

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Michelstadt

Erbacher Str. 47

64720 Michelstadt

Claus-Dieter Meinzer

Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 24.05.2025

AZ.: MI 23K40/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Hotel - Gasthof mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 64743 Beerfelden, Am Metzkeil 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.02.2025 ermittelt mit rd.

160.000 €

Dieses Gutachten besteht aus **42** Seiten inkl. **6** Anlagen mit insgesamt **15** Seiten. Das Gutachten wurde in **vier** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Methodische Überlegungen zum Auftrag	4
1.6	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Hotel-Gasthof	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hotel-Gasthof	13
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2.2	Bodenwertermittlung	13
4.3	Ertragswertermittlung	14
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.3.2.1	Ertragswertberechnung	16
4.3.2.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks Hotel-Gasthof	17
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Anbau auf Flur 123	18
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.4.2	Bodenwertermittlung	18
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.2.1	Ertragswertberechnung	21
4.5.2.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
4.5.3	Wert des Teilgrundstücks Anbau auf Flur 123	22
4.6	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Hotel – Gasthof mit Nebengebäuden
Objektadresse:	Am Metzkeil 4, 64743 Beerfelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beerfelden, Blatt 3463, lfd. Nr. 1 und Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Beerfelden, Flur 1, Flurstück 122 (293 m ²) Flurstück 123 (51 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt Erbacher Str. 47, 64720 Michelstadt Auftrag vom 22.01.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	28.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	28.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 • Flurkartenauszug vom 05.12.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (aus Gutachten von 2007) • Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren AG Michelstadt 23K58/07 aus 2007 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (so weit vorhanden) • Auskunft aus dem Altlastenkataster

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt privatrechtliche Situation erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Methodische Überlegungen zum Auftrag

Dem Sachverständigen ist das Objekt aus einem früheren Verfahren (AG Michelstadt 23K58/07) bekannt. Im Gegensatz zum Verfahren in 2007 konnte das Anwesen heute nur partiell in Augenschein genommen werden. Die zugänglichen Räume weisen gegenüber 2007 eine deutlich stärkere Abnutzung und eine starke Vernachlässigung auf. Diesem Umstand wird mit einer reduzierten Restnutzungsdauer (10 Jahre) Rechnung getragen.

1.6 Fragen des Gerichtes

Bauauflagen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht feststellbar
Verdacht auf ökologische Altlasten:	nicht feststellbar
Hausverwalter:	entfällt
Mieter oder Pächter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	besteht möglicherweise
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	vermutlich kein Zubehör
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Oberzent (ca. 10.000 Einwohner); Stadtteil Beerfelden (ca. 3.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Eberbach ca. 15 km, Erbach/Michelstadt ca. 15 km <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden ca. 110 km <u>Bundesstraßen:</u> B 45 vorort <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (Heidelberg) ca. 45 km <u>Bahnhof:</u> Eberbach ca. 15 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt ca. 100 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Beerfelden; gute Geschäftslage; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	stark (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; mit der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksformen
-------------------	---------------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraßen L 3119 und L 3120); Straßen mit starkem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit hist. Betonverbundstein; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt vom 10.01.2025 ist für das Bewertungsgrundstück in der Altflächendatei des Landes Hessen <u>kein</u> Eintrag vorhanden. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftraggeber liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung: Grunddienstbarkeit betreffend Ausführung von Reparaturen an der Nordseite des berechtigten Grundstücks, Anbaurecht an der Südseite des belasteten Grundstücks Flur 1 Nr. 487 nach Inhalt der Eintragungsbewilligung vom 22.Juni 1928. Dieses Recht beruht auf Gegenseitigkeit und ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Möglicherweise bestehen Mietverhältnisse. Insofern kann zu nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen keine Aussage getroffen werden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises vom 15.01.2025 enthält das Baulastenverzeichnis <u>keine</u> Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht. Ausweisung als Gesamtanlage Beerfelden Zentrum um Marktplatz und Metzkeil. Das Haus Metzkeil 4 ist zudem noch Einzeldenkmal. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

2.5.3 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 und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei (schriftliche Auskunft der Stadt Oberzent vom 11.02.2025).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hotel – Gasthaus mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird möglicherweise eigengenutzt. Am Besichtigungstag war der Hotel- und der Gaststättenbetrieb vermutlich eingestellt.

Möglicherweise bestehen aber Miet- oder Pachtverhältnisse. Hierauf deuten zumindest Beschriftungen auf den Briefkästen hin.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden auch nur insoweit beschrieben, wie es nach dem äußeren Schein für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung möglich ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Anlagen beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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.) konnte nicht geprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden konnten ebenfalls nicht aufgenommen werden. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall treffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien konnten ebenfalls nicht durchgeführt werden.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über mögliche Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird die Beschreibung der Innenausstattung größtenteils aus dem Gutachten aus 2007 übernommen..

3.2 Hotel-Gasthof

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiger Hotelbau mit Anbauten; großteils unterkellert (historische Gewölbe); tlw. ausgebautes Dachgeschoss, tlw. noch ausbaufähig; mehrseitig angebaut;
Baujahr:	1810 (gemäß hist. Dokumente und Hinweisen aus der Denkmalschutzakte)
Modernisierung:	1928 Anbau des südlichen Teils; laufende Um- und Ergänzungsbauten, Erneuerung der Toilettenanlage vor 2007
Energieeffizienz	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist tlw. ausbaufähig.
Außenansicht:	Erdgeschosse verputzt und gestrichen; Obergeschosse überwiegend verschindelt (Denkmalschutz); Sockel verputzt oder Sandstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellergewölbe, Funktionsräume des Gasthauses einschließlich Kühlhäusern

Erdgeschoss:

Gaststätte mit Nebenzimmern (Café), Toilettenanlage und Küche;
ehemalige Konditorei (alte Bäckerei) und Verkaufsraum

Obergeschosse:

Hotelzimmer, Nebenräume und Betreiberwohnung,
tlw. unbewohnt leerstehend, tlw. im Umbau befindlich

Dachgeschoss:

tlw. ausgebaut, tlw. noch ausbaufähiger Speicher (im Bereich des "Neubaus" 1928);
Dachterrasse (über Gebäudeteil auf Flur 123)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbau und Fachwerk mit Ausmauerungen; verschiedene Bauzeiten und Konstruktionsarten
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Ständerwände
Geschossdecken:	Holzbalken, Kellerbereich: Gewölbedecke

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Naturstein <u>Kelleraußentreppe:</u> Sandstein, Beton <u>Geschosstreppe:</u> EG-1.OG: Stahlbeton mit Natursteinbelag und prov. Holzkonstruktion; Obergeschosse: Holzkonstruktion; einfache Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, tlw. auch Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; tlw. gedämmt, überwiegend ohne Unterspannbahn

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, überwiegend technisch überaltert; Starkstromanschluss
Heizung:	Öl-Zentralheizung; Brenner und Kessel erneuert in 2006; Gussheizkörper, Stahlradiatoren, tlw. mit Thermostatventilen; Kunststofftankbatterie, Tankgröße ca. 8 x 1.000 Liter
Lüftung:	Überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen, Spanplatten mit unterschiedlichen Oberflächen (Teppichboden, Linoleum, Marmor, Kunststein, Fliesen)
Wandbekleidungen:	überwiegend einfache Tapeten, auch Raufasertapeten gestrichen, tlw. auch Holzverkleidungen (Gastraum), Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, auch Raufasertapeten, tlw. auch Holzvertäfelungen
Fenster:	überwiegend neuere Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen; tlw. aber auch Einfachverglasung oder nachträglich eingebaute Fenster aus Kunststoff; Klappläden aus Holz;

	Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein, Fliesen; Fensterbänke außen aus Holz, Naturstein, Sandstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz, tlw. mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; tlw. einfachste Ausführungen aus der Bauzeit um 1928; einfache Schlösser und Beschläge; überwiegend Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bäder:</u> überwiegend überalterte Ausstattung und Qualität; Bad der Betreiberwohnung in einfacher Ausführung erneuert
besondere Einrichtungen:	komplette Einrichtung als Gasthaus mit Fremdenzimmern; überwiegend einfacher Ausstattungsstandard; <u>Zubehör wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht aufgenommen</u>
Bauschäden und Baumängel:	insgesamt stark verbrauchte Bausubstanz, etliche kleinere bis größere Schäden innen und außen;
Grundrissgestaltung:	verwinkelte und verschachtelte Grundrisse, tlw. nicht ordentlich nach Funktionen getrennt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, tlw. auch mangelnde Raumhöhen (historische Bausubstanz)

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis schlecht. Es besteht ein stärkerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Kleiner Innenhof.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Hotel - Gasthof mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 64743 Beerfelden, Am Metzkeil 4 zum Wertermittlungstichtag 28.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beerfelden	3463	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beerfelden	1	122	293 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beerfelden	3463	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beerfelden	1	123	51 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich möglicherweise um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hotel-Gasthof	Hotel-Gasthof	293 m ²
Anbau auf Flur 123	gewerblichen Anbau zu Flur 122	51 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		344 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hotel-Gasthof

4.2.1 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 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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 selbständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	80,00 €/m²
---	---	-------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	× 1,060	E1

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	84,80 €/m²	
Fläche	×	293 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	24.846,40 €	
		rd. 25.000,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	28.02.2025	278,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotel-Gasthof		Gasthof	360,00		5,00	1.800,00	21.600,00
		Wohnung	110,00		6,00	660,00	7.920,00
Summe			470,00	-		2.460,00	29.520,00

jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	29.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.941,60 €
jährlicher Reinertrag	= 20.578,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.500,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.078,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,360
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.417,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 165.417,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 165.417,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert	= 140.417,02 €
	rd. 140.000,00 €

4.3.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; 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.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	1.180,80
Instandhaltungskosten	----	14,00	6.580,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.180,80
Summe			8.941,60 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht 2024 für Südhessen veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Immobilien bei einem Bodenwert bis 299 €/m² beträgt 4,8 % bei einer Standardabweichung von 1,5 %. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins im oberen Bereich mit 6,0 % als angemessen zu betrachten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• allg. Renovierungsarbeiten	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Hotel-Gasthof

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **140.000,00 €** ermittelt. Der Wert für das Teilgrundstück Hotel-Gasthof wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd.

140.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Anbau auf Flur 123

4.4.1 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 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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 selbständig verwertbar sind.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	80,00 €/m²
---	---	-------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	× 1,060	E1

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	84,80 €/m²	
Fläche	×	51 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	4.324,80 €	
	rd.	4.300,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	28.02.2025	278,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
„Anbau“ auf Flur 123 (Küche)		Nebenräume	80,00		5,00	400,00	4.800,00
Summe			80,00	-		400,00	4.800,00

jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	4.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.552,00 €
jährlicher Reinertrag	= 3.248,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 4.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 258,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.990,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,360
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 22.006,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 26.306,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 26.306,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 21.306,40 €
	rd. 20.000,00 €

4.5.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; 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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	192,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.120,00
Mietausfallwagnis	5,00	----	240,00
Summe			1.552,00 (ca. 32 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht 2024 für Südhessen veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Immobilien bei einem Bodenwert bis 299 €/m² beträgt 4,8 % bei einer Standardabweichung von 1,5 %. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins im oberen Bereich mit 6,0 % als angemessen zu betrachten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• allg. Renovierungsarbeiten	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.5.3 Wert des Teilgrundstücks Anbau auf Flur 123

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **20.000,00 €** ermittelt. Der Wert für das Teilgrundstück Anbau auf Flur 123 wird zum Wertermittlungstichtag 28.02.2025 mit rd.

20.000,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Anbau auf Flur 123	gewerblichen Anbau zu Flur 122	51,00 m ²	20.000,00 €
Hotel-Gasthof	Hotel-Gasthof	293,00 m ²	140.000,00 €
Summe		344,00 m ²	160.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Hotel - Gasthof mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 64743 Beerfelden, Am Metzkeil 4 wird zum Wertermittlungstichtag 28.02.2025 mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er 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.

Weinheim, den 24. Mai 2025

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberrecht

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. 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.

WertermittlungsergebnisseFür den **Hotel-Gasthof**in **Beerfelden, Am Metzkeil 4**Flur **1**Flurstücksnummer **123**Wertermittlungstichtag: **28.02.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Grundstück	baureifes Land	frei	85,32	293,00	25.000,00	
Summe:			85,32	293,00	25.000,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Hotel-Gasthof	Gasthof zum Schwanen	1.325,0 0	480,00	470,00	1810	70	10	
Hotel-Gasthof	"Neubau" von 1928	1.209,0 0	440,00		1928	70	10	
Hotel-Gasthof	"Anbau" auf Flur 122 (Backstube)	202,00	70,00		1947	70	10	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Hotel-Gasthof	29.520,00	8.941,60 € (30,29 %)	6,00	----	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 53,19 €/m² WF/NF
 relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -53,19 €/m² WF/NF

relativer Verkehrswert: 297,87 €/m² WF/NF

Verkehrswert/Rohertrag: 4,74

Verkehrswert/Reinertrag: 6,80

Ergebnisse

Ertragswert: 140.000,00 €

Sachwert: ----

Vergleichswert: ---

Verkehrswert (Marktwert): 140.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 28.02.2025

Bemerkungen

WertermittlungsergebnisseFür den **Anbau**in **Beerfelden, Am Metzkeil 4**

Flur 1

Flurstücksnummer **123**Wertermittlungstichtag: **28.02.2025**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Grundstück	baureifes Land	frei	84,31	51,00	4.300,00
	Summe:			84,31	51,00	4.300,00

Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Anbau auf Flur 123	„Anbau“ auf Flur 123 (Küche)	370,00	151,00	80,00	1810	70	10

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Anbau auf Flur 123	4.800,00	1.552,00 € (32,33 %)	6,00	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	53,75 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-62,50 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	250,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	4,17
Verkehrswert/Reinertrag:	6,16

Ergebnisse	
Ertragswert:	20.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	20.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.02.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

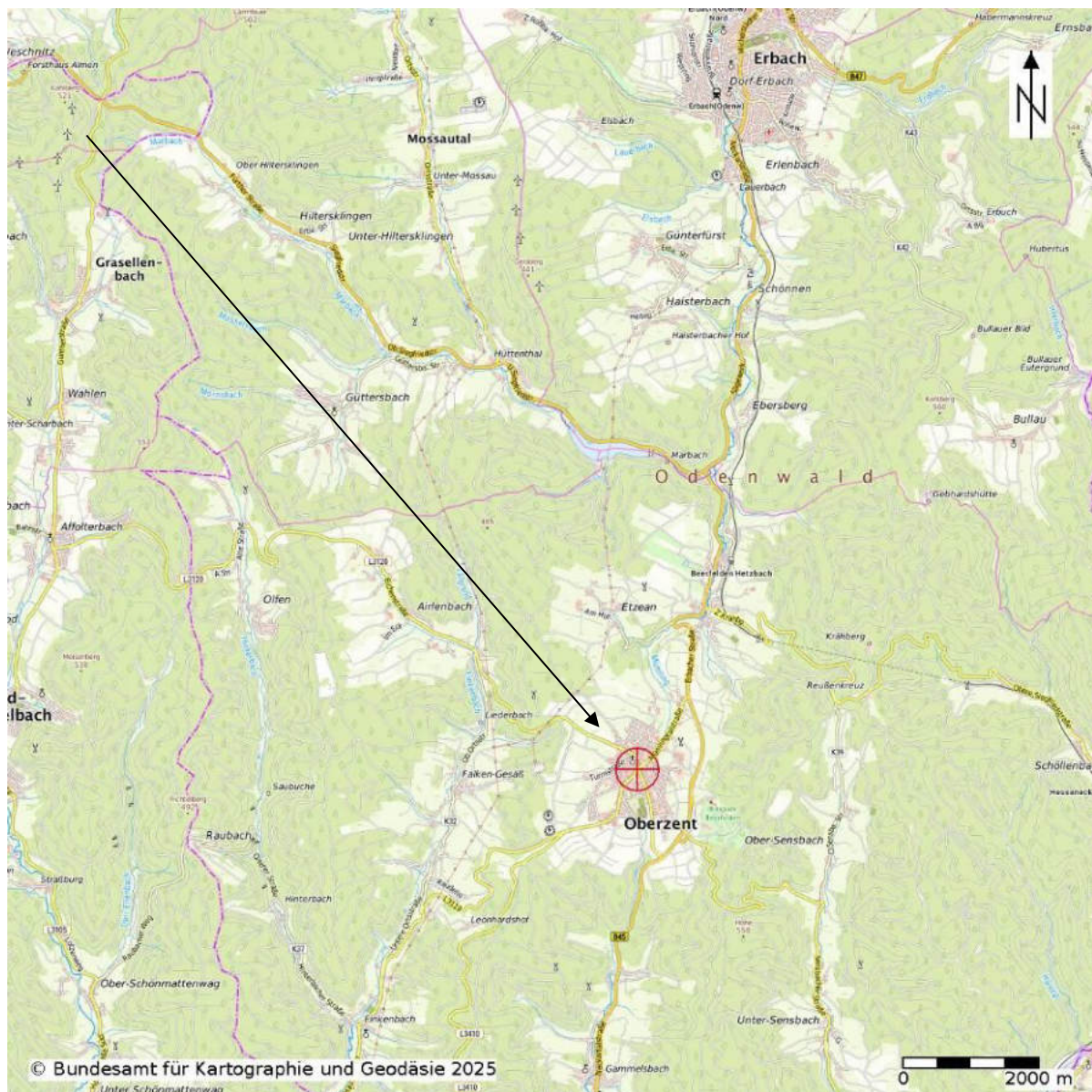
[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus der Denkmalschutzakte
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

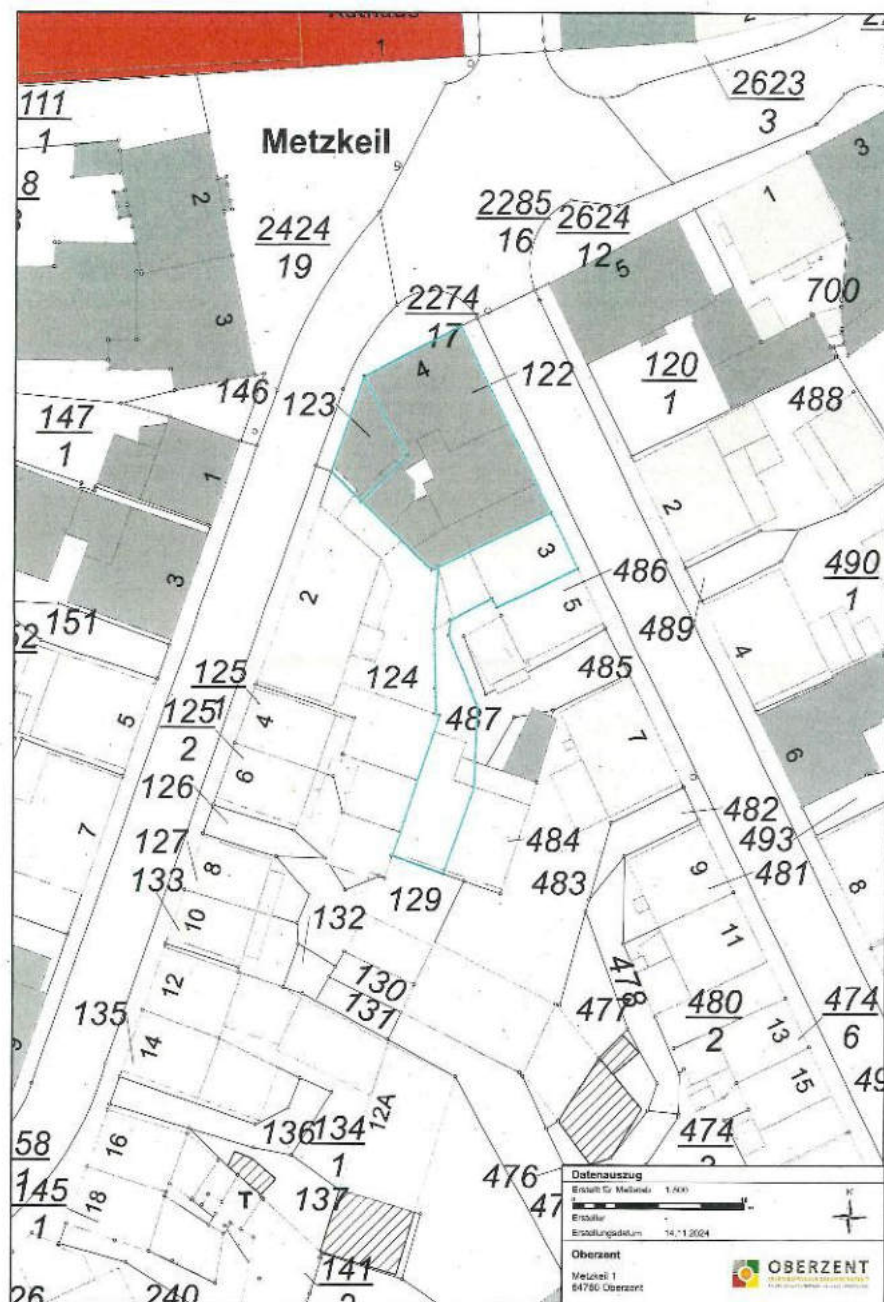
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

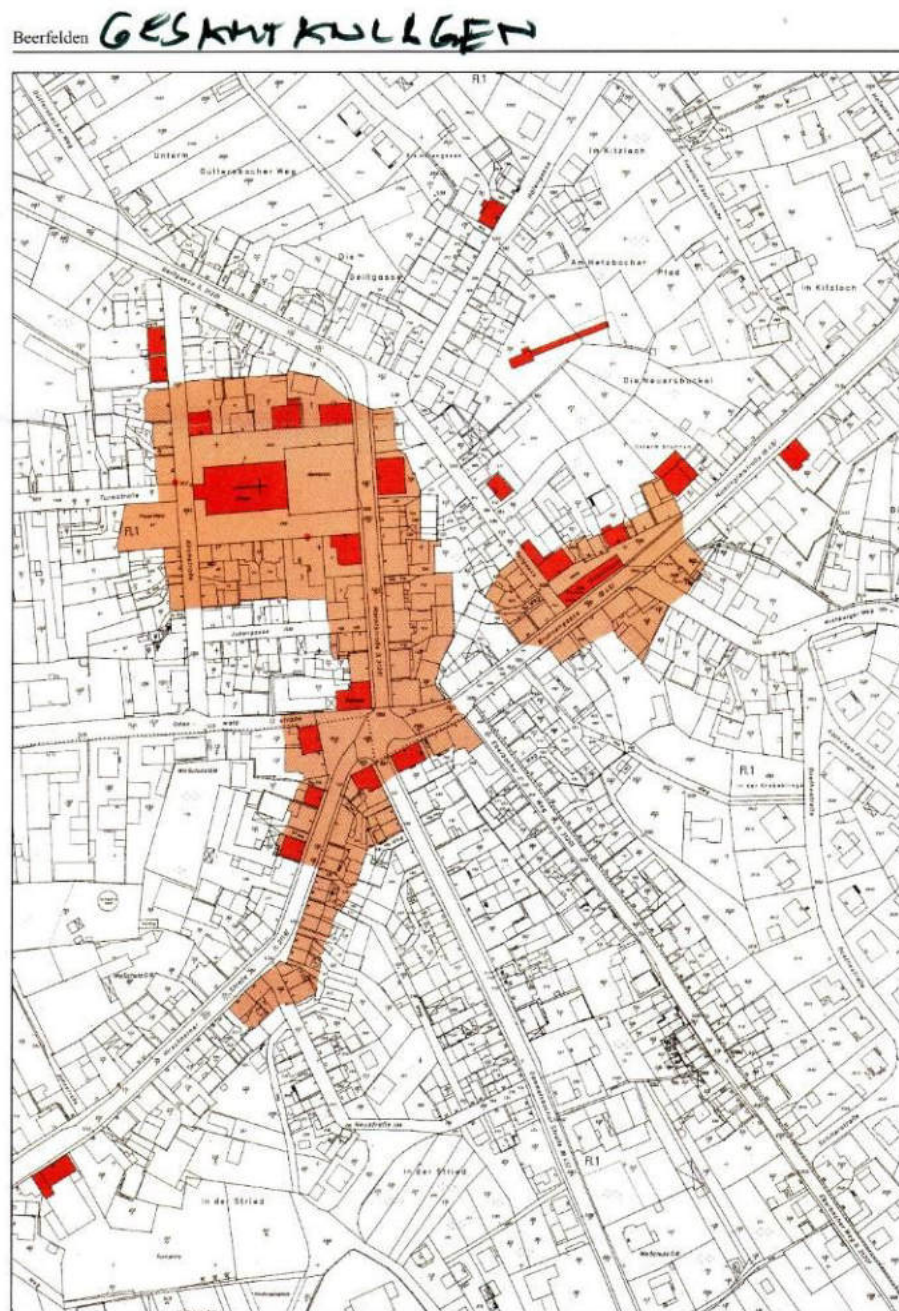
Seite 1 von 1



Lageplan aus Gerichtsakte (Ausschnitt)

Anlage 4: Auszug aus der Denkmalschutzakte

Seite 1 von 2



102

Übersicht über die Gesamtanlage im Zentrum Beerfelden

Anlage 4: Auszug aus der Denkmalschutzakte

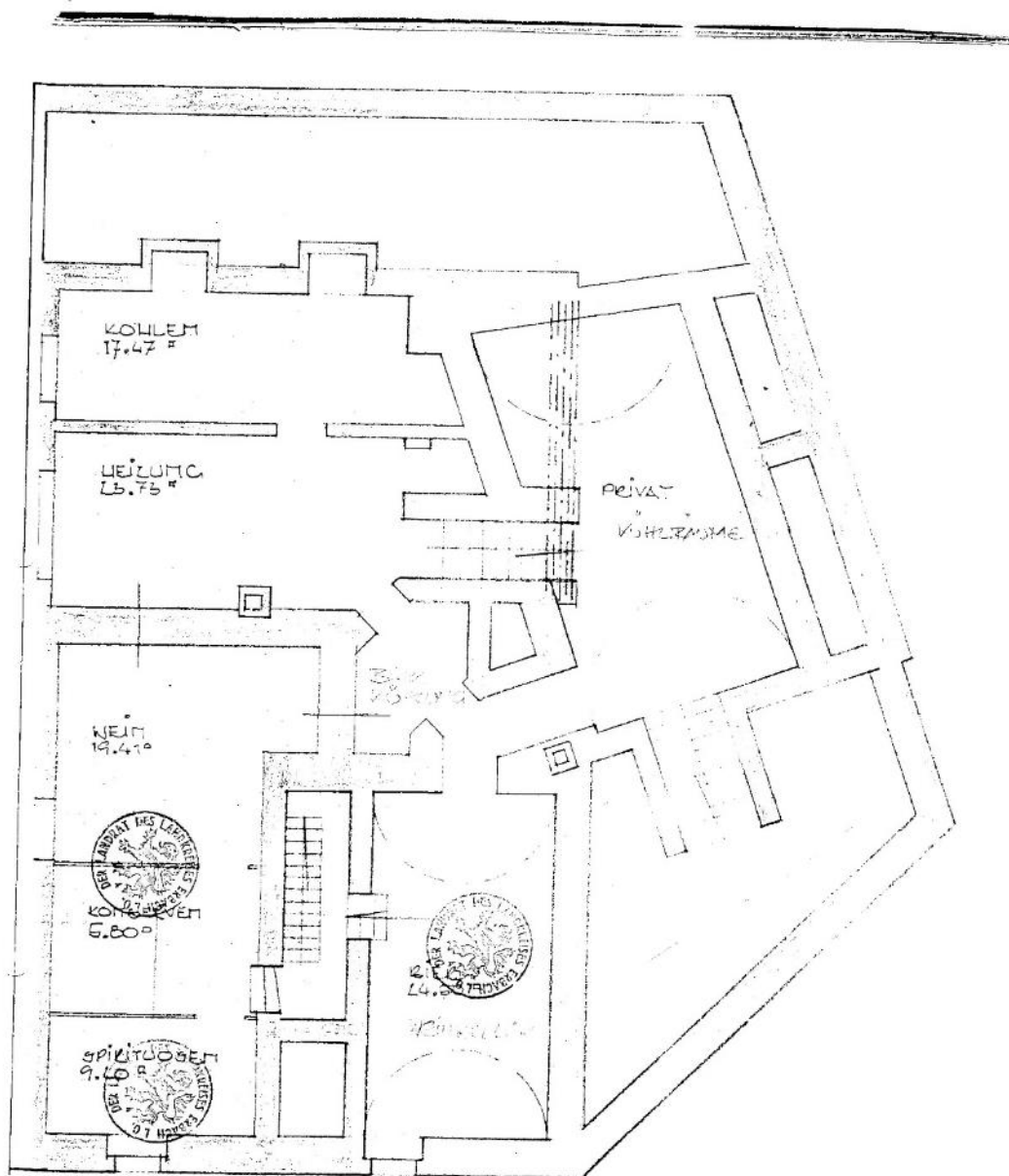
Seite 2 von 2



Textbeschriebe; hier Metzkeil 4 (fälschlicherweise gedruckt als 7)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6



PLAN ZUR KONZESSION
OTTO HEINRICH SATTLEK
BEERFELDEN / O.
"LUM SCHWANEN"

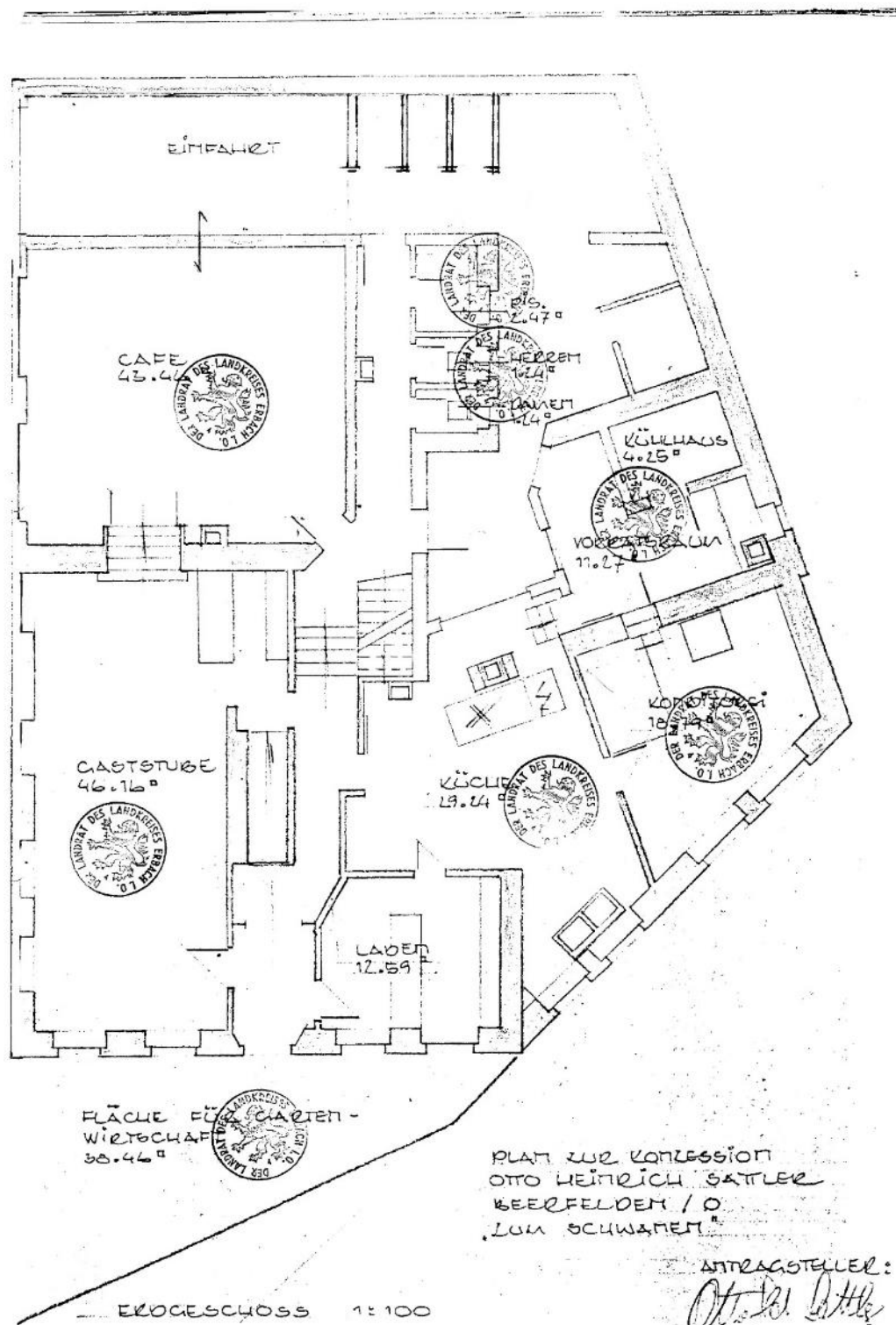
ANTRAGSTELLER:

KELLERGESCHOSS 1:100

Grundriss KG (aus Konzessionsakte vor 1999)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

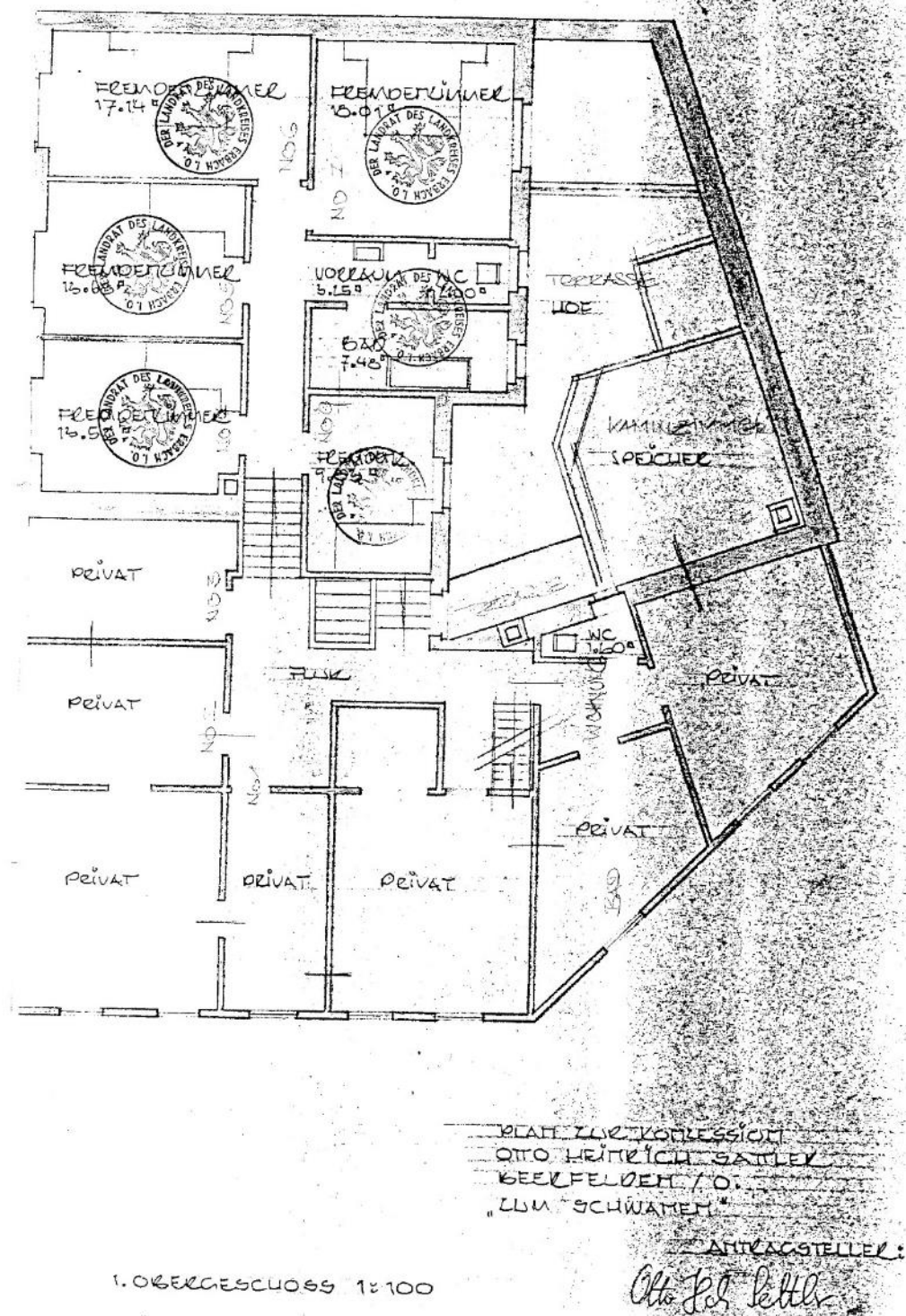
Seite 2 von 6



Grundriss EG (aus Konzessionsakte vor 1999)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

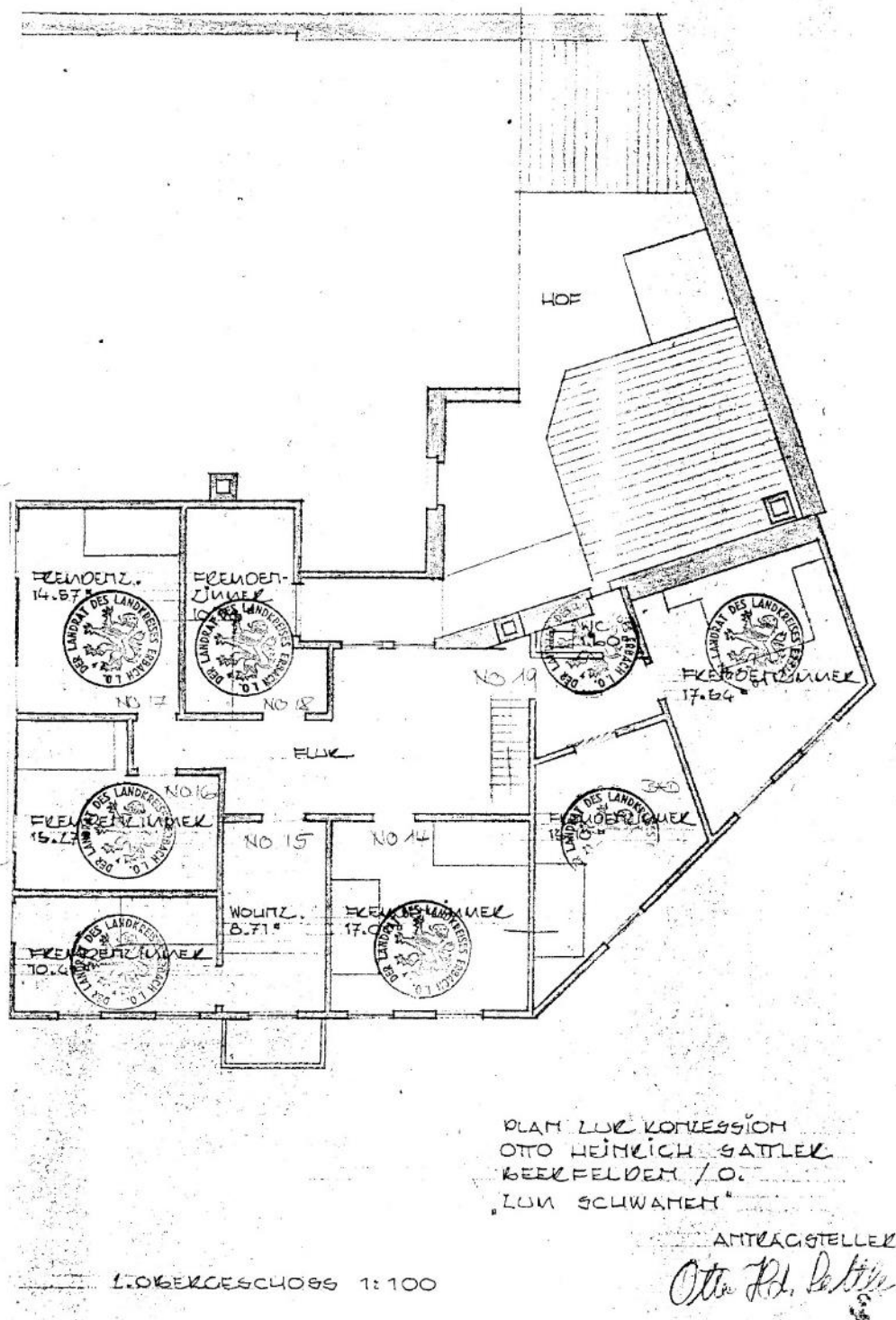
Seite 3 von 6



Grundriss OG (aus Konzessionsakte vor 1999)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

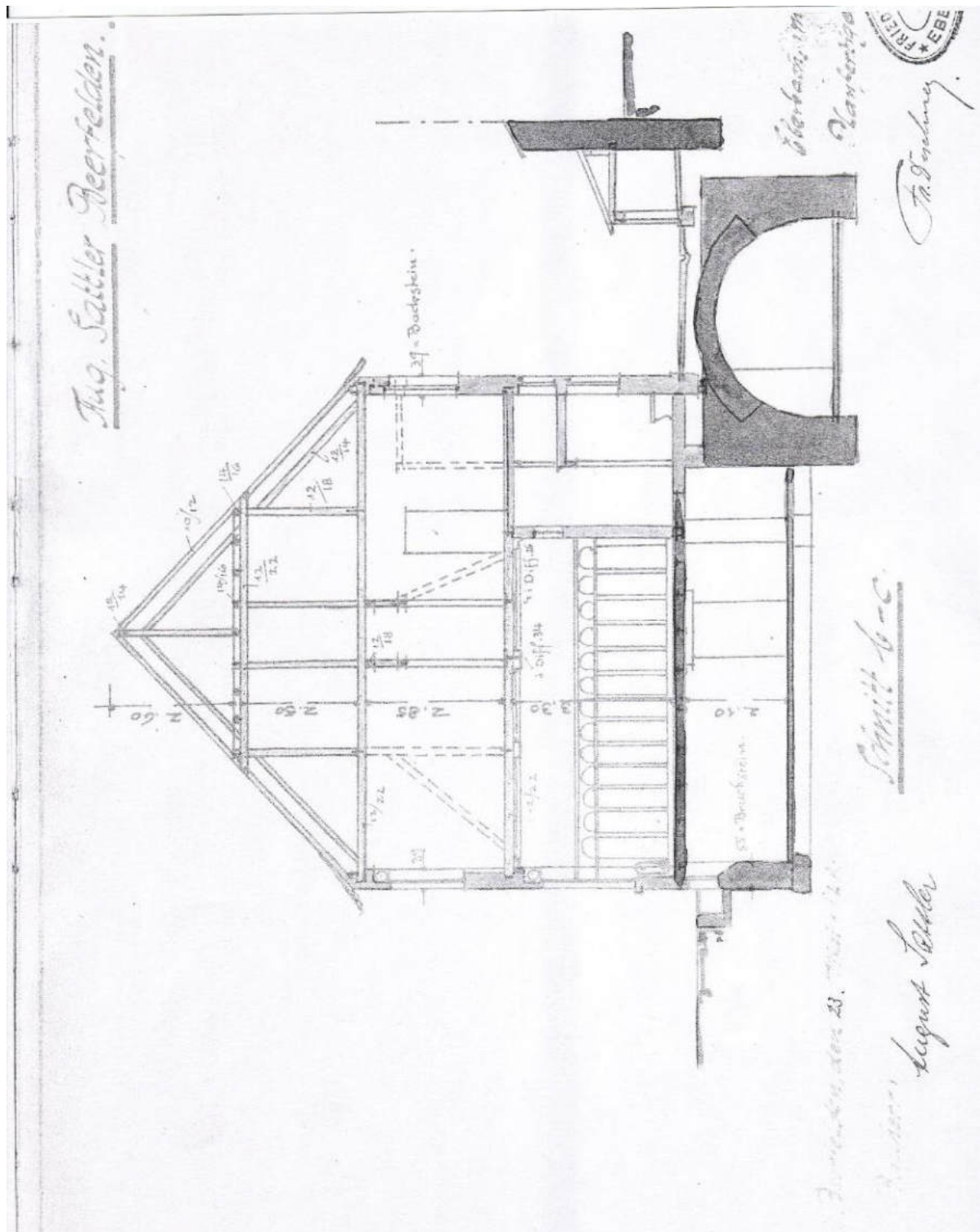
Seite 4 von 6



Grundriss DG (aus Konzessionsakte vor 1999)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

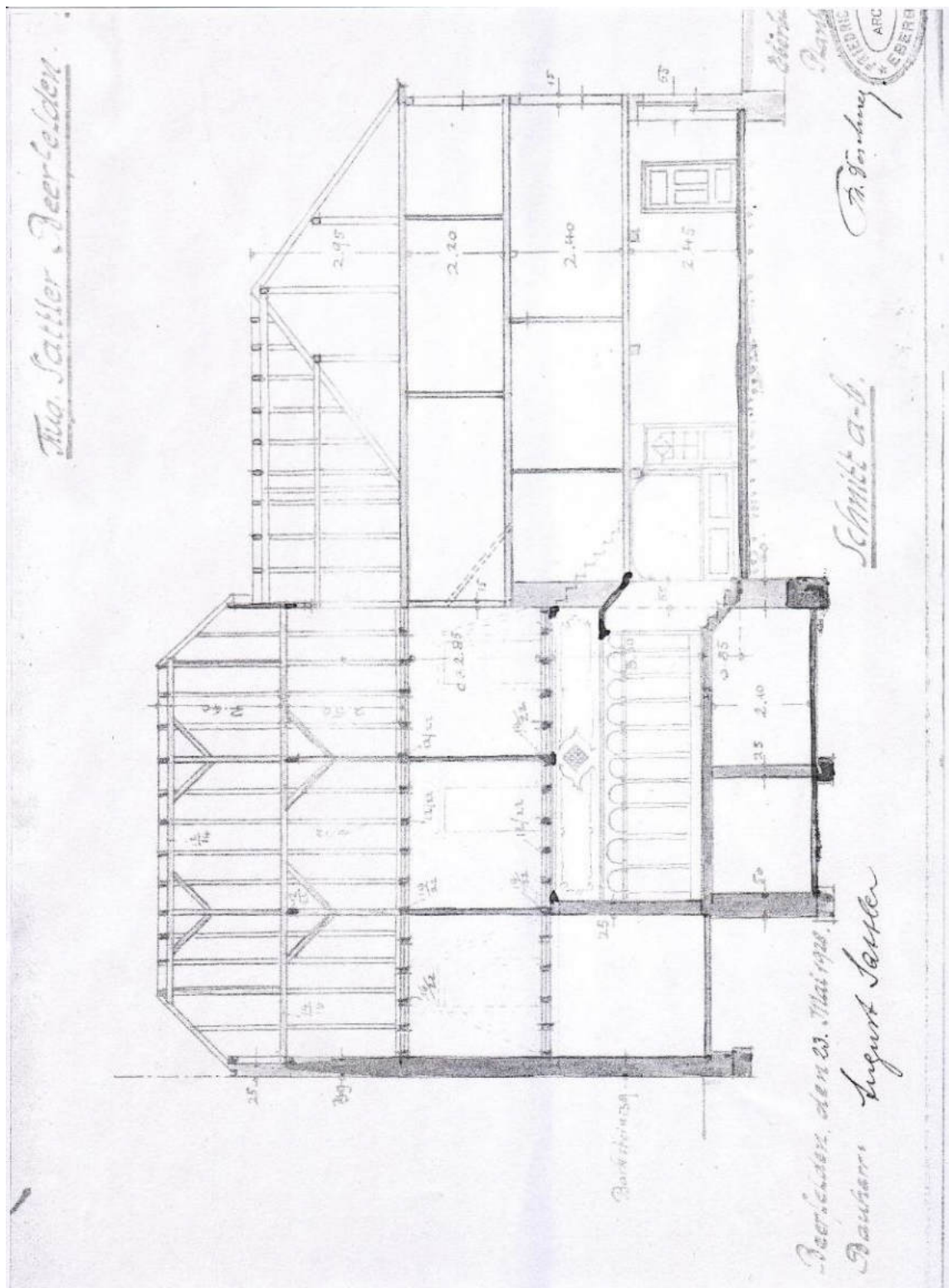
Seite 5 von 6



Schnitt (aus Bauakte von 1928)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Schnitt (aus Bauakte von 1928)

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 4



Straßenansicht



Straßenansicht (Anbau auf Flst. 123 - Hirschhorner Straße)

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 4



Seitenansicht (Gammelsbacher Straße)



Haupteingang

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 4



Haupteingang von innen



provisorischer Treppenneubau zum OG

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 4



Verteilerflur im 2. OG (Bereich ehemaliger Gästezimmer)



Innenhof