

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Friedberg (Hessen); AZ: 63 K 2/25

11.07.2025



Wohn- und Geschäftshaus

Verkehrswert: 244.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des im Grundbuch von Butzbach Blatt 3675 eingetragenen mit
einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks**

Flur 1, Flurstück 545/8, Gebäude- und Freifläche, 336 m²

Kasernenstraße 17, 35510 Butzbach

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.03.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Friedberg (Hessen)
AZ: 63 K 2/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
27.03.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außenbesichtigung,
z.T. Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück
Adresse:	Kasernenstraße 17, 35510 Butzbach
Lage:	Butzbach-Ortskern, Bestandteil der Gesamtanlage (Ensembleschutz gem. § 2 Abs. 3 DSchG aus geschichtlichen Gründen), mittlere bis gute Wohnlage.
Grundstücksgröße:	336 m ²
Detailangaben:	Baujahr des Gebäudes um 1900 Gewerbeeinheit (Gaststätte, rd. 100 m ²) mit Außenfläche im EG sowie zwei Wohneinheiten (OG, DG), rd. 185 m ² Wohnfläche (ohne Gewähr) Gaszentral- bzw. Gasetagenheizung, Keller, Hoffläche
Pkw-Stellplätze:	Nicht vorhanden
Vermietungssituation:	Gewerbeeinheit leerstehend, Wohnungen vermietet (Netto-Kalt-Miete: 720,00 €/Monat)
Objektzustand:	Gebäudehülle zufriedenstellend, im Inneren des Gebäudes besteht Sanierungs-/Renovierungsbedarf.
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	287.600,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc. rd.:	34.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	10.000,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	244.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	244.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Ertragswertermittlung	22
4.4	Verfahrensergebnis	33
4.5	Verkehrswert	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Liegenschaftskarte (Ausschnitt)	36
5.3	Grundrisse	37
5.4	Gebäudeschnitt	41
5.5	Fläche Biergarten	42
5.6	Altflächen-Information	43
5.7	Auszüge aus dem Bebauungsplan „Färbergasse Ost“	44
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.9	Rechtsgrundlagen	46
6	FOTOS	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg (Hessen)
-Vollstreckungsgericht-
Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

Aktenzeichen: 63 K 2/25

Auftrag: Vom 18.02.2025
Beschluss: Vom 17.01.2025 und vom 18.02.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Butzbach Blatt 3675 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
4	Butzbach	1	545/8	Gebäude- und Freifläche, Kasernenstraße 17	336

XXXXXXXXXXXXXX

- Gläubiger-

Prozessbevollmächtigter:
XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

- Schuldner-

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- [2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Butzbach Blatt 3675
- [3] Baulastenauskunft (Kopie)
- [4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Kopie)

Unterlagen des Gläubigers: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners:

- [5] Diverse Objektunterlagen (Bauantrag aus dem Jahr 1989, Grundrisse etc.)
- [6] Übergabevertrag aus dem Jahr 2011
- [6] Schätzungsurkunde aus dem Jahr 2016

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [7] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
- [8] Auskunft zur Bauleitplanung; Online-Abfrage; Stadt Butzbach

- [9] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [10] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage
- [11] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 27.03.2025

Anwesende: Herr XXXX
Herr XXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 27.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das betreffende Grundstück besteht gem. schriftlicher Auskunft des Wetteraukreises, Bauordnung, keine Baulasteneintragung.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Färbergasse Ost“ (s. Anhang).¹

Festsetzungen u.a.: Art der baulichen Nutzung: Besonderes Wohngebiet gem. § 40 BauNVO; ... gem § 4a (4) 2 sind mind. 60 % der zulässigen Geschosszahl für Wohnungen zu verwenden (ausgenommen Museum).
Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 2,0, GFZ: 0,7
Bauweise: geschlossene
Zwingende Geschosszahl III

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

¹ https://gis.wetterau.de/pdf/Butzbach_Bplan_Nr_43_Faerbgasse_Ost_20181001_165337.pdf

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Das zu bewertende Anwesen ist als Bestandteil einer Gesamtanlage (Butzbach Ortskern) nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis eingetragen.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Butzbach Blatt 3675

Letzte Änderung 20.01.2025. Amtlicher Ausdruck vom 20.01.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

- 4 Gemarkung Butzbach, Flur 1, Flurstück 545/8,
Gebäude- und Freifläche, Kasernenstraße 17, Größe 336 m²
....

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 4 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2 XXXX,XXX
geb. am XX.XX.XXXX
....

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 4 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB, bedingt) für XXX XXXX, geb. am 31.10.1939 und XXX XXX, geb. am 22.07.1962 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 18.03.2011 (UR-Nr. 73/2011 Notar XXX XXX, XXX) eingetragen am 31.03.2011. ...
- 3 Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für XXX XXX, geb. am 31.10. 1939; gemäß Bewilligung vom 18.03.2011 (UR-Nr. 73/2011 Notar XXX XXX, XXX) eingetragen am 31.03.2011. ...
- 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 2 / 25) ; eingetragen am 20.01.2025. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes sind zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags vermietet.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Vermietungssituation:

Das Erdgeschoss des Gebäudes wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt (Gaststätte). Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags wird die Gaststätte nicht betrieben. Sie befindet sich in einem unfertigen Umbauzustand. Entsprechende Betriebseinrichtungen sind z.T. noch vorhanden.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Butzbach
Gesamtfläche:	106,6 km ²
Einwohnerzahl:	27.592 (Stand 31.12.2023) ²
Bevölkerungsdichte:	234 Einwohner je km ²
Durchschnittliche Höhenlage:	141 - 518 m ü. NN

Die Stadt Butzbach liegt am Rand des Naturparks Hochtaunus in der nördlichen Wetterau. Sie gliedert sich in die Kernstadt und 13 Stadtteile. Der historische Stadtkern Butzbachs ist von zahlreichen Fachwerkbauten geprägt. In das gewachsene Stadtbild fügen sich moderne Wohngebiete ein.

Frankfurt a. M. befindet sich ca. 40 km im Süden, Gießen ca. 20 km im Norden. Nächstgelegene Städte sind Bad Nauheim und Friedberg.

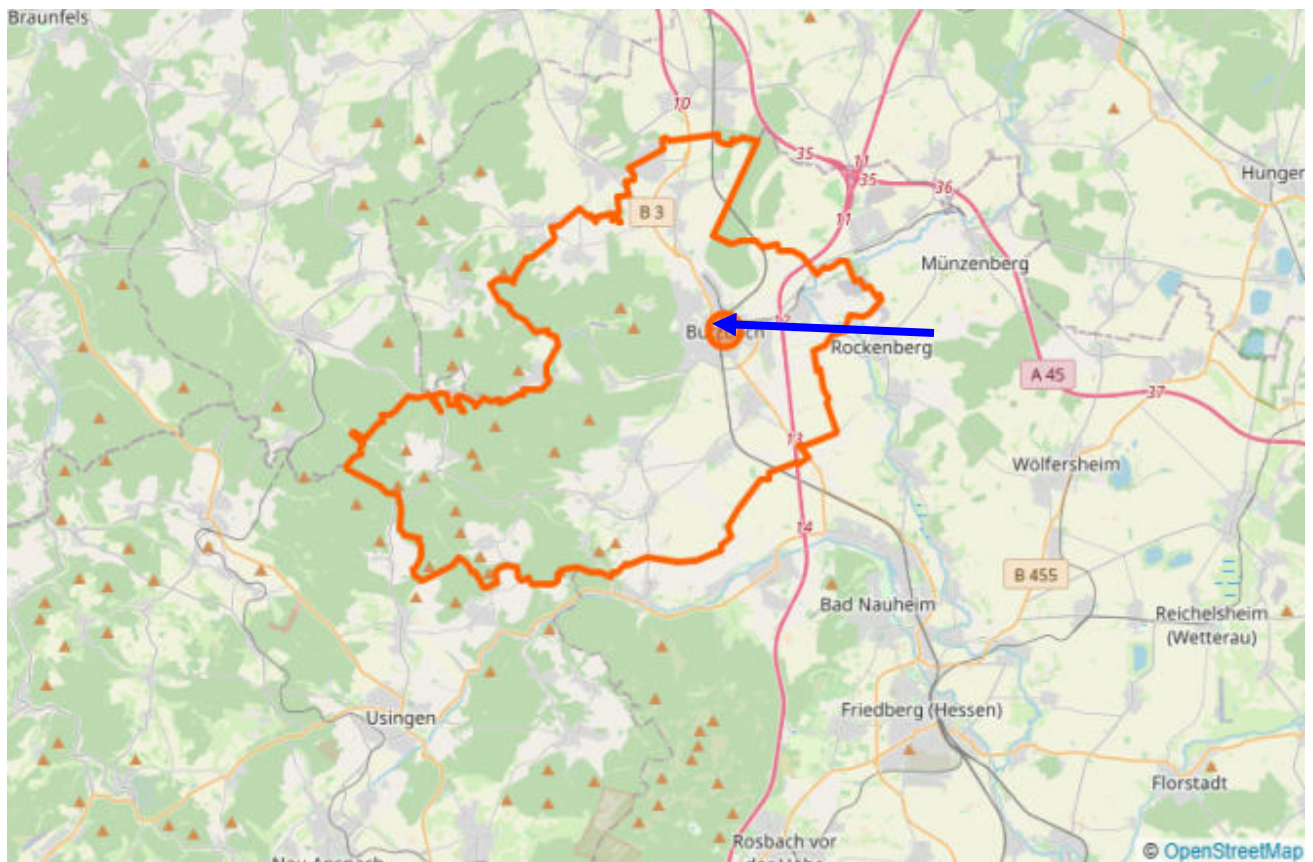


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Butzbach (o. Maßstab); Detail: schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/>; Markierung d.d. SV

² <https://stadt-butzbach.de/zahlen-daten-fakten/>

Butzbach wird dem Demografiety 5 -moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung- zugeordnet. Diese weisen insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, eine durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen auf und haben eine Bedeutung als Arbeitsort für das Umland.

Mit den Autobahnen 5 und 45 ist Butzbach an die Nord-Süd und Ost-West-Autobahnachsen angebunden. Es bestehen schnelle, direkte Zugverbindungen der Main-Weser-Bahn nach Frankfurt, Friedberg, Gießen und Kassel. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen. In Butzbachs Industriegebieten (Nord, Süd, Ost) haben sich kleinere und größere mittelständische Unternehmen angesiedelt, darunter Betriebe aus den Bereichen KFZ, Holz- sowie Metallverarbeitung und Floristik.

Insgesamt verfügt Butzbach über ein solides Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf und Dienstleistern, Kinderbetreuungseinrichtungen, Seniorenresidenz, Schulen und Arztpraxen etc. Schwimmbäder und Grünanlagen, regelmäßig stattfindende Märkte und Feste in der historischen Innenstadt, Kleinkunst- und Theaterveranstaltungen sowie weitläufige Wiesen und Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage im historischen Ortskern von Butzbach nahe dem Marktplatz mit Rathaus. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, z.T. mit Gewerbeeinheiten. Östlich der Kasernenstraße schließt der Schlossplatz mit Parkanlage an. In der Umgebung befinden sich Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen, städtische und kulturelle Einrichtungen. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Anbindungen, der Erreichbarkeit und der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.

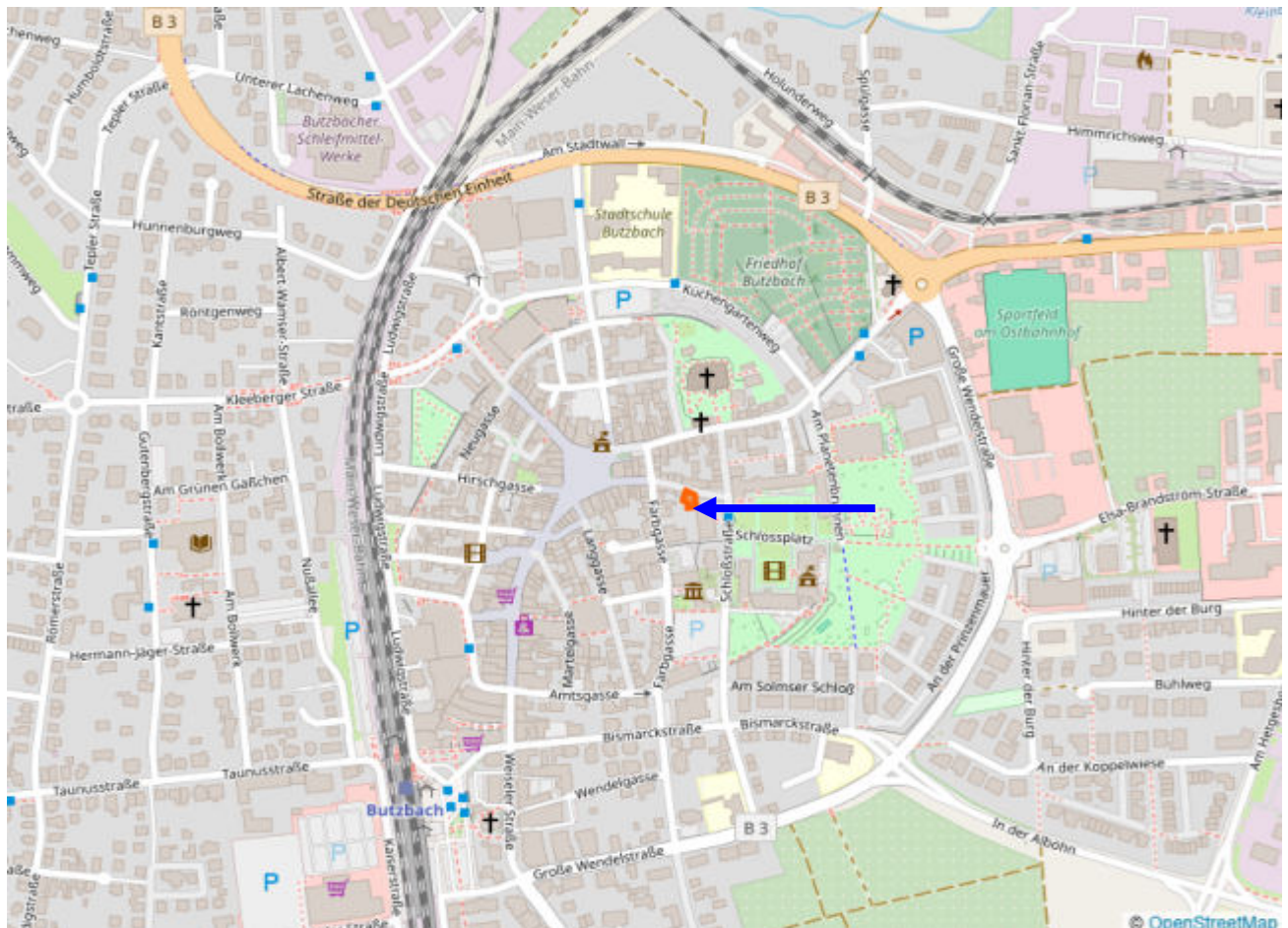


Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Fläche gesamt:	336 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	33 m
Bebauung, Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Kasernenstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Kasernenstraße ist eine innerörtliche voll ausgebaute, gepflasterte Anliegerstraße. Streckenweise ist die Kasernenstraße Fußgängerzone.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist „nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das o.g. Grundstück ein Eintrag ergibt (s. Anhang). Es handelt sich um einen Altstandort (440.005.020-001.008 – Schlosskasernen-Areal) mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen der Behörde nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.
Hinweis des SV:	Altlastverdacht aufgehoben bedeutet, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder Gefahren festgestellt wurden. Es sind keine Maßnahmen nötig, aber die Fläche bleibt dauerhaft in der Altflächendatei gespeichert.

Fazit:

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwasserrisiko bestehen nicht.

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)³:

Gemäß Lärmviewer Hessen bestehen im Bereich des Grundstücks Lärmpegel von 45 bis 59 dB(A).

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)⁴:

In der Nacht bestehen Lärmpegel von 40 bis max. 54 dB(A).

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: 0,0 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

³ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen, der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners sowie der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen z.T. auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Eine Innenbesichtigung war nur in Teilbereichen (Erdgeschoss, Treppenhaus) möglich. Schadensfreie Zustände der nicht besichtigten Gebäudebereiche, insbesondere der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss werden unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Bauliche Anlage/ Gebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Um 1900 (SV-Schätzung)
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine Baujahresangabe liegt von Parteienseite jedoch nicht vor. Ebenso liegen keine belastbaren Unterlagen vor. Der Sachverständige schätzt das Baujahr des Gebäudes auf ca. 1900. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Umbauten, Erweiterungen:	Es liegt ein Bauantrag aus dem Jahr 1998 vor. Demnach sollten Veränderungen an der Ostfassade vorgenommen werden. Die geplanten Fenster und Türen wurden augenscheinlich nicht in geplantem Umfang realisiert. In die vormals fensterlose Fassade wurden lediglich im Erdgeschoss ein Fenster und eine Ausgangstür eingebaut. Daneben wurde im östlichen (dreiecksförmigen) Grundstücksbereich ein Biergarten zur Gaststätte eingerichtet.
Nutzung:	EG: gewerbliche Nutzung (seit 2005 Leerstand) OG-DG: Wohnnutzung
Außenansicht:	Straßenseitig: Ziegelmauerwerk, Ziergiebel aus Ziegelmauerwerk, Ladeneingang u. Hauseingangstür mit Dekorelementen, Fensterbänke und Gesimse aus Naturstein, Dachgauben, Zwerchhaus Hofseitig: verputzt und gestrichen, Zwerchhaus Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Nicht bekannt.
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über KG: Kappendecke Über EG und OG: Holzbalkendecke (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Halb gewendelte Holztreppe mit Geländer
Hauseingangsbereich:	Zwei straßenseitige Eingänge Seitenausgang zum Biergarten, Hinterausgang zum Hof

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, z.T. mit Sprossen und Ornament- bzw. Buntglas, z.T. Glasbausteinfensterelemente, z.T. Metallfenster mit Einfachverglasung, in Teilbereichen Rollläden, z.T. Fenstergitter
Hauseingangstür:	Holztür mit Seitenteilen und Oberlicht
Wohnungseingangstüren:	Holztürelement mit Lichtausschnitten und Oberlichtern (OG) Holztür (DG)
Innentüren:	Holztüren, Holzwerkstofftüren (Annahme des SV)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung im EG, Gasetagenheizungen in OG und DG

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor.

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Dachgauben, Zwerchhäuser, Außentreppe

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.3 Räumlichkeiten**3.3.3.1 Vorbemerkung**

Vom Unterzeichner konnte am Ortstermin die Gewerbeeinheit (Gaststätte) in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und (Plan-)Unterlagen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

3.3.3.2 Gewerbeeinheit**Allgemeine Angaben**

Wohnungsart/-typ: Gaststätte mit Biergarten

Lage im Gebäude: Erdgeschoss

Räumliche Aufteilung: Gastraum 1, Gastraum 2, Küche, Toiletten (WC Damen, WC Herren)

Grundrissgestaltung: Zweckbezogener Grundriss

Belichtung/Belüftung: Ausreichend

Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Rauputz, Holzverkleidung (Nut- und Federverbindung), Fliesen, verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: Überwiegend Korkplatten, verputzt und gestrichen

Windfang (Gaststätte): Holzkonstruktion

3.3.3.3 Nutzfläche

Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Die Nutzfläche im Erdgeschoss wird vom SV grob überschlägig aus den vorliegenden Grundrissplänen mit rd. 100 m² ermittelt.

3.3.3.4 Wohneinheiten**Allgemeine Angaben**

Wohnungsart/-typ:	Etagenwohnungen
Lage im Gebäude:	Im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss gelegen
Räumliche Aufteilung:	Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt; dem SV liegen lediglich Grundrisse aus dem Ursprungsbaupjahr vor (s. Anhang)
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Ausreichend (Annahme des SV)

Raumbeschreibungen

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine sehr einfache Ausstattung und Renovierungsbedarf unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden in Folge durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt (s. 3.3.1).

Wohnfläche

Wohn- und Nutzflächenberechnungen oder sonstige belastbare Angaben liegen nicht vor. Die Wohnfläche der beiden Wohnungen wurde vom Unterzeichner grob überschlägig auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse mit rd. 105 m² im OG und mit rd. 80 m² im DG ermittelt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Wohnflächenannahme. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

3.3.3.5 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nichtzutreffend.
---	------------------

3.3.3.6 Zubehör, Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB), bewegliche Gegenstände:	Im Erdgeschoss (Gewerbeeinheit) befinden sich Einrichtungen wie ein Tresen mit Zapfanlage, eine Gastronomieküche sowie Mobiliar (Tische, Stühle). Die g. Gegenstände befinden sich in einem überalterten Zustand. Eine Funktionsprüfung fand im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht statt (s. Anhang). Aus sachverständiger Sicht sind die Einrichtungsgegenstände wirtschaftlicher überaltert, so dass kein Wertansatz erfolgt.
---	--

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Flächen und Plätze, Einfriedungen (Mauern, Zaun) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**3.4.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**3.4.2.1 Wertbeeinflussende
Bauschäden, Instand-
haltungsstau, Beson-
derheiten etc.**

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. In Teilbereichen wurden bereits Raumbooberflächen erneuert, jedoch wurden diese Tätigkeiten nicht abgeschlossen.



Abb. 3: Foto des SV; EG, Raumbooberflächen schadhaft/überaltert



Abb. 4: Foto des SV; EG, Raumbooberflächen schadhaft/überaltert



Abb. 5: Foto des SV; EG, Raumbooberflächen schadhafft/überaltert

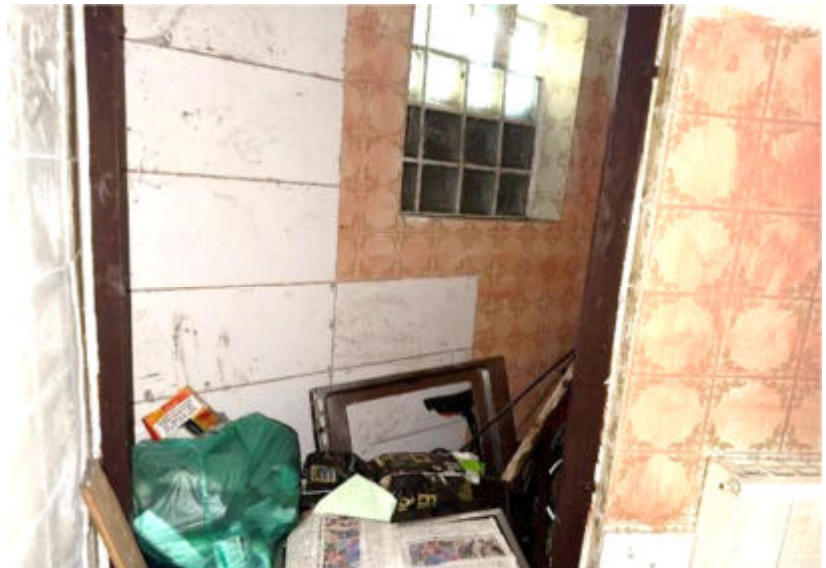


Abb. 6: Foto des SV; EG, Raumbooberflächen schadhafft/überaltert

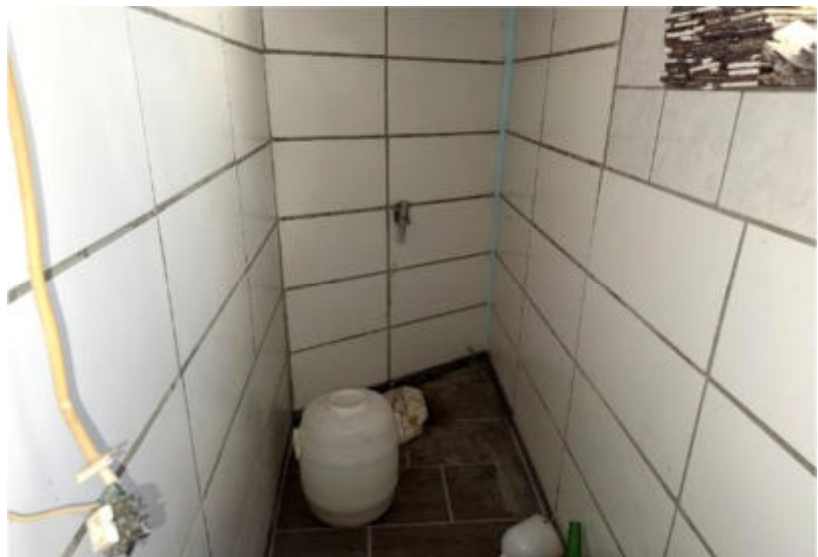


Abb. 7: Foto des SV; EG, Renovierungen nicht abgeschlossen

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Schall- und Feuchteschutzes gegeben.

3.4.5 Allgemeine Beurteilung/Objektzustand

Das Anwesen befindet sich außen augenscheinlich in einem befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand. Die besichtigten Innenräume des Erdgeschosses befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem unfertigen Renovierungszustand mit überwiegend noch überalterten/schadhaften Raumboflächen. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich. In den Wohneinheiten fanden gemäß Auskunft des Schuldners seit langem keine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt, so dass der Unterzeichner davon ausgeht, dass die Raumboflächen, Sanitärobjekte, Leitungen etc. nicht zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen jedoch noch genbrauchstauglich und schadensfrei sind und dass somit Sanierungs-/Renovierungsbedarf besteht.

3.4.6 Grundstücksbezogene Rechte u. Belastungen

3.4.6.1 Wohnungsrecht

In vorliegender Wertermittlung ist in Abteilung II des Grundbuchs ein Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB eingetragen (siehe unter 2.4.2). Hierbei handelt sich um ein höchstpersönliches, unveräußerliches, nicht übertragbares und regelmäßig lebenslanges Recht. Gemäß der vorliegenden entsprechenden Grundlage der Bewilligung (Übergabevertrag vom 18.03.2011- UR-Nr. 73/2011 des Notars XXX XXX, XXX) wurde zugunsten der Berechtigten (männliche und weibliche Person) ein Wohnungsrecht mit folgendem Inhalt vereinbart:

- *Nutzung sämtlicher Räume des auf dem Übergabegrundstück erbauten Wohnhauses unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers sowie*
- *gleichberechtigte Mitbenutzung des gesamten Hofs des Anwesens.*

Die Berechtigten tragen während der Ausübung des Wohnrechts alle Kosten und Lasten des Grundbesitzes. Erschließungsbeiträge und sonstige Anlegerkosten nach dem Kommunalabgabengesetz oder aufgrund gemeindlicher Satzungen hat nach Übergabe (ab 19.03.2011) der Übernehmer/Eigentümer zu tragen.

Hinweis des SV: Dem Unterzeichner liegen keine Sterbeurkunden o.ä. der Berechtigten vor, so dass ohne Weiteres davon auszugehen ist, dass die beiden Berechtigten zum Wertermittlungsstichtag noch leben.

Hinweise auf eine Nutzung des Anwesens oder einzelner Räume durch die Berechtigten ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung am 27.03.2025 nicht. Nach Auskunft des Eigentümers wird das Wohnungsrecht aktuell nicht ausgeübt; insbesondere wird das Erdgeschoss umgebaut und steht leer, während die übrigen Einheiten vermietet sind, so dass in vorliegender Wertermittlung davon auszugehen ist, dass die Berechtigten das vertraglich vereinbarte Wohnungsrecht nicht (mehr) ausüben.

Dass das Wohnungsrecht aktuell nicht ausgeübt wird, z. B. weil das Erdgeschoss leer steht oder die Berechtigten nicht mehr dort wohnen, führt rechtlich nicht automatisch zu einem Erlöschen des Rechts. Ein Wohnungsrecht erlischt nur, wenn:

- die Berechtigten auf das Wohnungsrecht verzichten (§ 875 BGB),
- es aufgehoben wird (Aufhebungsvertrag, § 875 BGB),
- eine Befristung oder eine auflösende Bedingung vorliegt,
- der Berechtigte/die Berechtigte verstorben ist/sind (bei lebenslangem Recht),
- das Gebäude untergeht (§ 1090 Abs. 2 i. V. m. § 1061 BGB - z. B. vollständiger Abriss),
- eine Enteignung oder gerichtliche Aufhebung in Sonderfällen erfolgt.

Ein Erlöschen des Wohnungsrechts kann aus der bloßen Nichtausübung jedoch nicht abgeleitet werden (§ 1093 BGB i. V. m. § 875 BGB; BGH V ZR 31/80). Das Recht stellt somit weiterhin eine rechtliche Belastung des Grundstücks dar und ist bei der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich um ein sog. ruhendes Wohnungsrecht, das jederzeit wieder aktiv ausgeübt werden kann.^{7, 8, 9}

3.4.7 Denkmalschutz (Ensembleschutz)

Das zu bewertende Anwesen ist Teil der Gesamtanlage „Stadtkern Butzbach“ nach § 2 Abs. 3 DGschG. Ensembleschutz bezieht sich auf die Erhaltung von Gruppen von Gebäuden oder ganzen Stadtteilen, die aufgrund ihrer historischen, architektonischen oder städtebaulichen Bedeutung als schützenswert gelten. Jede Veränderung, die das äußere Erscheinungsbild des Ensembles beeinträchtigen könnte, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für scheinbar unbedeutende Maßnahmen wie den Austausch von Fenstern oder die Anbringung von Installationen. Auch bei der Instandhaltung von Gebäuden im Ensembleschutz müssen bestimmte Auflagen beachtet werden. Die Verwendung historischer Materialien und traditioneller Handwerkstechniken kann erforderlich sein.

Die Nachteile im Vergleich zum Kauf einer herkömmlichen Immobilie sind daher strenge Auflagen bei Sanierungsmaßnahmen, die Verpflichtung zur Instandhaltung und Erhaltung des Gebäudes und erhöhte Kosten für Umbauten und Sanierungen.

Der Kauf und die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude können jedoch steuerliche Vorteile bieten, die die zusätzlichen Kosten für denkmalgerechte Baumaßnahmen teilweise kompensieren können.

⁷ BGH, Urt. v. 21.10.1981 – V ZR 31/80: „Ein dingliches Wohnungsrecht bleibt bestehen, auch wenn der Berechtigte es nicht (mehr) ausübt.“

⁸ Staudinger/Bauer, BGB § 1093 Rn. 49: „Die bloße Nichtnutzung des Wohnungsrechts begründet kein Erlöschen.“

⁹ Palandt/Weidenkaff, BGB § 1093 Rn. 6: „Das Wohnungsrecht kann auch ruhen. Es bleibt jedoch bestehen.“

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzung

Verfahrenswahl mit Begründung:

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert derartiger Objekte nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

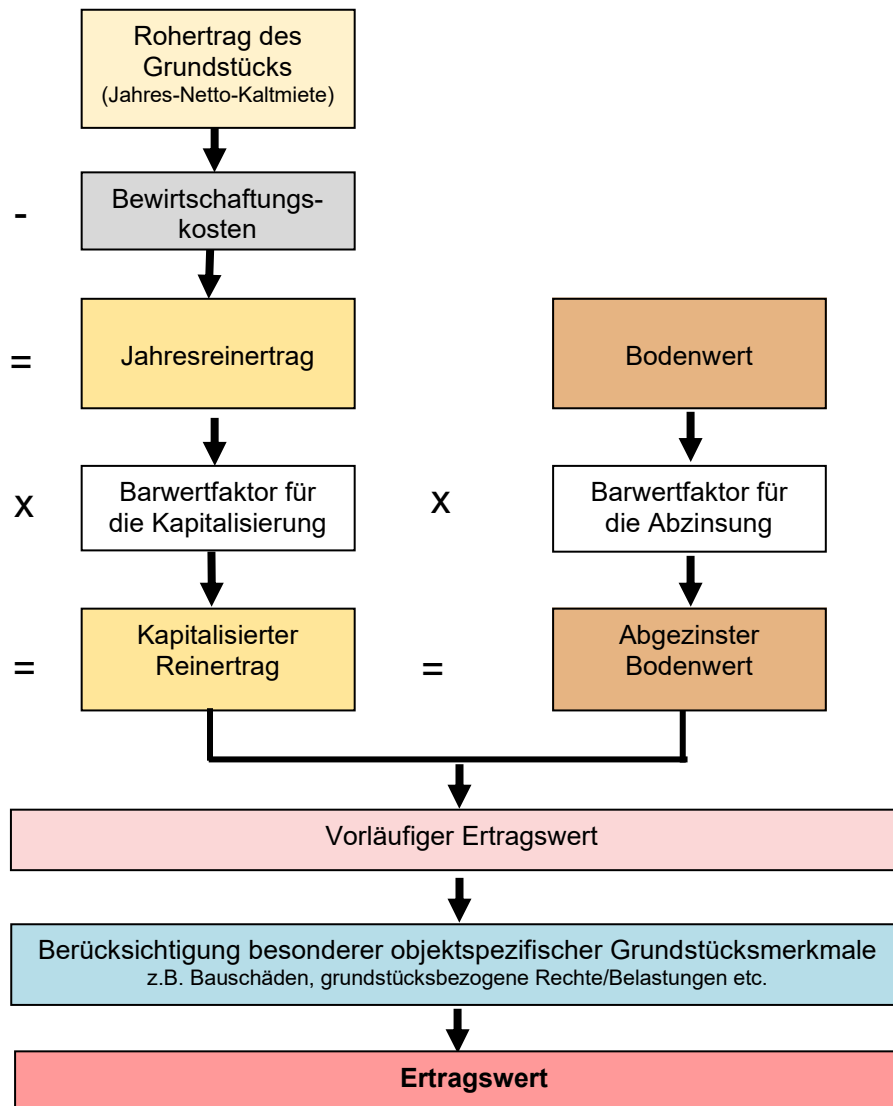


Abb. 8: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). ...

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. ...¹⁰.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 190,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 190,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung.

¹⁰ Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 190,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	3220042	3220042		
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche		E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	300 m²	336 m²	× 1,00	E4
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-		E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 190,00 €/m²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4: Zur Anpassung abweichender Grundstücksflächen von zonentypischen Grundstücksgrößen können für den individuellen Wohnungsbau die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten angewandt werden. Eine Definition des Maßes der baulichen Nutzung und entsprechende Anpassungsfaktoren bei Abweichungen für Mehrfamilienhäuser etc. liegen nicht vor. Vorliegend wird der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert in voller Höhe angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	190,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 190,00 €/m²	
Fläche	× 336,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 63.840,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 63.840,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Kasernenstraße 17 in Butzbach mit 63.840,00 € ermittelt.

**4.3.3 Wertermittlungsdaten
zur Ertragswertberechnung****4.3.3.1 Vermietbare Flächen**

Flächenberechnungen für die Einheiten liegen nicht vor. Der Unterzeichner ermittelt die vermietbaren Flächen auf der Grundlage der vorliegenden urspr. Grundrisse (aus dem Jahr um 1900) grob überschlägig wie nachfolgend (ohne Gewähr):

Einheit	Vom SV ermittelte Fläche rd.
Nutzfläche EG (Gaststätte):	100 m ² zzgl. 70 m ² Biergarten/Außenfläche)
Wohnfläche OG (Wohnen):	105 m ²
Wohnfläche DG (Wohnen):	80 m ²

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Im regionalen Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises veranschaulicht eine Übersicht die durchschnittliche (flächengewichtete) Mietwertspanne in Wohn- und Mischgebieten der Kommunen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Amts für Bodenmanagement Büdingen. Grundlage der Berechnung der Werte ist der Mietwertkalkulator (MIKA) 2025 (Datengrundlage der Jahrgänge 2019 bis 2024).¹¹ In Butzbach beträgt danach die Mietwertspanne für Wohnungen 7,95 bis 8,85 €/m² Wohnfläche.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die beiden Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss gem. Angabe des Schuldners vermietet. Es werden monatlich Einnahmen von insgesamt 720,00 € (Netto-Kalt-Miete) erzielt. Mietverträge bzw. mietvertragliche Vereinbarung liegen nicht vor.

Gemäß Auskunft des Schuldners fanden in den Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss in den letzten Jahren keine Modernisierungen, Renovierungen etc. statt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung im Obergeschoss war nur im Eingangsbereich (Flur) möglich. Die Wohnung im Dachgeschoss war nicht zugänglich. Bewertungen der Wohnungsqualitäten hinsichtlich Beschaffenheit, Ausstattung, Grundriss, Zustand usw. sind ohne Weiteres nicht möglich. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass vorliegend die bezahlten Mieten für die beiden Wohnungen angemessen sind.

Die Gewerbeeinheit steht gemäß Vortrag des Schuldners seit ca. 20 Jahren leer. Die Nutzung als Gaststätte oder Laden für den Einzelhandel ist ohne Weiteres als Nachfolgenutzung denkbar/möglich. Gastronomiebetriebe sind keine Standardimmobilien. Ihre Mietpreise sind stark von der Lage (z.B. Innenstadtlage oder

¹¹ Vgl. S. 104, Immobilienmarktbericht 2025

Randlage), der Größe der Fläche, der Ausstattung (z.B. Küche, Sanitäranlagen, Gastraum) und dem individuellen Umsatzpotenzial abhängig.

Für Gewerbeflächen werden im regionalen Immobilienmarktbericht 2025 Mietspannen ausgewiesen, die dem vom IHK-Forum Rhein-Main veröffentlichten Mietspiegel für Gewerbeobjekte im Rhein/Main-Gebiet entnommen wurden. Die Datenbasis bildet eine im Juli 2023 durchgeführte Umfrage der Industrie- und Handelskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain unter Immobilienexperten sowie den Gutachterausschüssen und Wirtschaftsförderungen in der Region. In der Kommune Butzbach beträgt die Mietpreisspanne für Einzelhandel in 1-a-Lage 5,00 - 13,50 €/m² und in 1b- und Nebenlage 3,50 bis 9,50 €/m².

Wertermittlungstheoretisch wird die Bezugsfertigkeit der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss als Lokal oder Ladengeschäft unterstellt. Unter Würdigung der schwierigen Lage und den Herausforderungen, die sich der Gastronomie stellen (gestiegene Energie- und Lebensmittelpreise, verändertes Konsumverhalten, Nachhaltigkeitsanspruch, Digitalisierung etc.), mit denen jedoch auch Kleinunternehmer*innen konfrontiert sind, wird für die Gewerbeeinheit in 1b-Innenstadtlage eine nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete von 700,00 € angehalten.

4.3.3.3 Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinsatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten

Rd. 3 Prozent des Rohertrags der Gewerbeflächen (s. Ertragswertberechnung): rd. 252,00 €/Jahr.

Wohnungen (2 Wohneinheiten): 352,00 x 2 = 702,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

14,00 €/m² x rd. 185 m² Wohnfläche = 2.590,00 € / Jahr

7,00 €/m² x rd. 100 m² Nutzfläche = 700,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis

Gewerbliche Nutzung rd. 4 Prozent des Rohertrags (s. Ertragswertberechnung): rd. 336,00 € jährlich

Wohnnutzung rd. 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags (s. Ertragswertberechnung): 173,00 € / Jahr

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 4.753,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 28 Prozent am Rohertrag

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Übergangsregelung (gem. § 53 Satz 2 ImmoWertV) wird für das Wohn- und Geschäftshaus die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahre angehalten (s. 4.1), da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten darauf abstellen.

4.3.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 9: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹²

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Als Baujahr für das Wohn- und Geschäftshaus wird das Jahr 1900 angehalten. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag über 125 Jahre. Wertermittlungstheoretisch wird ein geringer Modernisierungsgrad unterstellt.

Bei der Ermittlung der RND ist der bauliche Zustand, aber auch die wirtschaftliche, funktionale und rechtliche Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Bei Denkmalobjekten (auch Ensembleschutz!) kann die RND über den normalen Erfahrungswerten liegen, da eine Erhaltungspflicht nach Denkmalschutzrecht besteht und die regelmäßige Instandhaltung vorgeschrieben/unterstellt ist/wird.

Das Gebäude ist Teil eines unter Ensemble-Denkmalschutz stehenden Ortskerns bzw. Straßenzugs. Aufgrund der gesetzlichen Erhaltungspflicht sowie der städtebaulichen Bedeutung ist von einer überdurchschnittlichen baulichen Langlebigkeit auszugehen. Trotz des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes sind keine wesentlichen substanziellen Mängel erkennbar, sodass eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren als marktüblich und sachgerecht angesetzt wird.

4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Aussagen des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zu regionalen Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser liegen bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2024 nicht vor.

Daher wird zur Orientierung auf den Immobilienmarktbericht für das Land Hessen zurückgegriffen¹³. Für Wohn- und Geschäftshäuser im Bodenrichtwertbereich 600 – 2.000 €/m² (Marktbereich 5) ermittelt der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,6 %. Für den Marktbereich 4 werden keine Liegenschaftszinssätze für die vorliegende Gebäudeart ermittelt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für reine Mehrfamilienhäuser (< 700 m² Wohnfläche) im maßgeblichen Marktbereich 4 wurde mit 2,2 % ermittelt.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf o.g. Grundlagen unter Berücksichtigung der Abweichungen von den Merkmalen der Referenzimmobilie mit 2,5 Prozent angesetzt. Hierbei wurde insbesondere die Restnutzungsdauer, das Bodenrichtwertniveau und die innerörtliche Lage im historischen Ortskern mit Ensembleschutz sowie das vorhandene Mietpreisniveau gewürdigt.

¹³ Immobilienmarktbericht Hessen 2024

4.3.3.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren 20,93.

4.3.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.3.3.9.1 Kosten Bauschäden etc.**

Zusammenstellung		EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Erneuerung von Raumboflächen EG		25.000,00
z.T. Erneuerung von Sanitärobjekten EG		3.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		28.000,00
Baunebenkosten (20%)		5.600,00
Zwischensumme 2		33.600,00
Sonstiges/Faktor		
Summe		33.600,00
Summe rd.		34.000,00

4.3.3.10 Denkmaleigenschaft

Das Objekt unterliegt dem Ensemble-Denkmalchutz. Die sich daraus ergebenden rechtlichen Beschränkungen hinsichtlich baulicher Veränderungen, insbesondere der äußeren Gestaltung können die Marktnachfrage und Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Anwesens einschränken. Die möglichen Einschränkungen/Wertbeeinflussungen durch die Denkmaleigenschaft (Ensembleschutz) wurden bei Ermittlung des zonalen Bodenrichtwerts und bei der Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes durch den Unterzeichner berücksichtigt. Eine zusätzliche Berücksichtigung ist nicht sachgerecht (Gefahr der Doppelberücksichtigung).

4.3.3.11 Wertminderung durch das Wohnungsrecht

Gemäß Grundbuch ist zugunsten zweier Personen ein lebenslanges Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB bestellt. Das Wohnungsrecht wird zum Wertermittlungsstichtag nicht ausgeübt. Gemäß Übergabevertrag ist das bestellte Recht auflösend bedingt durch

- Wegzug der Berechtigten
- dauerhafte Verhinderung des oder der Berechtigten an der Ausübung des Wohnrechts...

Es ist eine Rechtsfrage, ob im vorliegenden Bewertungsfall davon auszugehen ist, dass das Wohnungsrecht vorliegend wertmindernd zu berücksichtigen ist, da keine Hinweise auf eine derzeitige Ausübung vorliegen.

Die Nichtausübung eines Wohnungsrechts führt nicht zum Erlöschen, solange der/die Berechtigte das Recht nicht ausdrücklich aufgibt oder es rechtlich untergeht.

Wertermittlungstheoretisch und auftragsgemäß geht der Unterzeichner davon aus, dass das Wohnungsrecht fortbesteht, nicht befristet oder aufgehoben wurde. Das Wohnungsrecht besteht gemeinschaftlich und erlischt erst mit dem Tod des Längstlebenden (Berechtigten). Zum Bewertungsstichtag beträgt das Alter der beiden Berechtigten 85 bzw. 62 Jahre. Da das Wohnungsrecht auf Lebenszeit beider Personen besteht, ist die voraussichtliche Restlebensdauer der jüngeren Berechtigten (62 Jahre, weiblich) maßgeblich. Zur Ermittlung der wertmindernden Belastung wurde daher die Lebenserwartung dieser Person gemäß den anerkannten Rechen- tafeln angesetzt. Der auf die von den Berechtigten genutzte jährliche Wohnwert für das Gebäude beträgt 17.040 € brutto. Davon werden jährliche von den Berechtigten zu tragende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4.753 € pauschal abgezogen, sodass sich ein relevanter Jahreswert von 12.287 € ergibt. Bei einem Lie- genschaftszinssatz von 2,5 % und monatlich vorschüssiger Zahlung ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor (Bar- wertfaktor) von 17,801.

Berechnung Wertminderung durch Wohnungsrecht

Recht:	Wohnungsrecht gem § 1093 BGB				
Wertermittlungsstichtag	27.03.2025				
Berechtigter	XXX XXX				
Geschlecht	männlich				
Geburtsdatum	31.10.1939				
vollendetes Alter zum Stichtag (Jahre)	85 Jahre				
Restlebenserwartung zum Stichtag (Jahre) rd.	5 Jahre				
Berechtigte	XXX XXX				
Geschlecht	weiblich				
Geburtsdatum	22.07.1962				
vollendetes Alter zum Stichtag (Jahre)	62 Jahre				
Restlebenserwartung zum Stichtag (Jahre) rd.	23 Jahre				
Verwendete Sterbetafel zum Stichtag	2021/2023	(Statistisches Bundesamt)			
Miete Wohnungen	720,00	€	/	Monat	
Miete Gewerbeeinheit	700,00	€	/	Monat	
Summe	1.420,00	€	/	Monat	
Summe jährlich	17.040,00	€	/	Jahr	
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	12,00				
Zahlungsweise	vorschüssig				
Liegenschaftszinssatz	2,50	%			
Leibrentenbarwertfaktor *	17,801				
Verwendete Tabellen der Versicherungsbarwerte f. Leibrenten	(Statistisches Bundesamt 2024)				
Wirtschaftlicher Nachteil (jährlich)					
entgangene nachh. erzielbare Nettokaltmiete	17.040,00	€	x	17,801	= 303.329,04 €
Kapitalisierte sonstige Kosten (jährlich)	-	€	x	17,801	= - €
Bewirtschaftungskosten (jährlich) rd.	-	€	x	17,801	= - €
Wirtschaftlicher Vorteil (jährlich) bei Übernahme der					
Bewirtschaftungskosten d. Berechtigte abzgl rd.	4.753,00	€	x	17,801	= 84.608,15
Belastung des Grundstücks durch das Wohnungsrecht		=	218.720,89		€
Belastung (Wertminderung) des Grundstücks durch das Wohnungsrecht		=	218.720,89		€
Belastung (Wertminderung) des Grundstücks durch das Wohnungsrecht rd.		=	219.000,00		€

* Die Leibrentenbarwertfaktoren werden auf Grundlage der vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS) regelmäßig veröffentlichten „Absterbeordnungen“ berechnet.

Rein nachrichtlich: Die aus dem Wohnungsrecht resultierende Wertminderung des Grundstücks durch das Wohnungsrecht beträgt rd. 219.000,00 € und wird auftragsgemäß im Zuge dieses Gutachtens im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

In vorliegender Wertermittlung liegt der kapitalisierte Barwert des Wohnungsrechts (rd. 219.000,00 €) geringfügig unter dem potenziellen baulichen Ertragswert des Gebäudes (rd. 224.000,00 €), so dass wirtschaftlich kein nennenswerter verwertbarer Ertrag aus dem Gebäude verbleibt. Eine Nutzung durch den/die Eigentümer/in ist bis zum Ablauf des Wohnungsrechts nicht möglich. Es wäre daher sachgerecht, den Verkehrswert bei Berücksichtigung des vorliegenden Wohnungsrechts im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens auf den unbelasteten Bodenwert (rd. 64.000,00 €) zu begrenzen.

Weiterer rein nachrichtlicher Hinweis:

Es handelt sich vorliegend um ein ruhendes Wohnungsrecht, das jederzeit reaktiviert werden kann. Daher ist der Grundstückswert belastet, jedoch nicht vollständig wertlos wie bei einer vollumfänglichen Nutzung. Selbst wenn das Wohnungsrecht gegenwärtig nicht ausgeübt wird, bleibt es eine belastende dingliche Eintragung im Grundbuch. Das hat Auswirkungen auf den Verkehrswert, denn potentielle Erwerber müssen damit rechnen, dass der/die Berechtigte die Ausübung wieder aufnehmen. Auch eine Vermietung durch den Eigentümer ist rechtlich angreifbar, wenn sie das Wohnungsrecht beeinträchtigt. Die wirtschaftliche Nutzung bleibt also mit Unsicherheit belastet.

4.3.3.12 Sicherheitsabschlag

Die Wohnungen des Anwesens im Ober- und Dachgeschoss konnten vom Sachverständigen am Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit *			Miete rd.	Miete rd.
					netto-kalt
				monatlich (€)	jährlich (€)
	Gewerbeinheit Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss			700,00 720,00	8400,00 8640,00
Summe		265,00		1.420,00	17.040,00

*Nebenflächen sind in den Mietansätzen enthalten

Rohertrag	17.040,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	4.753,00 €
jährlicher Reinertrag	12.287,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	2,50%	x	63.840,00 €	1.596,00 €
--	-------	---	-------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	10.691,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	20,93
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **2,50%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **30** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	223.762,63 €
--	---------------------

Bodenwert (anteilig)	+	63.840,00 €
-----------------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert*	287.602,63 €
---------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag wg. Bauschäden, Instandsetzung etc.	- 34.000,00 €
Sicherheitsabschlag	- 10.000,00 €
Ertragswert	243.602,63 €
Ertragswert rd.	244.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl des Wertermittlungsverfahrens" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, Kasernenstraße 17 in 35510 Butzbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.03.2025 mit rd. 244.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Butzbach Blatt 3675
Flur 1, Flurstück 545/8, Gebäude- und Freifläche, 336 m²

Kasernenstraße 17, 35510 Butzbach

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.03.2025** mit

244.000,00 €

in Worten: **zweihundertvierundvierzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, 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.

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.

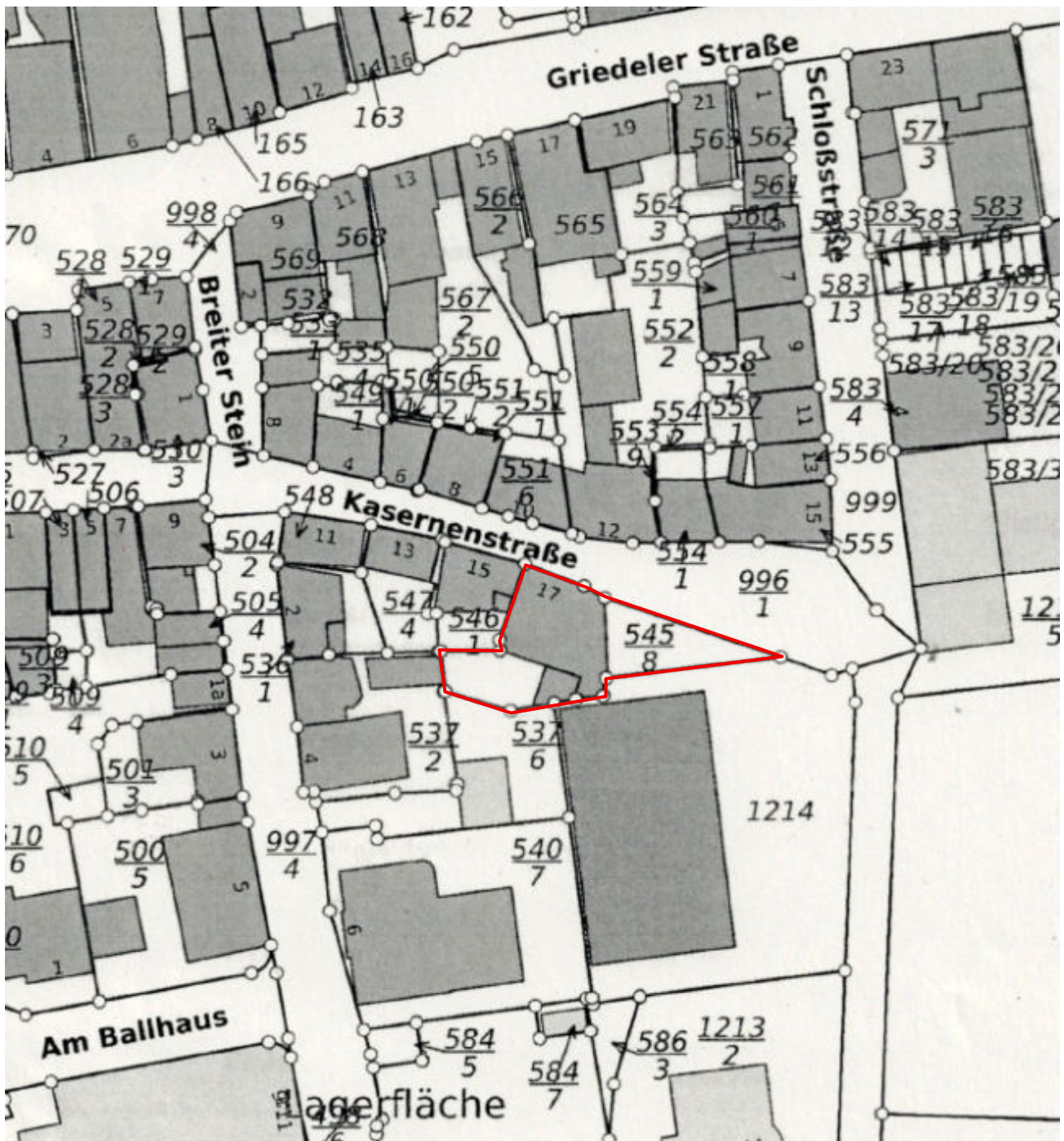
11.07.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte (Ausschnitt)
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.6 Fläche Biergarten
- 5.7 Altflächeninformation
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

**5.2 Liegenschaftskarte
(Ausschnitt)****Abb. 10:** Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte; Roteintragung durch den SV

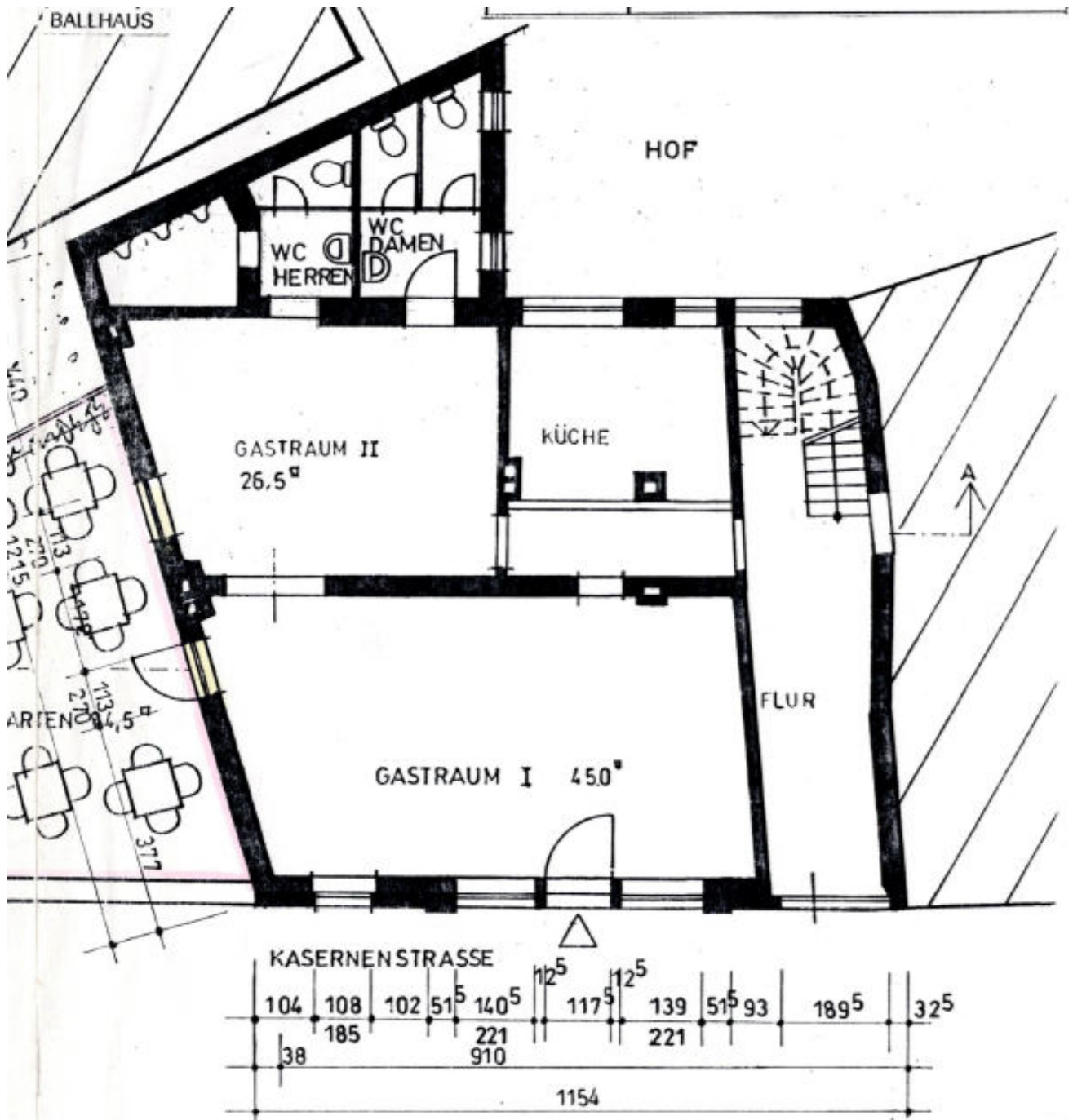
5.3 Grundrisse

Abb. 11: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners; Bauantrag

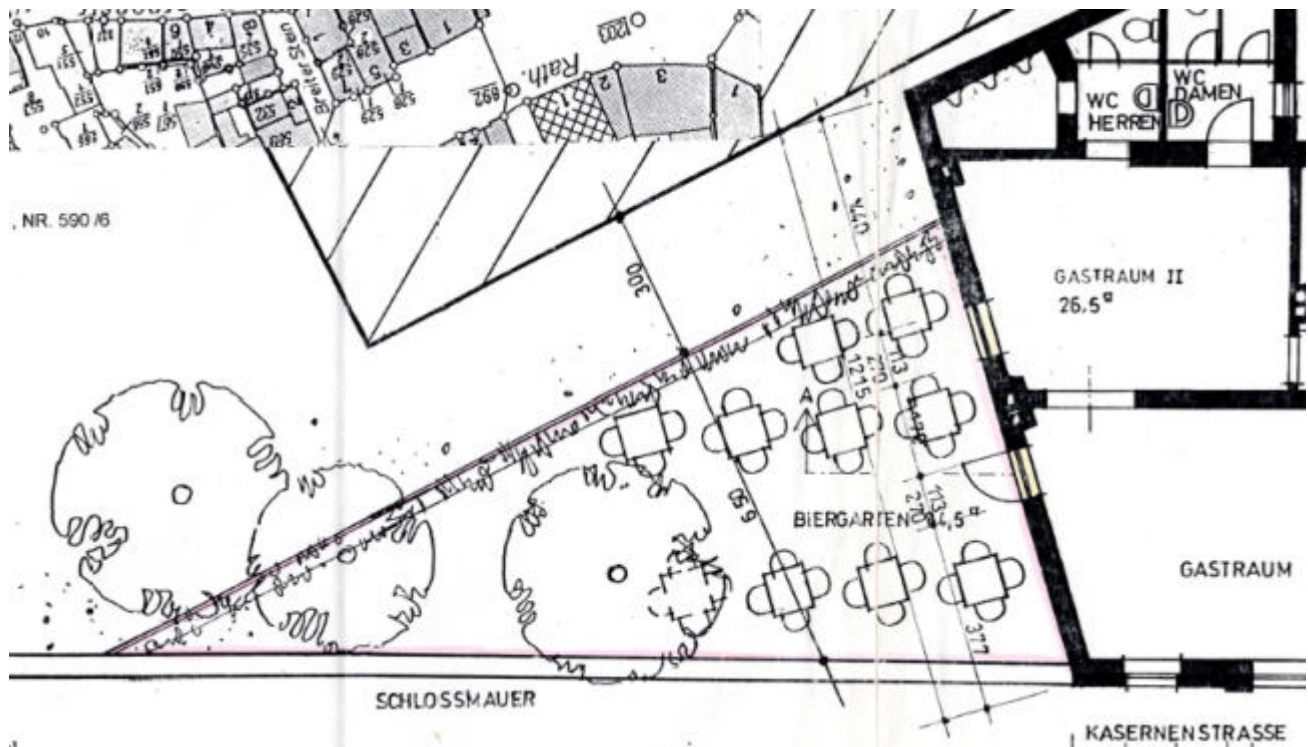


Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss mit Freifläche Biergarten (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners; Bauantrag

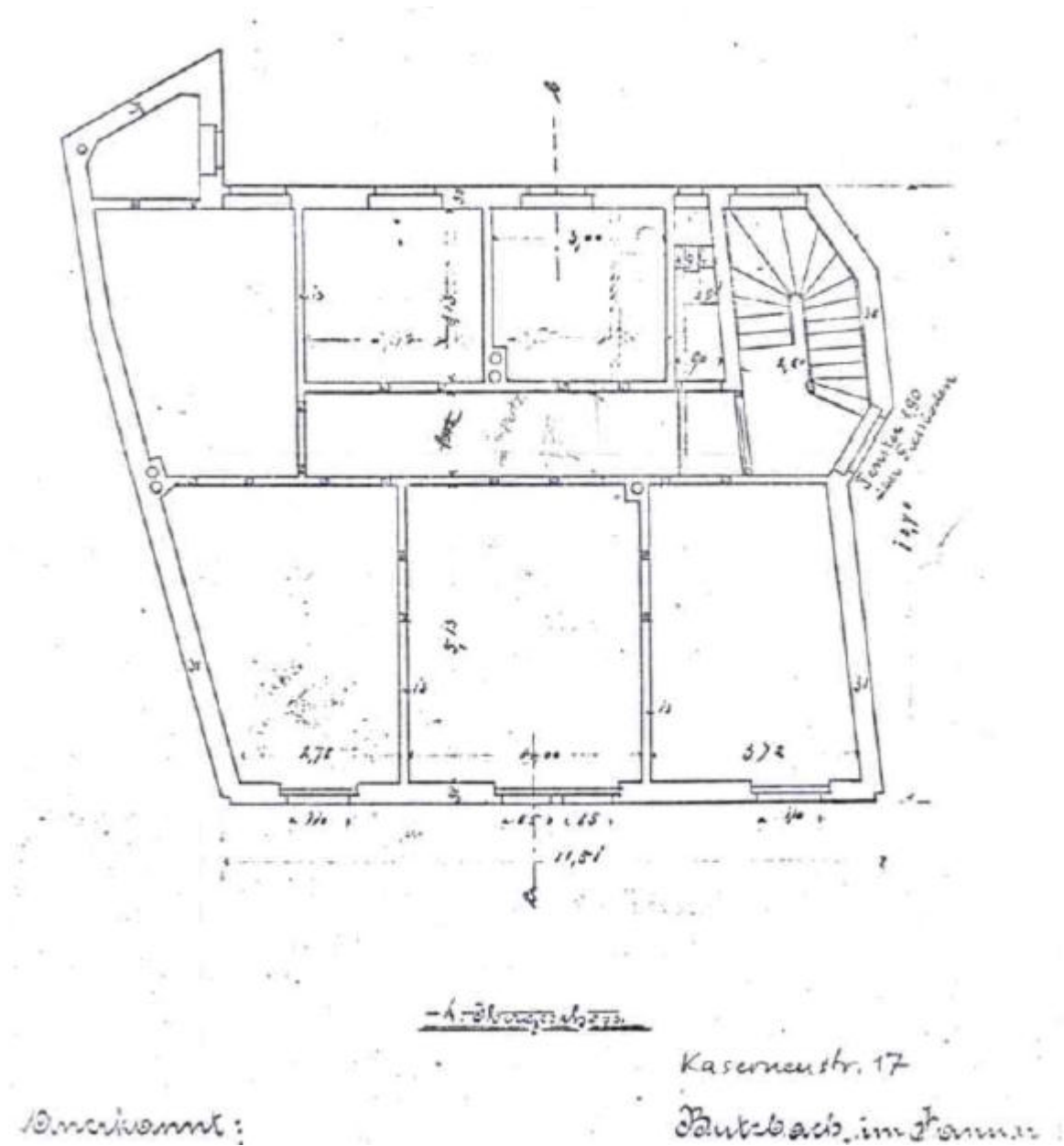
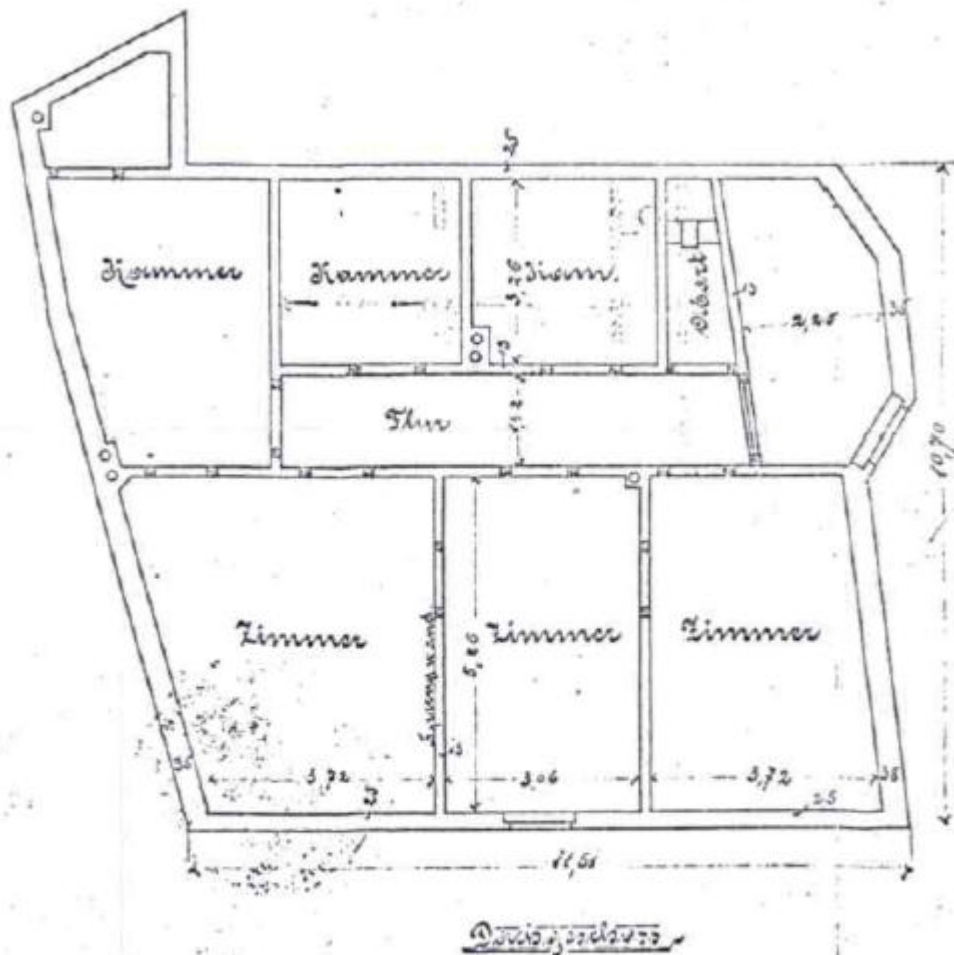


Abb. 13: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners



Kasernenstr. 17

Butzbach, im Hain

Dachgeschoss

Abb. 14: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

5.4 Gebäudeschnitt

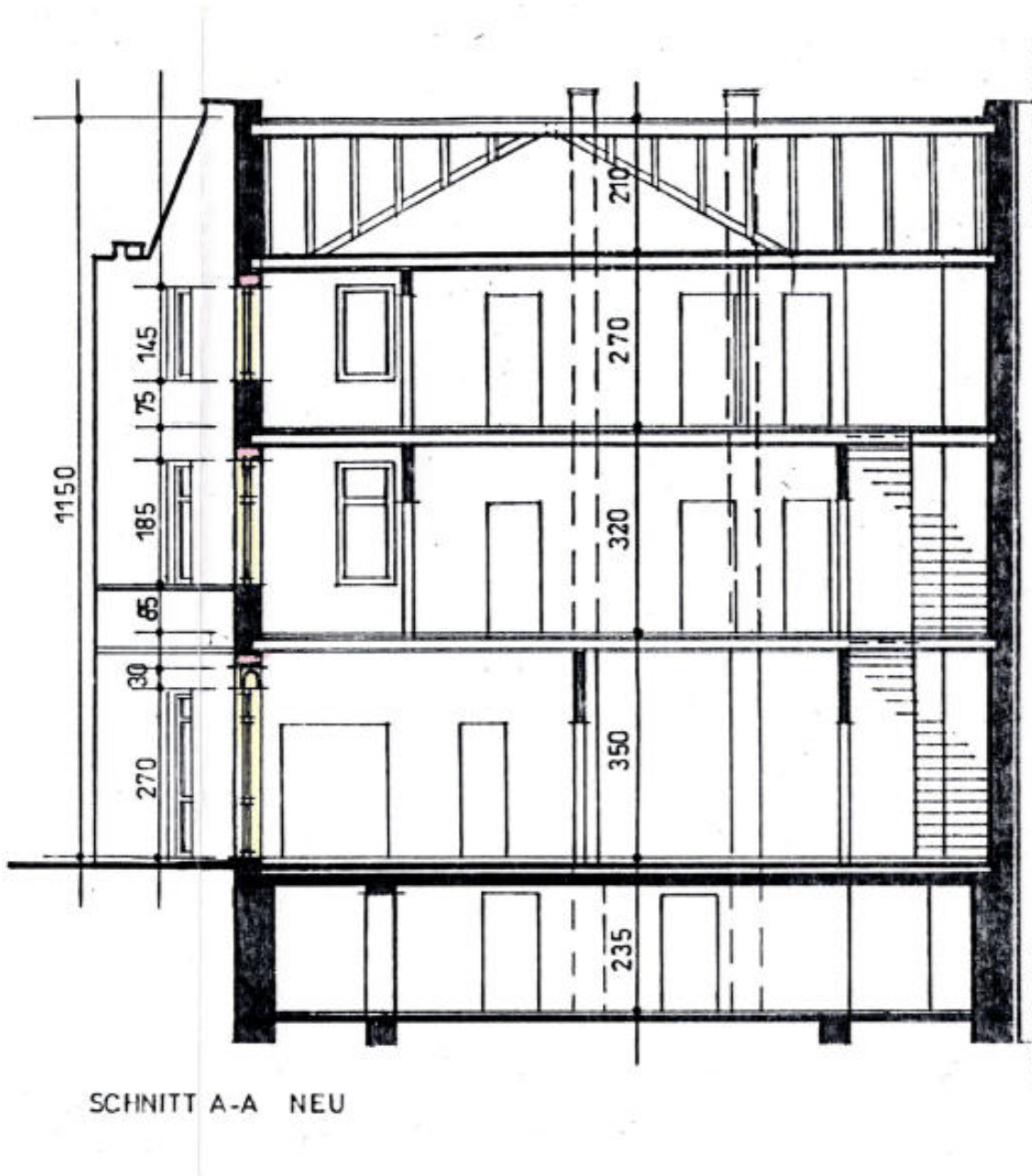


Abb. 15: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners; Bauantrag

5.5 Fläche Biergarten

Betr.: Einrichtung eines Biergartens und Fassadenänderung an Gaststätte
in Butzbach
Bauherr [REDACTED]

Flächenbilanz

Alter Zustand :

1. Rasenfläche :	70 m ²
2. Birken -	14 m ²

Grundstücksfläche : 84 m²

Neuer Zustand :

1. Kiesfläche	70 m ²
2. Birken	14 m ²

Grundstücksfläche 84 m²

Aufgestellt : Butzbach den 17.2.1999

Abb. 16: Flächenbilanz; Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

5.6 Altflächen-Information

HESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer 440.005.020-001.008

Datum des Datenabrufs: 12.03.2025

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*
 Status der Gesamtfläche: *Altlast - Fläche teilsaniert*
 Arbeitsname: *Schloßkasernen-Areal*
 Kreis: *Wetteraukreis*
 Gemeinde: *Butzbach*
 Ortsteil: *BUTZBACH*
 Straße, Hausnummer: *Schloßplatz 1*
 Rechtswert: *3477015*
 Hochwert: *5588650*
 Ost-Koordinate (UTM) *32476949*
 Nord-Koordinate (UTM) *5586854*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
Butzbach	001	346/36 (historisch)	Altlast - Sanierungsbedarf festgestellt				
Butzbach	001	545/7 (historisch)	Altlast - Sanierungsbedarf festgestellt				
Butzbach	001	545/8	Altlastenverdacht aufgehoben	3476884	5588724	32476819	5586928

Abb. 17: Auszüge aus dem Altflächendatei-Informationsblatt; Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Roteintragung d.d.SV

5.7 Auszüge aus dem Bebauungsplan „Färbergasse Ost“



ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9(1)1 BBAUG

WB

BESONDERES WOHNGEBIET GEM §4a BAUNVO
GEM §1 ABS 5 UND 6 BAUNVO SIND DIE NUTZUNGEN
NACH §4a (3) 1, 2 UND 3 NICHT ZULÄSSIG
GEM §4a (4) 2 SIND MINDESTENS 60% DER ZULÄSSIGEN
GESCHOSSFL. FÜR WOHNUNGEN ZU VERWENDEN
(AUSGENOMMEN MUSEUM)

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NUTZUNG ALS PRIVATE HOFFLÄCHE

Abb. 18: Auszug aus dem Bebauungsplan „Färbergasse Ost“; Quelle: Magistrat der Stadt Butzbach

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- 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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Amt für Bodenmanagement Büdingen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises.

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Hessen 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten; Gebäudevorderseite (Eingänge), Straßenansicht



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten, Gebäuderückseite



Foto 3 des SV: Gebäudeeingang, Ansicht Norden



Foto 4 des SV: Eingangsbereich EG, Treppenhaus



Foto 5 des SV: EG, Gaststätte, Gastraum 1



Foto 6 des SV: EG, Gaststätte, Gastraum 2



Foto 7 des SV: EG, Gaststätte, Küche

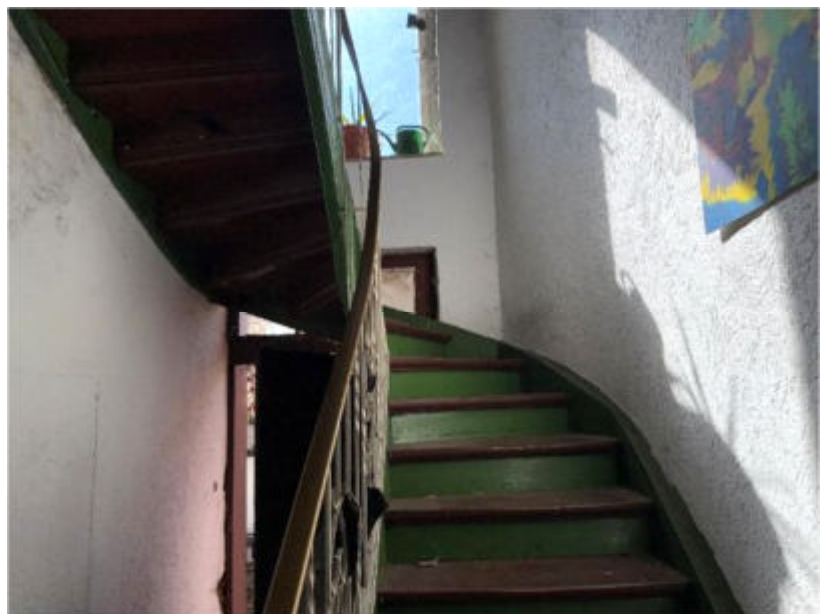


Foto 8 des SV: Treppenhaus, Geschosstreppe



Foto 9 des SV: Wohnungseingang Obergeschoss

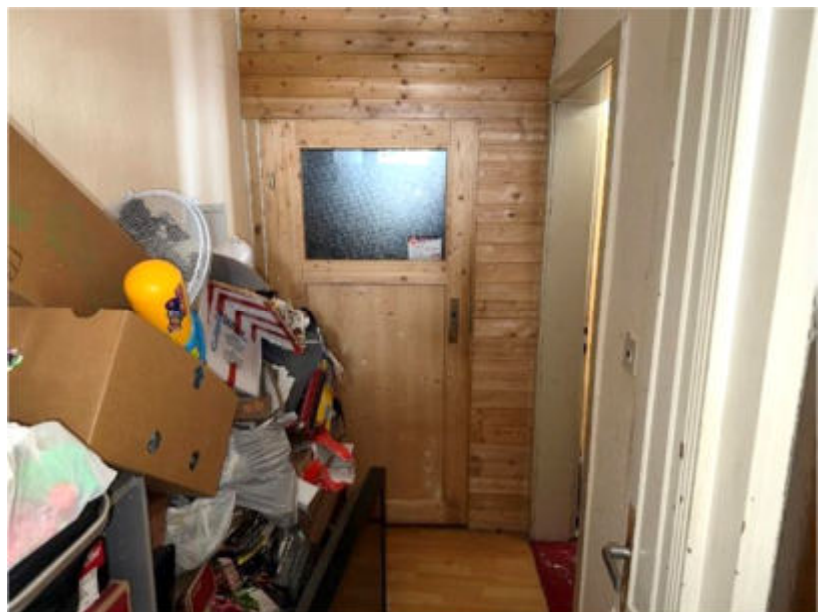


Foto 10 des SV: Wohnung Obergeschoss, Flur



Foto 11 des SV: Wohnungseingang Dachgeschoss



Foto 12 des SV: Keller



Foto 13 des SV: Ansicht von Osten, Außenbereich (Biergarten)



Foto 14 des SV: Rückwärtiger Grundstücksbereich, Hof