

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 08.06.2026
Az.: 7 K 10/26

GUTACHTEN

13/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einer Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt bebaute Grundstück**
in **61209 Echzell, Am Mühlbach 3a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 01.06.2026** ermittelt mit rd.

1,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inklusive 6 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	8
6	Verkehrswertermittlung	9
6.1	Grundstücksdaten	9
6.2	Vorbemerkung zur Vorgehensweise	9
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	9
6.4	Bodenwertermittlung	10
6.5	Werteinfluss Baulast	10
6.6	Weiterführung der unterstellten Nutzung - Rentabilitätsprüfung per Ertragswertverfahren	11
6.7	Verkehrswert bei Freilegung	15
6.8	Verkehrswert	15
7	Schlussbemerkungen	16
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	17
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
9	Anlagen	18
9.1	Straßenkarte und Stadtplan	18
9.2	Liegenschaftskarte	19
9.3	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	20
9.4	Pläne	21
9.5	Fotos	26
9.6	Nutzflächen- und Bruttogrundflächenberechnung	33

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	61209 Echzell Am Mühlbach 3a
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Echzell Blatt 3013, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Echzell Flur 6, Flurstück 49/2 (1.561 m²)
Bebauung:	Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt Baujahr ca. 1992 ein- bis zweigeschossig Nutzfläche ca. 492 m² seit ca. 4 Jahren leerstehend, unvollständig geräumt massive Schäden, im aktuellen Zustand nicht nutzbar LIQUIDATIONSOBJEKT
Besonderheit:	Erschließung über Nachbargrundstück (Baulast)
Wertermittlungsstichtag:	01.06.2026
Bodenrichtwert:	60,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2026)
Verkehrswert:	1,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	Kranbahn (siehe Beschreibung)
Verdacht auf Hausschwamm:	augenscheinlich nicht erkennbar, jedoch nicht ausschließbar (s. Wasserschaden)
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	nicht vorhanden
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 07.04.2026

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 01.06.2026 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer

Umfang der Besichtigung: Die Innenräume konnten komplett, Fassade, Dach und Außenanlagen wegen starken Bewuchses nur eingeschränkt besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.04.2026 (nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 18.02.2026
- Baulastauskunft vom 09.03.2026

Vom Eigentümer wurde zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung vom 28.09.1990

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)
- Nutzflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis und für Südhessen
- Industrial Bundle 2025 für Echzell (Industrial Port)

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:	nördlicher Ortsrand nahe der Ortsdurchfahrt (L3183)
Infrastruktur im Ort:	Kitas, Grundschule, Internatsgymnasium, Geschäfte des tägl. Bedarfs, Allgemeinärzte
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	diverse Einkaufsmärkte bzw. landwirtschaftliche Flächen
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	nahezu eben

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	nahezu rechteckig, ca. 26 m x ca. 60 m Größe 1.561 m ²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	bituminierte Zufahrt über Nachbargrundstück (siehe Baulast)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon über Nachbargrundstück (siehe Baulast)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	siehe Baulast, sonst keine
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
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	vermutlich Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) am Nachbargrundstück 49/1 (siehe Baulast) Weitere sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Erschließungsbaulast an südlich angrenzendem Grundstück (Flurstück 49/1) zugunsten des Bewertungsgrundstücks (siehe Anlage). Eine dingliche Sicherung im Grundbuch des Nachbargrundstücks wird unterstellt.
Denkmalschutz:	besteht nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Nr. 11 „Hinter der Mühlbach“ ursprüngliche Festsetzungen (Stand 27.11.1981): • Mischgebiet • offene Bauweise • Grundflächenzahl 0,4 • Geschoßflächenzahl 0,8 • max. 2 Vollgeschosse mit 1. Änderung (01.12.2017) geltend: • Sondergebiet großflächiger Einzelhandel • Grundflächenzahl 0,8 • Geschossflächenzahl 0,8 • max. 1 Vollgeschoss
----------------	---

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 28.09.1990 lag vor. Soweit augenscheinlich erkennbar, entspricht die Ausführung den vorliegenden Planunterlagen. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand bezüglich Erschließungseinrichtungen:	Frei. Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Straßenbeitrags-satzung der Gemeinde Echzell wurde zum 17.05.2019 aufgehoben.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Gebäude ist unvermietet und im aktuellen Zustand nicht nutzbar.

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.

5.2 Gebäude

Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt, Baujahr ca. 1992
ein- bis zweigeschossig
im aktuellen Zustand nicht nutzbar, unvollständig geräumt

Schadensereignisse

massiver Wasserschaden durch Sturmschaden an Dachabdichtung vor ca. 10 Jahren
Vandalismus / Demontage von Metallteilen während Leerstand in letzten 4 Jahren

Konstruktion

Fundamente, Treppe und Decke über EG aus Stahlbeton
Stahlrahmenbau (Raster 5 m), 15 Grad geneigtes Satteldach mit Trapezblechen,
einzelne Stahlbauteile rostend
Außenwände aus Porenbetonplatten (20 cm), Innenwände aus Mauerwerk (11,5 cm – 24 cm)

Fassade

Wand	Porenbetonplatten, stellenweise schadhaft mit frei liegender Armierung, stellenweise veralgt bzw. durchnässt (fehlende Fallrohre) Eckschienen um Wandöffnungen aus Stahl, mehrfach rostend
Fenster	Aluminium mit Isolierglas bzw. Profilitglas, einzelne Scheiben defekt Außenfensterbänke aus Aluminium / Innenfensterbänke aus Naturstein
Hallentor	Stahl-Segmenttor mit Elektroantrieb, Glasausschnitten und Schlupftür außer Betrieb, da Zugseil gerissen, eine Scheibe defekt
Haupttür	zweiflügelig aus Aluminium mit Isolierglasausschnitten Schloss aufgebrochen
Nebentür	aus Stahl
Dach	Trapezblechplatten Entwässerung aus Blech, Fallrohre fehlen
	lt. Eigentümer: provisorische Abdichtung aus Schwimmbadfolie auf Styropordämmung

Innenausstattung größtenteils

Raumhöhen	Halle	ca. 6,30 m – 8,60 m	
	sonst	ca. 3,00 m	
allgemein	massive Wasserschäden insbesondere im nordwestlichen Gebäudebereich, teilweise extreme Veralgung, stellenweise Moos- und Schimmelbildung Die Gefahr von Hauschwammbildung kann nicht ausgeschlossen werden.		
Böden	Halle / Werkstatt / Lager Büro / Flure / Sanitär	geglätteter Betonboden Bodenfliesen, mehrfach defekt	
Wände	Halle / Werkstatt / Lager Büro / Flure Sanitär	Rohkonstruktion, tlw. mit Anstrich Putz mit Anstrich raumhoch Wandfliesen	
Decken	Halle Werkstatt / Lager Büro / Flure Sanitär	rohe Trapezbleche Rohbetondecke, tlw. mit Anstrich abgehängte Gipskartondecke, komplett schadhaft Aluminium-Lamellen	
Türen	Halle / Werkstatt / Lager Büro / Sanitär	Stahl, mehrfach rostend glatt beschichtet, meist schadhaft	
Treppe	mehrfach schadhafter Fliesenbelag, Holzplankengeländer		
Sanitärobjekte	EG	WC H DU	Stand-WC mit Wandspülkasten / Urinal Dusche / Handwaschbecken
	OG	WC H + WC D je	Stand-WC mit Wandspülkasten / Handwaschbecken
	allgemein		Siphons fehlen

Technik

allgemein	dem Baujahr entsprechend, mehrfach schadhaft
Heizung	Gastherme mit oberirdischem Tank, Halle unbeheizt, sonst Flachheizkörper, mehrfach rostend, Zuleitungen auf Putz
Sanitär	Warmwasserbereitung zentral Regenwassernutzung für WC-Spülungen und Gartenbewässerung Zisterne außerhalb, einfache Pumpe und zusätzlicher Innentank im Lager Wasser abgestellt
Elektro	der Nutzung entsprechend
Ein Energieausweis lag nicht vor.	

Besondere Einrichtung

Kranbahn	bis 2,5 Tonnen, Hubmotor lt. Eigentümer defekt
----------	--

5.3 Außenanlagen

komplett vernachlässigt
Hof und Zuweg aus Betonpflaster, überhohe Hecken und Bäume
umlaufend mehrfach schadhafter Maschendraht- bzw. Holzflechtzaun, verzinktes Schiebetor
lt. Eigentümer unterirdische Regenwasserzisterne (30 m³)
Flüssiggastank, Zuleitung zum Gebäude und Standanzeiger fehlen
einfacher Holzschuppen
vermutlich übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einer Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt bebaute Grundstück** in **61209 Echzell, Am Mühlgraben 3a** zum **Stichtag 01.06.2026** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Echzell</i>	<i>3013</i>	<i>7</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Echzell</i>	<i>6</i>	<i>49/2</i>	<i>1.561 m²</i>

6.2 Vorbemerkung zur Vorgehensweise

Das Gebäude befindet sich in einem überdurchschnittlich schlechten Zustand und ist aktuell nicht nutzbar.

Die genehmigte Nutzungsart entsprach zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (1990) dem derzeit geltenden Bebauungsplan (Stand 1981, Festsetzung als Mischgebiet).

Mit Änderung des Bebauungsplans (2017) wurde die Nutzungsart geändert in Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel.

Da die Verkehrswertermittlung auf die wirtschaftlich sinnvollste Folgenutzung abzustellen ist, sind zwei Szenarien denkbar:

A - Weiterführung der ursprünglichen Nutzung durch Rückbau auf Rohbauzustand, Überarbeitung der Konstruktion und Neuausbau. Hier wird Bestandsschutz unterstellt.

B - Freilegung des Grundstücks **für Neubebauung** nach aktuellem Bebauungsplan.

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).

Alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind sachgemäß zu berücksichtigen.

zu A – Weiterführung der ursprünglichen Nutzung:

Für Objekte in vergleichbarem Zustand sind keine geeigneten Daten verfügbar. Es wird daher zunächst der Verkehrswert des fiktiv wieder fertig gestellten Objekts ermittelt. Die Wertminderung durch den tatsächlichen Zustand kann anschließend nur überschlägig geschätzt werden.

Der Verkehrswert des Objekts wird mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (§§ 29-34 ImmoWertV) ermittelt, da vergleichbare Objekte in der Regel als Renditeobjekte bzw. zur Erzielung von Erträgen erworben werden. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Weder stehen Sachwertfaktoren für ein Sachwertverfahren noch geeignete Vergleichskaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren für ein Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

zu B – Freilegung für Neubebauung

Der Verkehrswert vergibt sich aus Bodenwert abzüglich Freilegungskosten.

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 **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Sonderbaufläche Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel (EKZ)
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	keine Angabe

Eine zeitliche Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar

zu A – Weiterführung der ursprünglichen Nutzung:

Die genehmigte Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und den aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Der entsprechende Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen in Echzell beträgt 55,00 €/m² zum 01.01.2026.

zu B – Freilegung für Neubebauung

Bei einer Bebauung mit einem Einzelhandelsobjekt ergäbe sich gegenüber den direkt an der Ortdurchfahrt befindlichen Grundstücken in der gleichen Bodenrichtwertzone ein Nachteil durch die Lage in zweiter Reihe (weniger präsent, umständlichere Zufahrt).

Insgesamt erscheint für beide Fälle ein Ansatz von 55,00 €/m² angemessen.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{angepasster Bodenrichtwert} = 1.561\text{m}^2 \times 55,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{85.855,00 \text{ €}}$$

6.5 Werteinfluss Baulast

Die begünstigte Fläche auf dem Nachbargrundstück (siehe Anlage 3) dient der erforderlichen Erschließung des Bewertungsgrundstücks. Ob und mit welchem Inhalt (insbesondere bezüglich Kostenteilung) ein privatrechtlicher Vertrag besteht, ist nicht bekannt. Die Abteilung I des Grundbuchs, in welcher ggf. ein Herrschvermerk eingetragen ist, lag nicht vor.

Im Gutachten wird unterstellt, dass für den Eigentümer des Bewertungsobjekts durch die Baulast weder Vor- noch Nachteile entstehen und eine dingliche Sicherung stattgefunden hat.

Die Baulast wird somit wertneutral behandelt.

6.6 Weiterführung der unterstellten Nutzung - Rentabilitätsprüfung per Ertragswertverfahren

Der Erhalt des Gebäudes ist rentabel, wenn der Ertragswert der baulichen Anlagen nach unterstellter Instandsetzung die Kosten der Instandsetzung übersteigt.

6.6.1 Ermittlung des Ertragswerts nach Instandsetzung:

Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nutzung	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich
Halle	223	3,65	813,95	9.767,40 €
Lager / Werkstatt	100	2,95	295,00	3.540,00 €
Büro / Flure / Sanitär	169	5,60	946,40	11.356,80 €
Summe			2.055,35	24.664,20 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		24.664,20 €
Verwaltungskosten	597,00 €	
Instandhaltungskosten	1.522,00 €	
Mietausfallwagnis	987,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	3.106,00 €
jährlicher Reinertrag	=	21.558,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
7,50 % von 85.855,00 €	-	6.439,13 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	15.119,08 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	7,50 %	
und Restnutzungsdauer	20 Jahre	
	x	10,194
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	154.123,85 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	85.855,00 €
besondere Einrichtung (Kranbahn)	+	8.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	248.678,85 €
	rd.	249.000,00 €

6.6.2 Überschlägige Schätzung der Instandsetzungskosten

Die Kosten können im Rahmen der Gutachtenerstellung nur grob überschlägig und lediglich zur Prüfung der Rentabilität geschätzt werden. Zunächst wird der Anteil der zu ersetzenden Gebäudeanteile ermittelt. Hierzu werden hilfsweise die Bauteiltabelle für Lagerhallen nach Sprengnetter hinzugezogen und zunächst die jeweils anteiligen Neubaukosten geschätzt:

nach Sprengnetter für Lagerhallen in Stahlbetonskelettbauweise mit Wärmedämmung		gewählt für					
		Halle (unbeheizt)		Werkstatt / Lager (beheizt)		Büro / Flure / Sanitär (beheizt)	
Bauteil	Anteil	Bestand	Neu	Bestand	Neu	Bestand	Neu
Erdarbeiten	4	4	-	4	-	4	-
Fundamentarbeiten und Bodenplatte	20	20	-	20	-	20	-
Tragkonstruktion	24	20	4	20	4	20	4
Fassade / Wandbekleidung	13	8	5	8	5	8	5
Dacheindeckung	14	-	14	-	14	-	14
Fußboden	5	4	1	4	1	-	5
Türen / Tore	3	1	2	1	2	-	3
Fenster	3	2	1	2	1	2	1
Gebäudetechnik (Wärme, Elektro etc.)	9	-	5	-	9	-	9
Sonstiges	5	-	5	-	5	-	5
Summe Punkte	100	96		100		100	
Anteil		59 61%	37 39%	59 59%	41 41%	54 54%	46 46%

Anteil zu ersetzende Bauteile rd.		39%	41%	46%
Bruttogrundfläche zur Nutzungsart (m²) ca.	x	249,00	112,00	189,00
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	x	350,00	910,00	910,00
Baupreisindex zum 01.06.2026	x	1,95	1,95	1,95
anteilige Neubaukosten (€) rd.	rd.	65.000,00	81.000,00	154.000,00
gesamt rd.		300.000,00		

Hierin sind weder Räumungs-, Rückbau-, Deponie- noch Zusatzkosten für Bauen im Bestand enthalten bzw. wurde der Mietausfall während der geschätzten Bauzeit berücksichtigt.

6.6.3 Fazit

Auch bei grob überschlägiger Betrachtung zeigt sich eindeutig, dass der Erhalt der bestehenden Bebauung wirtschaftlich unrentabel ist. **Die Liquidation wird unterstellt.**

6.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Datengrundlage Ertragswertverfahren

Da das Objekt unvermietet ist und der örtliche Gutachterausschuss nur unzureichende wertrelevante Daten für vergleichbare Objekte veröffentlicht hat, wurden Mietansatz, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie der Liegenschaftszinssatz aus dem IndustrialBundle Echzell 2025 (Herausgeber: IndustrialPort GmbH & Co. KG) abgeleitet. Die Daten wurden nach Nutzung, Ausstattungsklasse (B bis C) und Baualter an das Bewertungsobjekt angepasst.

Nutzflächen / Bruttogrundflächen

Die Maße wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.
Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit:
Siehe Anlage 6.

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.

Bewirtschaftungskosten

Vom Vermieter zu tragende, nicht auf den Mieter umlegbare Kosten:

Verwaltung	Halle	223 m ²	Nutzfl.	x	1,23 €/m ²	=	274 €	597 €
	Lager / Werkstatt	100 m ²	Nutzfl.	x	1,69 €/m ²	=	169 €	
	Büro / Flure / Sanitär	162 m ²	Nutzfl.	x	0,95 €/m ²	=	154 €	
Instandhaltung	Halle	223,00 m ²	Nutzfl.	x	3,50 €/m ²	=	781 €	1.522 €
	Lager / Werkstatt	100 m ²	Nutzfl.	x	3,95 €/m ²	=	395 €	
	Büro / Flure / Sanitär	162 m ²	Nutzfl.	x	2,14 €/m ²	=	347 €	
Mietausfallwagnis nach ImmoWertV		24.664,20 €	Rohertrag	x	4%	=	987 €	
Summe								3.106 €
Anteil am Rohertrag								13%

Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND) / gewichtetes Baujahr

Das fiktive Baujahr nach unterstellter Instandsetzung des Gebäudes wurde analog zur Schätzung der Instandsetzungskosten aus den Baujahren der jeweiligen Gebäudeanteile ermittelt:

nach Sprengnetter für Lagerhallen in Stahlbetonskelettbauweise mit Wärmedämmung	gewählt für					
	Halle (unbeheizt)		Werkstatt / Lager (beheizt)		Büro / Flure / Sanitär (beheizt)	
	Bestand	Neu	Bestand	Neu	Bestand	Neu
Anteil	59 61%	37 39%	59 59%	41 41%	54 54%	46 46%
Baujahr / erwartete Fertigstellung	1992	2027	1992	2027	1992	2027
fiktives Baujahr nach Nutzungsbereichen	2005		2006		2008	
Nutzfläche (m²)	492					
Anteil	223 45%		100 20%		169 34%	
fiktives Baujahr Gesamtgebäude	2006					

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ergeben sich Gebäudealter und Restnutzungsdauer mit jeweils 20 Jahren.

Besondere Einrichtung - Kranbahn

Normalherstellungskosten nach Sprengnetter bei 15 m Hallenbreite und Tragkraft 3 Tonnen Stand 2010 rd.		11.500,00 €
Ansatz bei Tragkraft 2,5 Tonnen		11.000,00 €
Baupreisindex zum Stichtag 01.06.2026 (2010 = 100)	x	1,95
Neuwert zum Stichtag rd.		21.450,00 €
ca. 50% Alterswertminderung	-	10.725,00 €
Instandsetzung ca.	-	2.000,00 €
geschätzter Zeitwert ca.		8.700,00 €

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 in Abhängigkeit von Gebäudeart und Standardstufe angesetzt.

Baupreisindex

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

6.7 Verkehrswert bei Freilegung

Der Verkehrswert ergibt sich aus Bodenwert abzüglich Freilegungskosten.

Abbruchkosten inklusiv Verladen, Abtransport und Deponieren (nach Sprengnetter) rd.:

	Grundfläche (m ²)	Höhe ca. (m)	Bruttorauminhalt (m ³)	Abbruchkosten	
				(€/m ³)	(€)
Halle	232,00	7,80	1.809,60	30,00	54.288,00
Kopfbau	159,00	7,80	1.240,20	50,00	62.010,00
gesamt rd.					116.000,00

Bodenwert (€)

85.855,00

Die Abbruchkosten übersteigen den Bodenwert.

Da kein negativer Verkehrswert existiert, wird dieser symbolisch mit 1,00 € festgesetzt.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einer Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt bebaute Grundstück** in **61209 Echzell, Am Mühlgraben 3a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Echzell	3013	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Echzell	6	49/2	1.561m ²

wurde zum **Stichtag 01.06.2026** geschätzt mit rd.

1,00 €

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

Gedern, den 08. Juni 2026



7 Schlussbemerkungen

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, 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)

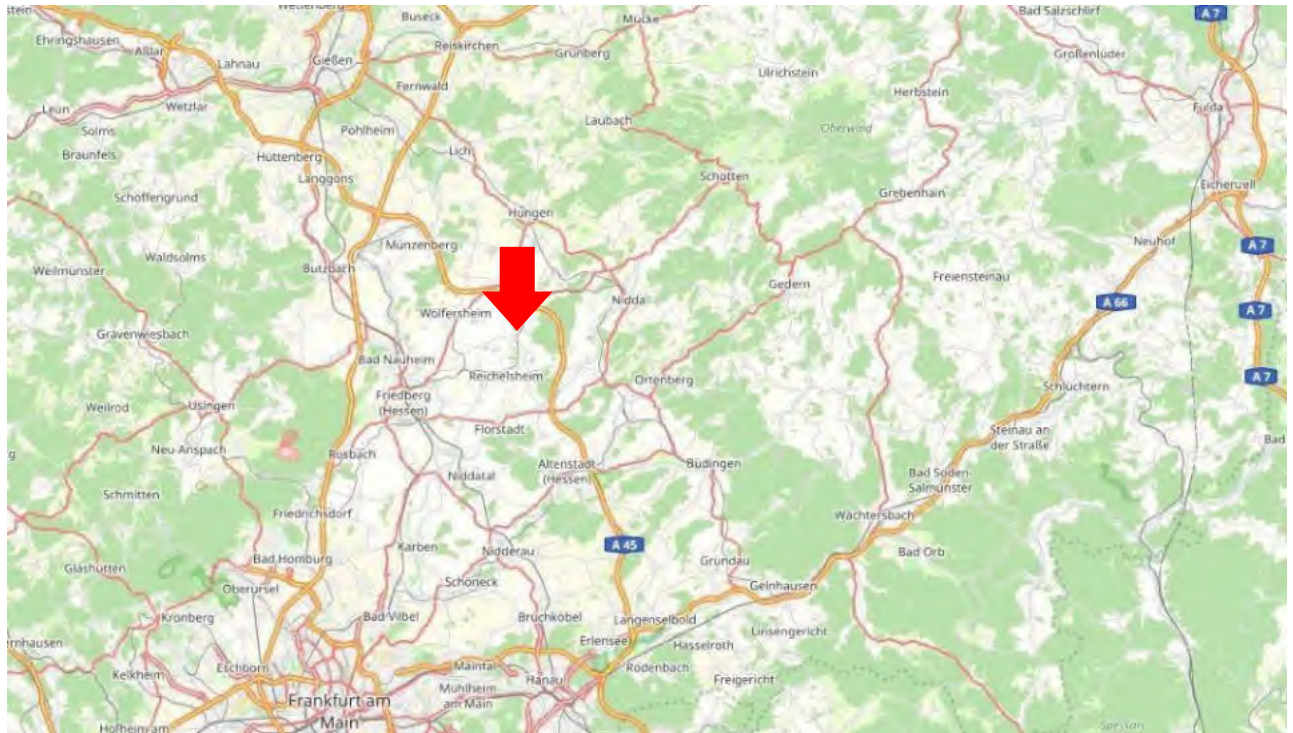
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

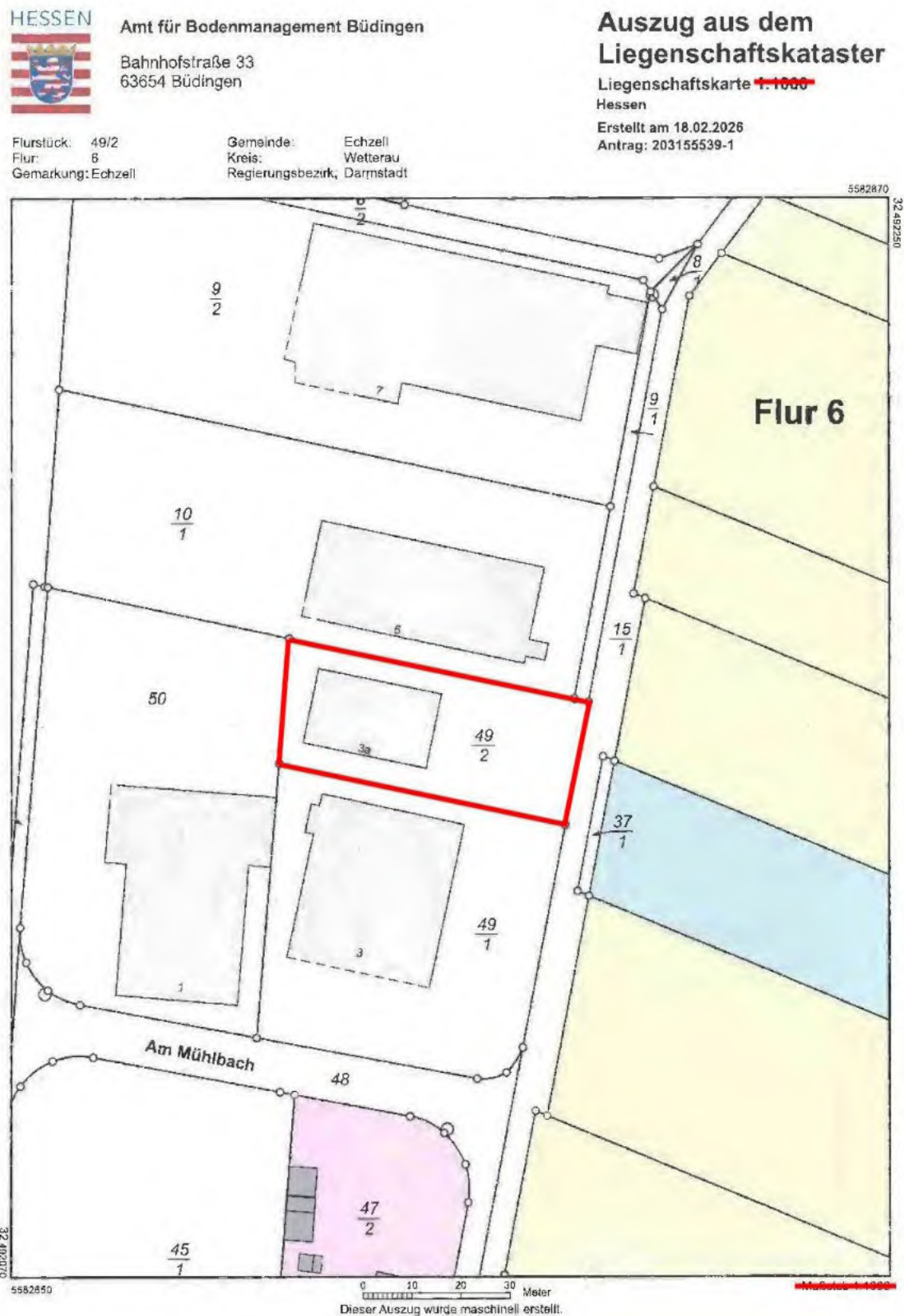
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte und Stadtplan

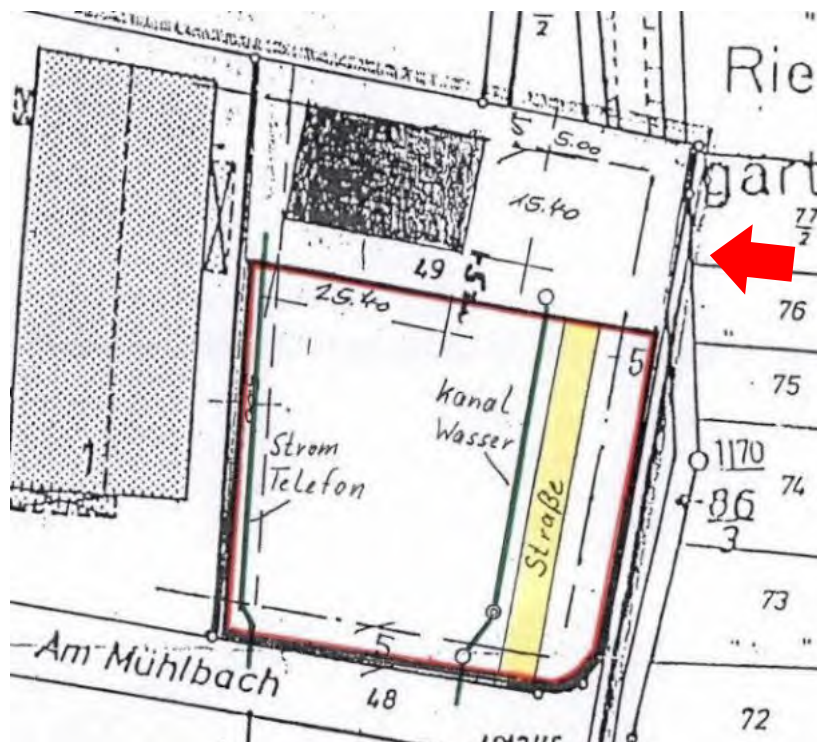


Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Liegenschaftskarte (verkleinert, rot markiert)



9.3 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (verkleinert, rot markiert)



Der Kreisausschuss des Weiterenkreises
als Untere Bauaufsichtsbehörde

Baulastenblatt Nr. 00048

BAULASTENVERZEICHNIS von Echzell Gemarkung Echzell

Flur 06 Flurstück(e) 49

Grundstück Am Mühlbach 3

Vorgang

Inhalt der Eintragung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Echzell Flur 06, Flurstück 49 (südliche Teilfläche), verpflichten sich nach erfolgter Grundstücksteilung zu dem Grundstück Flur 06, Flurstück 49 (nördliche Teilfläche), innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beige-füsten Abzeichnung der Flurkarte) einen solchen Zugang zu gewähren, daß der von diesem Grundstück ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

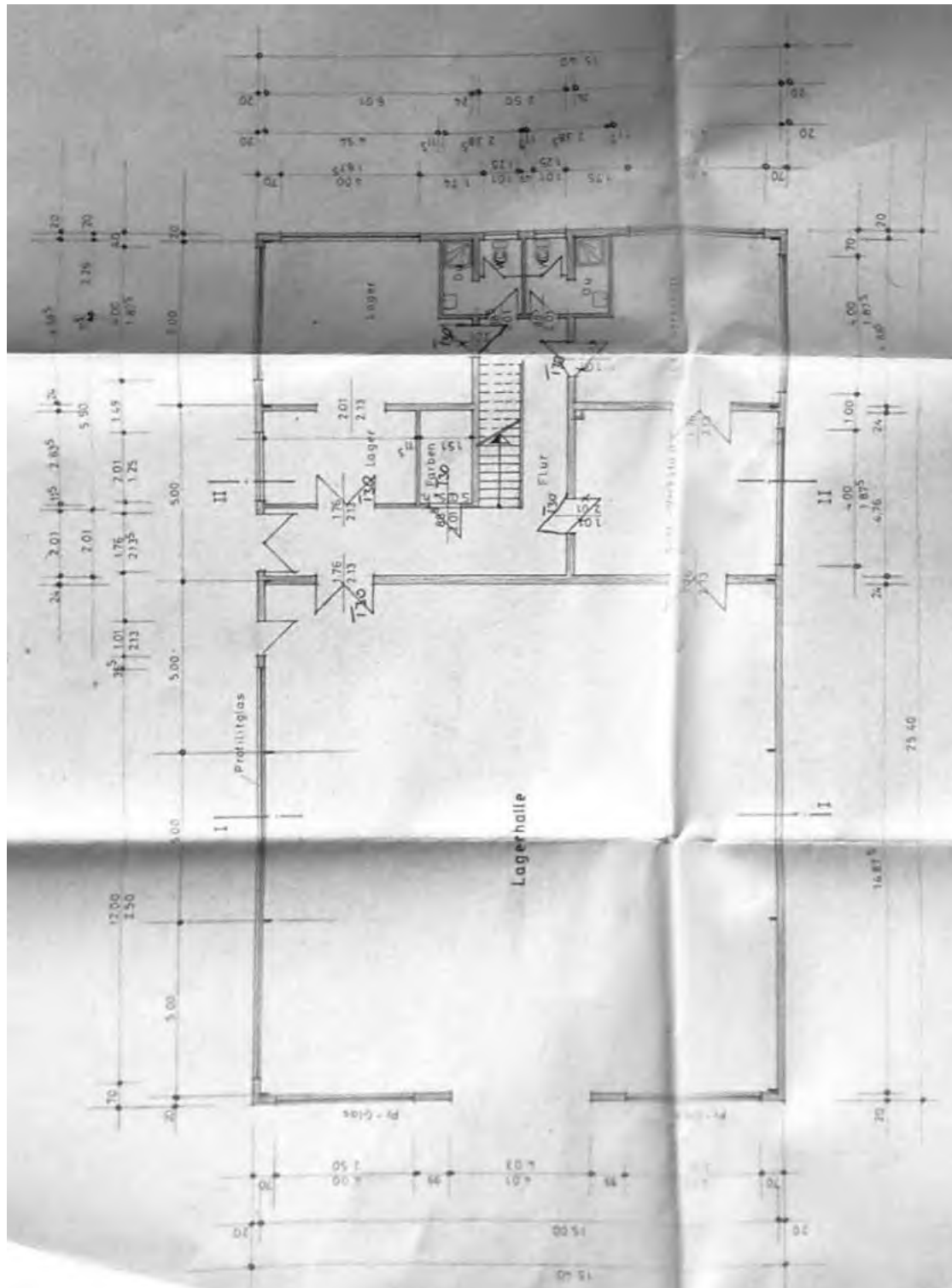
Ferner gestatten wir, daß die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Grundstück Flur 06, Flurstück 49 (nördliche Teilfläche) innerhalb einer Fläche des Grundstückes in der Gemarkung Echzell, Flur 06, Flurstück 49, südliche Teilfläche, dargestellt in der beige-füsten Abzeichnung der Flurkarte, verlegt und unterhalten werden.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 08.04.92

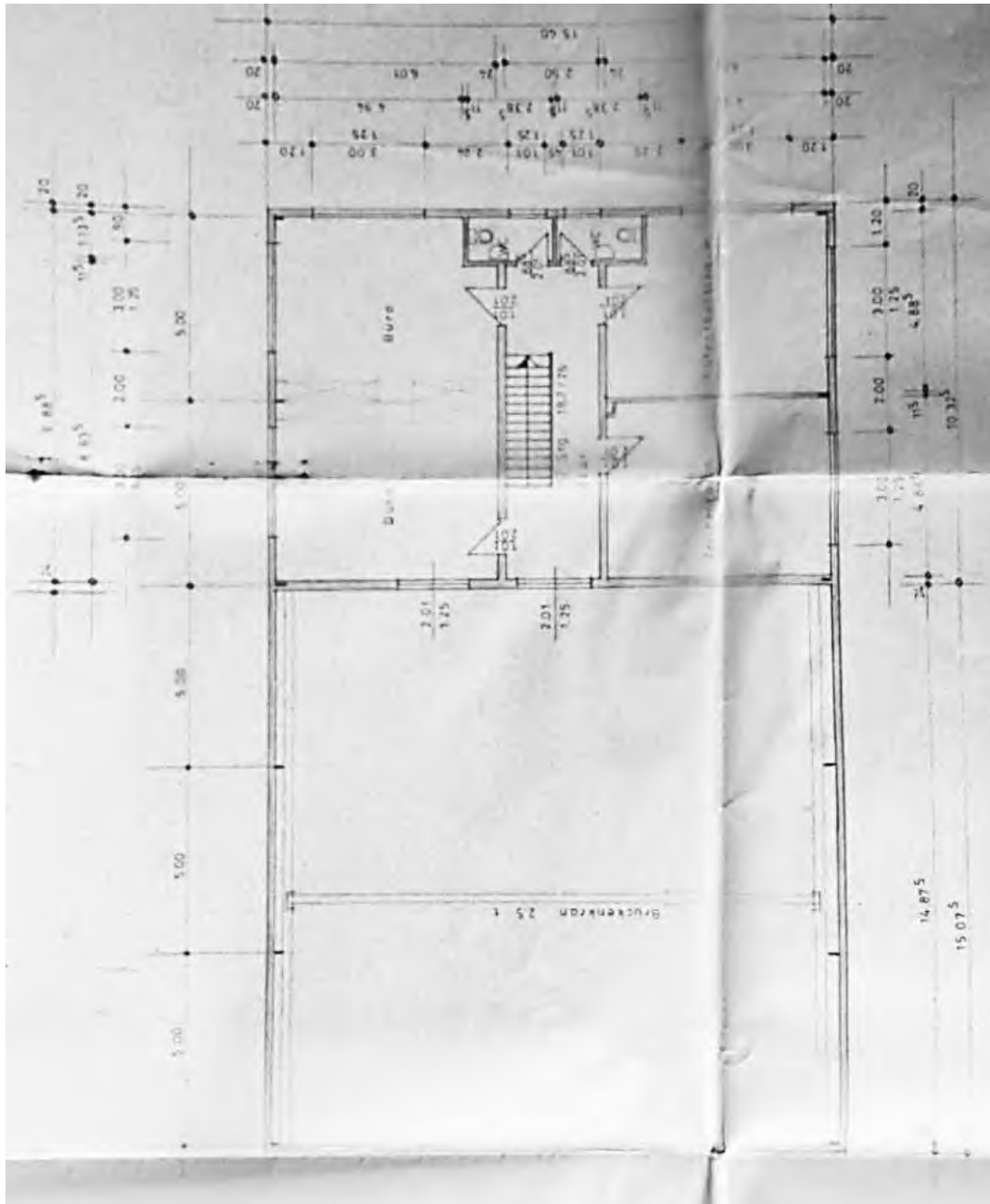
Friedberg, den 08.04.1992

Kos

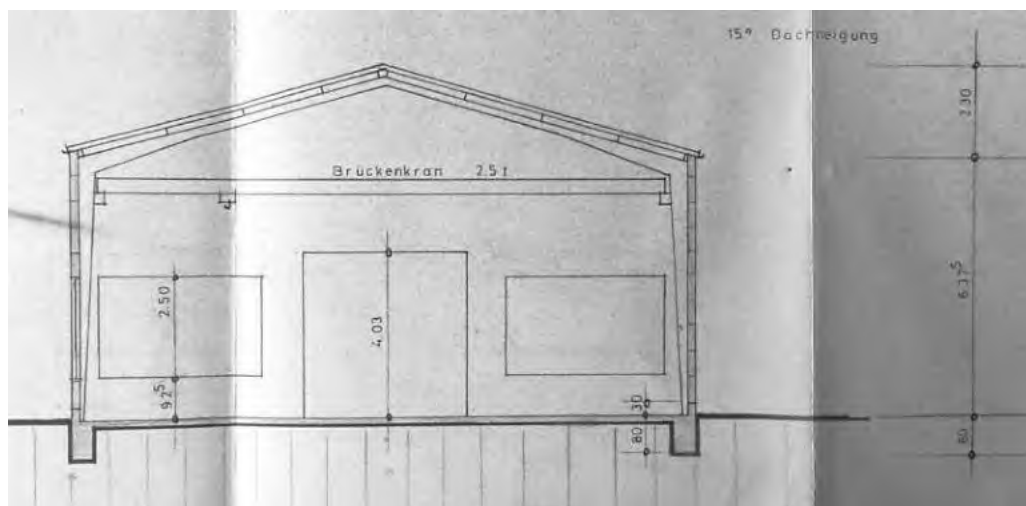
9.4 Pläne (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte)



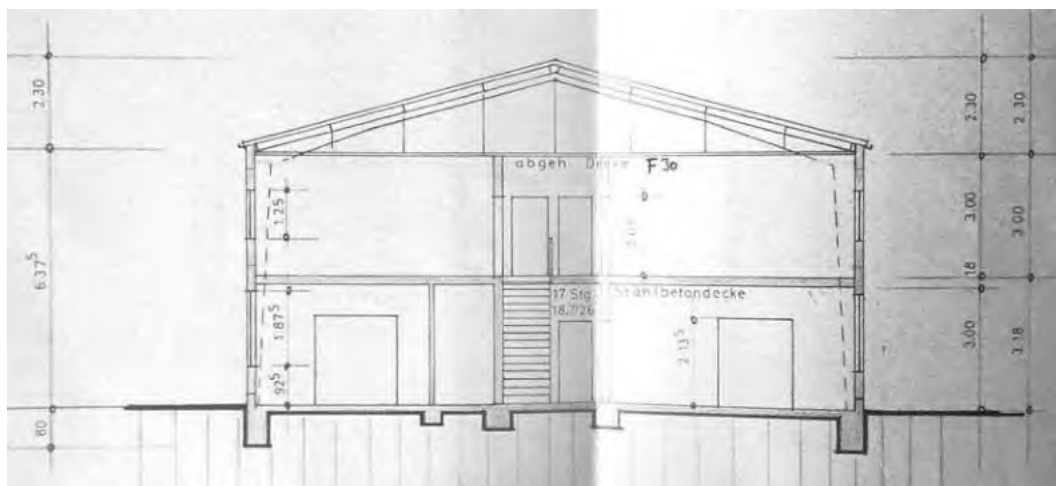
ERDGESCHOSS



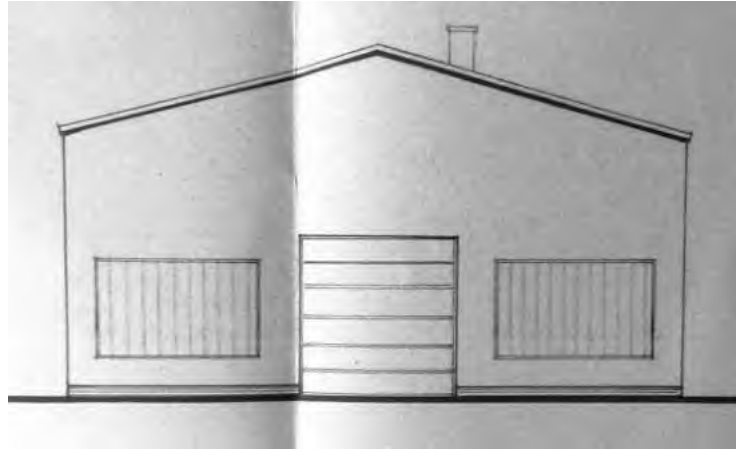
OBERGESCHOSS



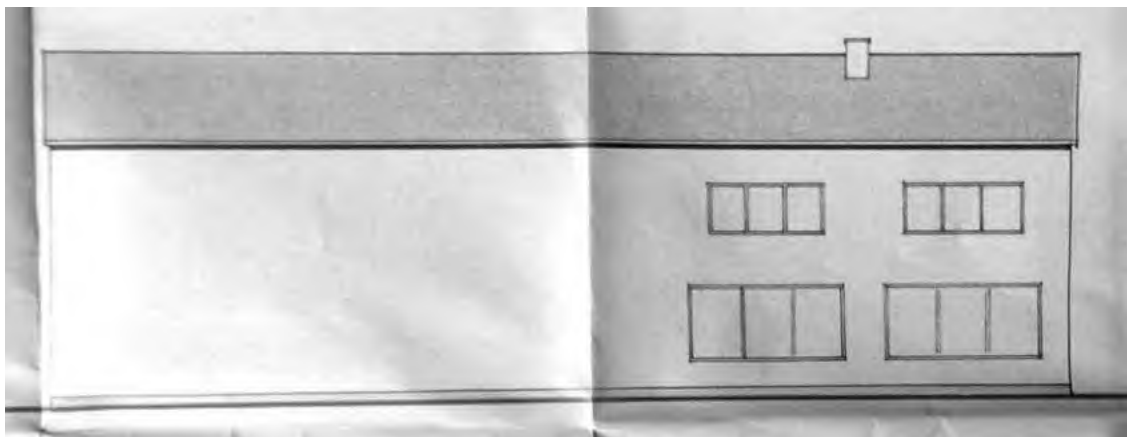
SNITT HALLE



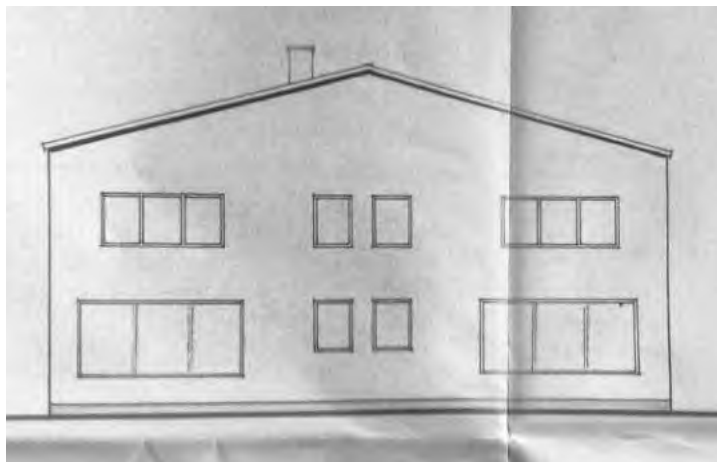
SNITT BÜROTRAKT



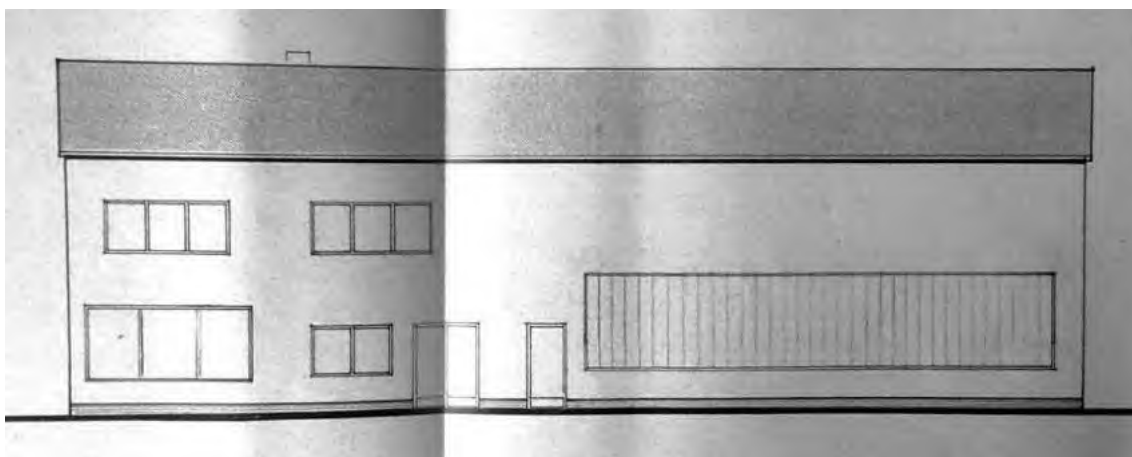
VON OSTEN



VON NORDEN



VON WESTEN



VON SÜDEN

9.5 Fotos



02 – Zufahrt über Nachbargrundstück



03 - Hof



04 – von Südosten



05 – Detail Ostseite



06 – Grundstück von Südosten



07 – Nordseite mit Gastank



08 + 09 - Westseite



10 + 11 – Details Südseite



12 + 13 – Details Südseite



HALLE:



14 + 15 – Stirnwand zum Bürotrakt

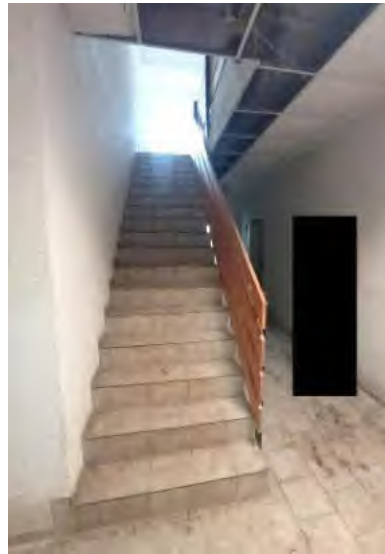


16 + 17 – nördliche Wand mit Kranbahn



18 – Blick aus Bürotrakt

ERDGESCHOSS:



19 + 20 + 21 - Flur

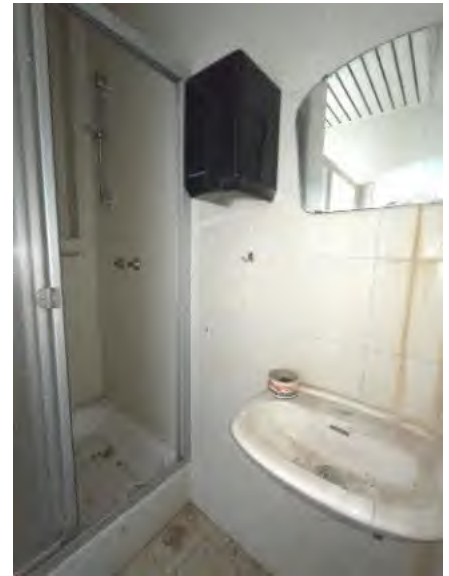
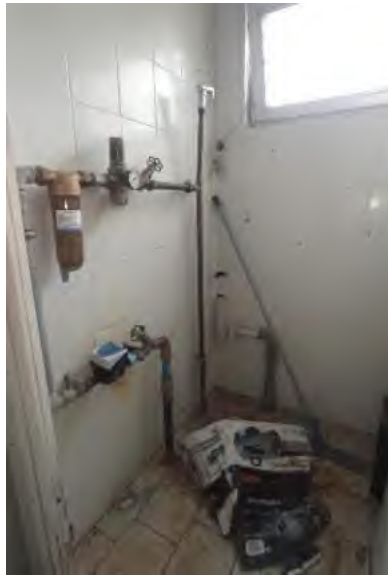


22 + 23 – Tür und Sicherungskasten in Lager



24 + 25 – Lager mit Zisternentechnik

ERDGESCHOSS:



26 + 27+ 28 – Sanitärbereich



29 – Werkstatt links



30 – Werkstatt rechts



31 + 32 – Details Werkstatt links

OBERGESCHOSS:



33 + 34 - Flur



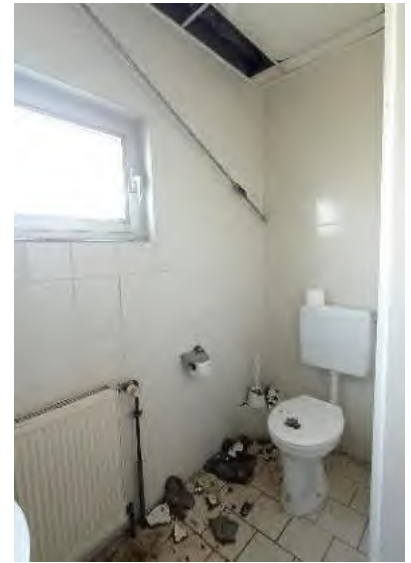
35 + 36 – Büro links



37 + 38 – Büro rechts



OBERGESCHOSS:



39 + 40 + 41 - Sanitärbereich



42 + 43 – Aufenthalts- bzw. Zeichenraum



44 + 45 + 46 – Details Aufenthalts- und Zeichenraum

9.6 Nutzflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

NUTZFLÄCHE:

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Faktor Putz	Nutzfläche (m²) rd.		
Halle								
EG	Halle	14,88	15,00				223,20	223,00
Lager / Werkstatt								
EG	Lager	2,64	4,39			11,59		
	(Dusche nicht ausgeführt)	4,89	6,01			29,39	40,98	
	Farben	2,64	1,51				3,99	
	Werkstatt links	4,89	6,01			29,39		
		-2,38	1,32			-3,14	26,25	
	Werkstatt rechts	4,76	6,01				28,61	100,00
Flure / Sanitär / Büros								
EG	Flur	2,01	8,75		0,97	17,06		
		5,50	1,25		0,97	6,67		
		2,75	1,25		0,97	3,33	27,06	
	Sanitärräume	2,26	1,20	3	0,97		7,89	
OG	Flur	8,64	2,50		0,97	20,95		
		-3,70	1,25		0,97	-4,49	16,47	
	Sanitärräume	1,14	2,39	2	0,97		5,29	
	Büro links + rechts	9,89	6,01		0,97	57,66		
		-1,25	1,07		0,97	-1,30	56,36	
	Zeichenraum / Aufenthalt	9,89	6,01		0,97	57,66		
		-1,25	1,07		0,97	-1,30	56,36	169,00
Nutzfläche gesamt rd.								492,00

BRUTTOGRUNDFLÄCHE:

	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m²) rd.	
Halle				
EG	15,07	15,40		232,00
Kopfbau				
EG	10,33	15,40	159,08	318,00
OG	10,33	15,40	159,08	
BGF gesamt rd.				550,00