

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1**63654 Büdingen**

Datum: 10.11.2025

Az.: 7 K 19/25

GUTACHTEN

GG 035/2025über 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 €****Ausfertigung Nr. 1 PDF**

Dieses Gutachten besteht aus 28 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	7
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.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Gebäude	11
4.2.1.1	Hauptkörper	11
4.2.1.2	Anbauschuppen	12
4.2.1.3	gemeinsamer Technikraum in KG des Nachbarhauses	12
4.2.2	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
5.4	Sachwertermittlung	17
5.4.1	Sachwertberechnung	17
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	23
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
5.6.4	Verkehrswert	26
6	Schlussbemerkungen.....	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
7.3	Verwendete fachspezifische Software	28

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Bierstube; mit Begünstigung durch zwei Dienstbarkeiten und einem Anbauschuppen
Objektadresse:	Händelstraße 12B 63694 Limeshain / Rommelhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rommelhausen, Blatt 1307, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rommelhausen, Flur 3, Flurstück 128/6, Fläche 135 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 08.08.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	06.11.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	06.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.11.2025 wurde die Eigentümerin durch Schreiben vom 27.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück und das Gebäude konnten komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige,• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker• die Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte M=1:500 vom 13.8.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Baulastenauskunft vom 13.8.2025• Gerichtsbeschluss vom 8.8.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)• Bebauungsplan (Gemeinde Limeshain)• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Limeshain)

- Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von
- Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Nutzflächen
 - 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:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Limeshain (ca. 6100 Einwohner); Stadtteil Rommelhausen (ca. 2725 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hanau, Frankfurt, Offenbach <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 75 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Auffahrt Altstadt (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altstadt (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Ortsmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 5,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 135,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich alllastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rommelhausen, Blatt 1307, keine wertbeeinflussende Eintragung. Im Bestandsverzeichnis sind zwei begünstigende Grunddienstbarkeiten eingetragen, die jedoch nicht wertrelevant sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Preis (Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. 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 vom 13.08.2025 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 "Das große Mittelfeld, 1. Änderung", in Kraft getreten am 18.03.2024, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Satteldach

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.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch 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

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.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 befindet sich im Keller des Nachbarhauses (Händelstraße 12A), ebenso die Hausanschlüsse für Wasser und Strom.

Laut Aussage der Eigentümerin wurde für die Nutzung der Bierstube eine separate Gasleitung in das Gebäude verlegt. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gastherme.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Gebäude

4.2.1.1 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, Giebeldreiecke 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.

4.2.1.2 Anbauschuppen

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

4.2.1.3 gemeinsamer Technikraum in KG des Nachbarhauses

konnte nicht besichtigt werden
vermutlich Mauerwerksbau mit Betondecke und -treppe

4.2.2 Außenanlagen

Straßenseite Biergarten / Stellplatz
Betonpflaster
Holzlattenzaun

Rückseite
Betonpflaster / Rasengittersteine / mit Blech verkleidetes Holzdeck
bespannter Stahlgitterzaun

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Bierstube bebaute Grundstück in 63694 Limeshain / Rommelhausen, Händelstraße 12B zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Rommelhausen	1307	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Rommelhausen	3	128/6	135 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	135 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	Mittelhaus	× 0,850	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 161,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	135	× 1,380	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 222,87 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 222,87 €/m²	
Fläche	× 135 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.087,45 € rd. <u>30.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 insgesamt **30.100,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Gewählt: 85%

E2

Flächenanpassung nach Immobilienmarktbericht 2015 für den Main-Kinzig- und Wetteraukreis:

$700 \text{ m}^2=0,98$; $150 \text{ m}^2=1,35$

Umrechnungskoeffizient: $1,35/0,98=1,38$

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Holzschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	939,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	64,00 m ²	14,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.900,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	61.996,00 €	4.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	117.544,42 €	9.290,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	117.544,42 €	9.290,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	15 Jahre
• prozentual		60,61 %	50,00 %
• Faktor	x	0,3939	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.300,75 €	4.645,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		50.945,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.547,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	53.493,25 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	83.593,25 €
Sachwertfaktor	x	1,40
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	117.030,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	107.030,55 €
	rd.	107.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen und der Nutzflächen) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Obwohl es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Bierstube (Gaststätte) handelt, entspricht die Bauweise der eines Reihenmittelhauses. Es wird daher für die Sachwertermittlung die standardbezogenen NHK 2010 für ein Einfamilienhaus in Ansatz gebracht.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	810,00	0,0	0,00
2	900,00	71,0	639,00
3	1.035,00	29,0	300,15
4	1.250,00	0,0	0,00
5	1.560,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			939,15
gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		939,15 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	939,15 €/m ² BGF
	rd.	939,00 €/m ² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Holzschuppen**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise	1.900,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.900,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Im Allgemeinen liegen die Außenanlagen zwischen 2% und 8% der Herstellungskosten.

Im vorliegenden Fall werden 5% für angemessen erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (50.945,95 €)	2.547,30 €
Summe	2.547,30 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,0	0,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 50 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Immobilienmarktbericht 2025 des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises durch Extrapolation bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau (geschätzt) -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Laden	56,00		10,00	560,00	6.720,00
Holzschuppen	2	Laden	12,00		8,00	96,00	1.152,00
Summe			68,00	-		656,00	7.872,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.872,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.416,96 €
jährlicher Reinertrag	= 6.455,04 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 30.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.204,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.251,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,983
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 83.927,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 114.027,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 114.027,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Ertragswert	= 104.027,37 €
	rd. 104.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Siehe Sachwertermittlung

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.

Für Gastronomiegrundstücke liegen im Umkreis von 20 km um das Bewertungsobjekt in den Immobilienportalen nur wenige und kaum vergleichbare Mietwerte vor (Angebotsmieten zwischen 9,32 €/m² und 33,80 €/m²).

Der Mietpreiskalkulator Hessen weist für gleichartige Wohnungen eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² aus. Für die alleinige Nutzung des Grundstücks ist ein Zuschlag von 5-10% anzusetzen. Ein weiterer Zuschlag ist für die gewerbliche Nutzung anzusetzen.

Eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m² für die Bierstube und von 8,00 €/m² für den Anbauschuppen wird daher für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

<u>Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21</u>			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Bierstube	56	14	784
Schuppen	1	106	106
<u>Verwaltungskosten</u>			
	0,03	7872	236,16
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,04	7872	314,88
Summe			1441,04
bezogen auf Rohertrag			0,18305894
Bewirtschaftungskosten BWK			rd. 18%

Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises sind keine Liegenschaftszinssätze für die dem Bewertungsobjekt entsprechenden Gebäudearten abgeleitet. Für die Bewertung wird daher auf entsprechende Auswertungen im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen zurückgegriffen.

Dort ist für Einzelhandelsobjekte (entspricht in etwa der Nutzung als Bierstube) in Liegenschaftszinssatz von 4,0% ausgewiesen.

Dieser Zinssatz wird für die Bewertung für angemessen erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge / Gesamt- und Restnutzungsdauer / bog

Siehe Sachwertermittlung

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert 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 angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **107.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **104.000,00 €**
ermittelt.

5.6.3 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). 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,80 (d) = 0,800$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[107.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 104.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,400 = \text{rd. } 106.000,00 \text{ €}$.

5.6.4 Verkehrswert

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

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

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

106.000,00 €

in Worten: einhundertsechstausend Euro

geschätzt.

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 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

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 Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 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 06.11.2025) erstellt.