

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1**63654 Büdingen**

Datum: 10.11.2025

Az.: 7 K 19/25

Exposee
zum
GUTACHTEN
GG 035/2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG
für das mit einer
Bierstube und Anbauschuppen bebaute Grundstück
in **63694 Limeshain / Rommelhausen, Händelstraße 12B**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
6.11.2025 ermittelt mit rd.

106.000,00 €

Dieses Exposee besteht aus 9 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
1.1	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	3
2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	4
2.1	Gebäude	4
2.1.1	Hauptkörper	4
2.1.2	Anbauschuppen	5
2.1.3	gemeinsamer Technikraum in KG des Nachbarhauses	5
2.2	Außenanlagen.....	5
3	Verkehrswert	6
4	Anlagen	7
5	Schlussbemerkungen.....	9

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Händelstraße 12B 63694 Limeshain / Rommelhausen
Gemarkung:	Rommelhausen Flur 3 Nr. 128/6 mit 135 m ²
Bebauung:	<u>Bierstube</u> / Raucherlokal mit Spielautomaten nicht unterkellert, EG/flach geneigtes Satteldach straßenseitig mit Dreiecksgauben Baujahr 1975 / Nutzungsänderung 1988 <u>Anbauschuppen</u> (Lager für Bierstube) einfache Holzständerkonstruktion Flachdach mit Bitumendichtbahnen Baujahr unklar <u>gemeinsamer Technikraum in KG des Nachbarhauses</u> (Händelstraße 12A) konnte nicht besichtigt werden
Ausstattungsstandard:	2,3
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	190,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	6.11.2025
Verkehrswert:	106.000,00 € Einhundertsechstausend Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Bierstube mit Spielautomaten und einem Anbauschuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist verpachtet.

Laut Auskunft der Eigentümerin zahlt der Betreiber keine Pacht, dafür kümmert er sich um das Gebäude und um die von der Eigentümerin aufgestellten Automaten.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gebäude

2.1.1 Hauptkörper

Bierstube / Raucherlokal mit Spielautomaten
Baujahr 1975, Nutzungsänderung 1988
eingeschossig, nicht unterkellert, beidseitig angebaut
ursprüngliches Flachdach vermutlich in 1990er Jahren mit nicht ausgebautem Satteldach versehen
gemeinsamer Technikraum im Nachbarhaus

Konstruktion

Bodenplatte und Fundamente aus Beton
tragende Wände aus 24 cm starkem Mauerwerk
vermutlich Holzbalkendecke
flach geneigtes Satteldach, straßenseitig mit Dreiecksgauben

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich
Fenster / Türen	aus Baujahr, größtenteils Stahl mit Isolierglas keine Rollläden, auf Rückseite mit verzinkten Schutzgittern
Dach	Tonziegel, Giebel dreiecke und Traufseiten mit Biberschwänzen verkleidet Gauben mit Festverglasung Entwässerung aus Kupferblech Dämmung unklar, vermutlich Stand ca. 1990er Jahre

Besondere Bauteile

Markise	aus ca. 2016, aus Stoff mit Elektroantrieb ca. 6,00 m breit / bis ca. 3,50 m tief
---------	--

Innenausstattung

EG	allgemein	letzte Innenmodernisierung ca. 2016 /2017
	größtenteils	aus Baujahr abgehängte OWA-Decke glatte Türblätter in Holzzargen modernisiert großformatige Bodenfliesen
	Gastraum	rauer Wandputz mit Anstrich, stellenweise Natursteinriemchen Theke mit Natursteinverkleidung und abgehängter Holzüberdachung
	Kochen	Wandtapete / Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
	WCs	diverse Bodenfliesen brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen weiße Objekte Personal Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschbecken Damen wie Personal Herren wie Personal + 2 Urinale

DG Dachraum konnte nicht besichtigt werden
Zugang über Einschubleiter in Flur EG
lt. Angabe beim Ortstermin als Abstellraum genutzt

Technik

Heizung lt. Angaben beim Ortstermin eigener Gasanschluss
größtenteils Flachheizkörper mit Thermostatventilen, vereinzelt Rippenheizkörper

Elektro / Sanitär
durchschnittliche Ausstattung, vermutlich aus Baujahr
Trinkwasser über gemeinsamen Technikraum (getrennte Zähler)
eigener Stromzähler

Energieeffizienz

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

2.1.2 Anbauschuppen

Baujahr unklar
einfache Holzständerkonstruktion mit beidseitiger Nut- und Federschalung
Flachdach mit Bitumendachbahnen
Boden gepflastert, Fassade verwittert
einfache Elektroinstallation, unbeheizt

2.1.3 gemeinsamer Technikraum in KG des Nachbarhauses

konnte nicht besichtigt werden
vermutlich Mauerwerksbau mit Betondecke und -treppe

2.2 Außenanlagen

Straßenseite Biergarten / Stellplatz
Betonpflaster
Holzlattenzaun

Rückseite
Betonpflaster / Rasengittersteine / mit Blech verkleidetes Holzdeck
bespannter Stahlgitterzaun

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Bierstube und einem Anbausuppen bebaute Grundstück in 63694 Limeshain / Rommelhausen, Händelstraße 12B

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rommelhausen	1307	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rommelhausen	3	128/6

wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2025 mit rd.

106.000,00 €

in Worten: einhundertsechstausend Euro

geschätzt.

4 Anlagen



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~4.500~~

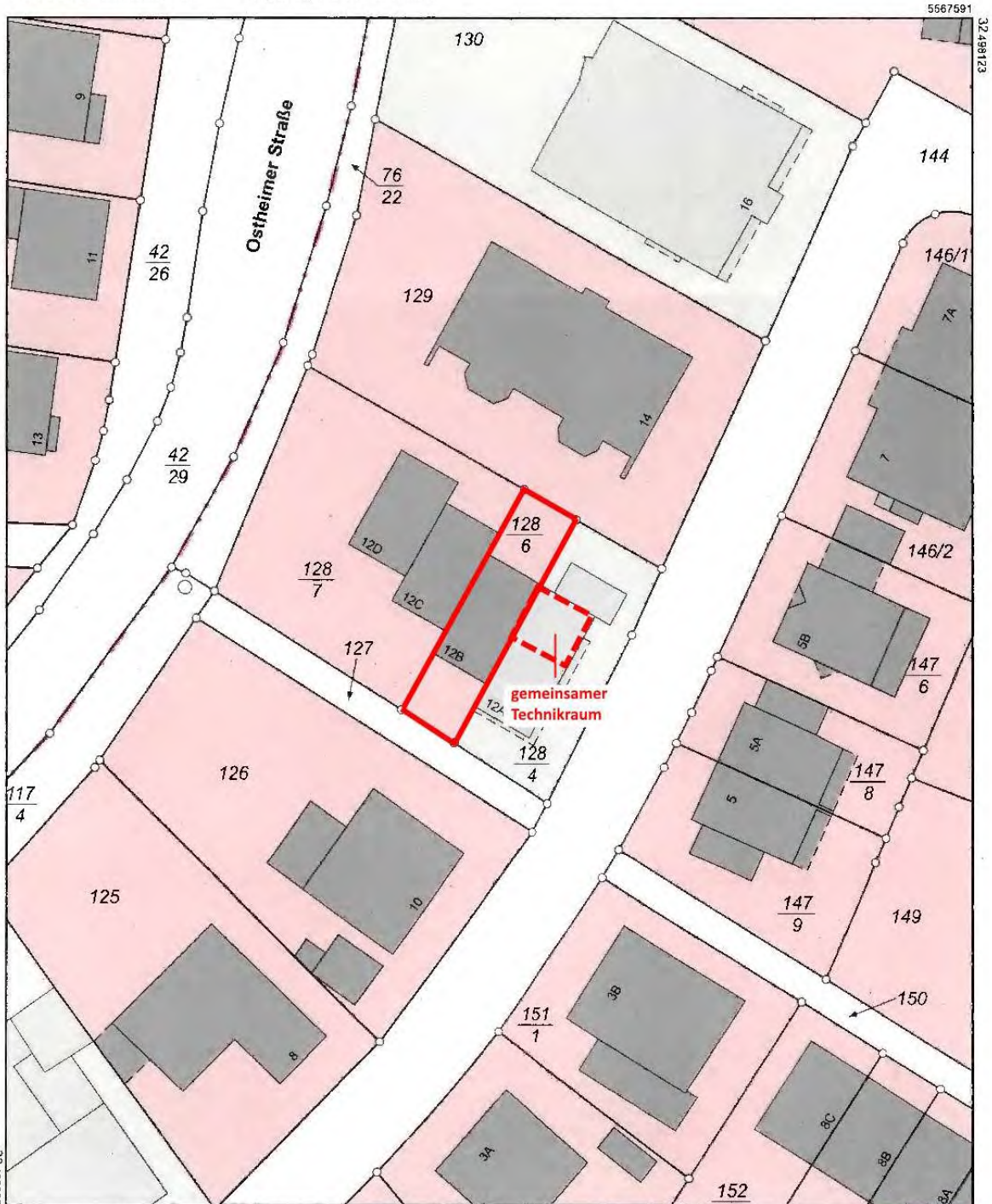
Hessen

Erstellt am 13.08.2025

Antrag: 202986825-1

Flurstück: 128/6
Flur: 3
Gemarkung: Rommelhausen

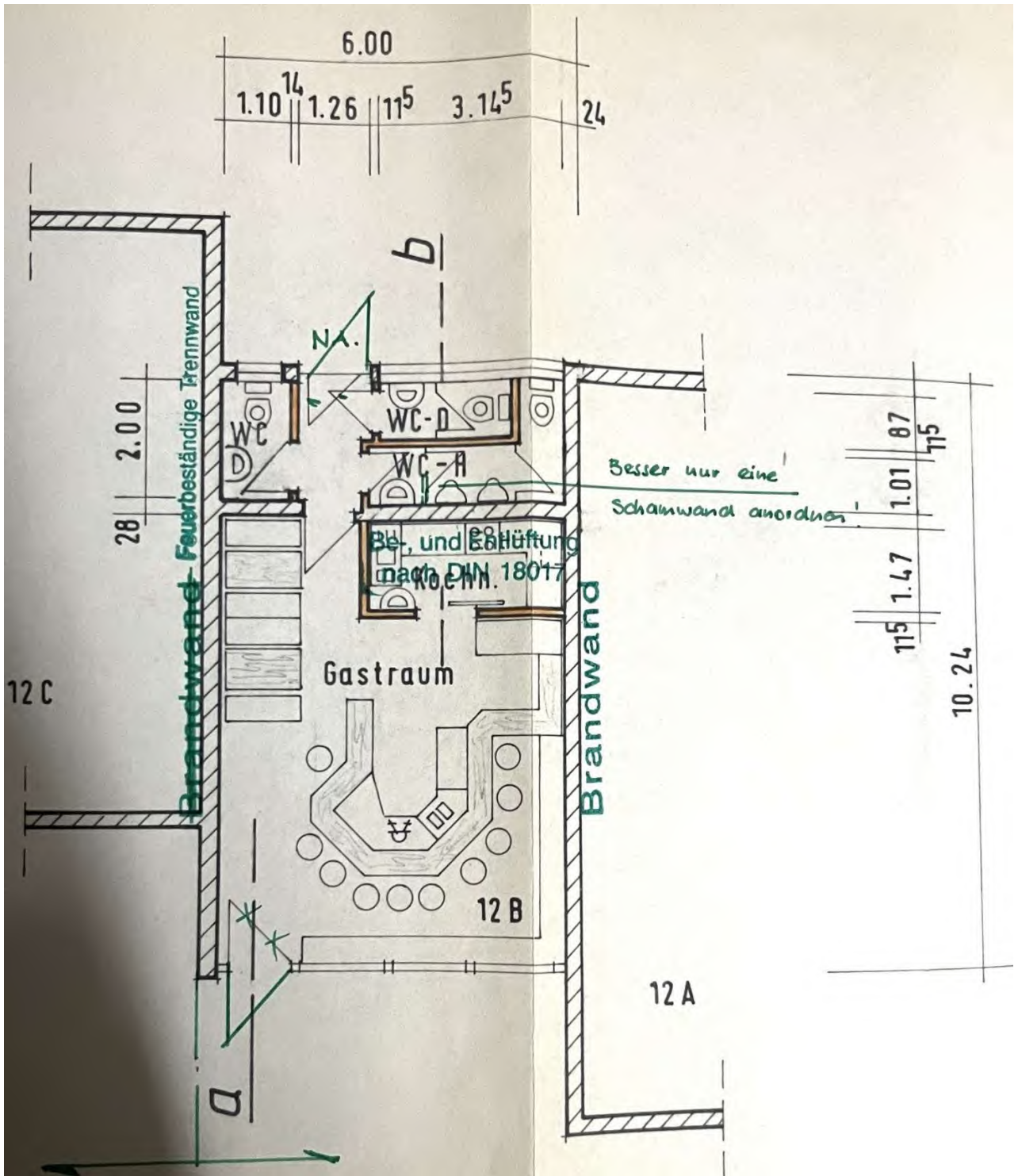
Gemeinde: Limeshain
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



5567481

0 5 10 15 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

~~Maßstab 4.500~~



ERDGESCHOSS
(ohne Anbau-Schuppen)

5 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 Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 10. November 2025

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