KORD-KIRCHNER
IMMOBILIENBEWERTUNG

Nadia Kord-Kirchner
Dipl.-Ing. Architektin (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19 64293 Darmstadt
Tel. 06151 273296 Fax 06151 273297

Amtsgericht
Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 50/20

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in
63150 Heusenstamm
Industriestraße 38

Foto 1: G1-Bürogebäude, Straßenansicht

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.

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Heusenstamm	Flur:	5
Blatt:	xxxx	Flurstücke:	511/10, 511/11
Gemarkung:	Heusenstamm	Fläche:	448 m², 1060 m²

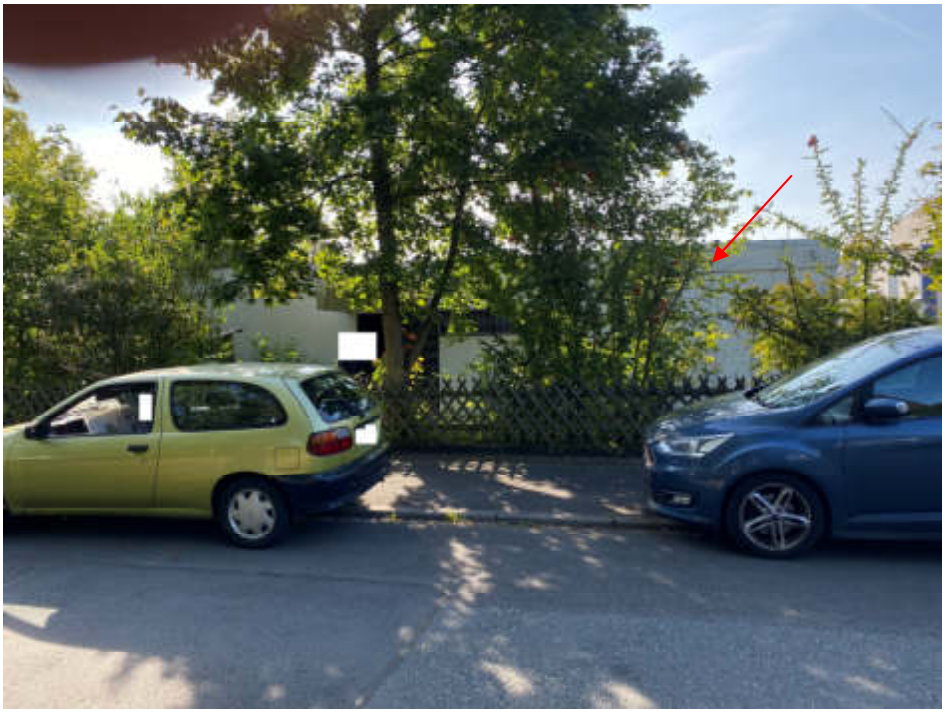


Foto 2: G3-Wohn-/Lagergebäude, Ansicht Ernst-Leitz-Straße

Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstücks wurde zum **Stichtag 08.09.2021** ermittelt mit

rd. 710.000,00 €

Anmerkung: ***Bei dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, sind die Auswirkungen der Altlasten zusätzlich an dem hier ermittelten Verkehrswert anzubringen.***

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten enthalten.

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.

Inhaltsverzeichnis **Seite**

	Deckblatt (2 Seiten)		1
	Inhaltsverzeichnis		3
1.	Allgemeine Angaben		
	1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
	1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung		
	2.1	Lage	5
	2.2	Gestalt und Form, Erschließung	5
	2.4	Verkehrsanbindung	6
	2.5	Ver-/Entsorgung	6
	2.6	Baugrund, Bauwasser	6
	2.7	Rechtliche Gegebenheiten	6
	2.8	Bauplanungsrecht	7
	2.9	Objektart/Derzeitige Nutzung	9
	2.10	Beurteilung des Standortes und des Umfeldes	9
	2.11	Wirtschaftliche Nachfolgenutzung	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen		10
	3.1	Nutzung, Aufteilung und Baujahr/G1-Bürogebäude	11
	3.1.1	Rohbau/G1-Bürogebäude	11
	3.1.2	Ausbau/G1-Bürogebäude	11
	3.1.3	Baulicher Zustand	12
	3.2	Nutzung, Aufteilung und Baujahr/G2-Gewerbehalle	13
	3.2.1	Rohbau/G2-Gewerbehalle	13
	3.2.2	Ausbau/ G2-Gewerbehalle	13
	3.2.3	Baulicher Zustand	13
	3.3	Nutzung, Baujahr „G3-Wohn- /Lagergebäude“	14
	3.3.1	Rohbau	14
	3.3.2	Ausbau	14
	3.3.3	Baulicher Zustand	15
	3.4	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	17
	3.5	Außenanlagen	17
4.	Verkehrswertermittlung		
	4.1	Grundstücksdaten	18
	4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
	4.3	Bodenwertermittlung	19
	4.3.1	Ermittlung des Bodenwerts	20
	4.4	Ertragswertermittlung	21
	4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
	4.5	Ertragswert	24
	4.6	Sachwertermittlung	25
	4.6.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
	4.7	Sachwert	26
5.	Verkehrswert		27
6.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung		31
	6.1	Literaturverzeichnis	32
7.	Verzeichnis der Anlagen		32

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: bebautes Grundstück, Gewerbeobjekt

- Objektadresse: Industriestraße 38, 63150 Heusenstamm

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach
  Kaiserstraße 16
  63065 Offenbach am Main

- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt):
  - Grundbuchauszug
  - Flurkarte
  - Baulastenauskunft

- Herangezogene Unterlagen:
  - Liegenschaftskarte;
  - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;
  - Auskunft hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands;
  - Telefonische Auskunft zum Bebauungsplan;
  - Telefonische Auskunft aus dem Altlastenkataster;
  - Vergleichsmieten;
  - Vergleichspreise, Immowelt;
  - Vergleichspreise, Immobilienscout 24;
  - Vergleichsmieten, Immobilienscout 24;
  - gewerblicher Mietspiegel VDM, RDM;
  - gewerblicher Mietspiegel;

- Tag der Ortsbesichtigung: 08.09.2021

- Teilnehmer am Ortstermin:
  - Frau J. K.
  - Herr RA M.
  - Frau N. K.
  - Herr D. K.
  - Herr W. K.
  - unterzeichnende Sachverständige

- Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag: 08.09.2021

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes: Die Stadt Heusenstamm hat ca. 20.000 Einwohner. Die Großstädte Frankfurt und Offenbach sind nur wenige Kilometer entfernt, ebenso der Flughafen Frankfurt. Die Lage Heusenstamm im Ballungsraum Rhein-Main ermöglicht eine verkehrsgünstige Anbindung, bedingt durch ein flächendeckendes Straßennetz, Autobahnanbindungen, Busse und Bahnen.

- Wirtschaftliche Bedeutung: In Heusenstamm gibt es Gewerbegebiete mit mittelständischem Industrie- und Handwerksbetrieben.

- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Freizeit- und Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

2.2 Lage

- Bundesland: Hessen

- Landkreis: Kreis Offenbach

- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.

- Lage im Ort: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet.

- Geschäftslage: Mittlere Geschäftslage

- Immissionen: Normal

2.3 Gestalt und Form, Erschließung

- Grundstücksgestalt: Flst. 511/11 rechteckig
  Flst. 511/10 ~ Trapezförmig

- Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen.

- Straßenart: Öffentliche Straße

- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße

- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.

- Höhenlage zur Straße: Normal

2.4 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Die Fernstraßen und Autobahnen sind gut zu erreichen; Autobahnverbindung zum Flughafen (ca. 15 Min.)

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

2.5 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.6 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung: *In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Heusenstamm	xxxx	2	511/10
		3	511/11

(Grundbuchauszug vom 29.12.2020)

- Grundstücksbezogene Rechte Abt. II des Grundbuchs: Keine Eintragungen

Anmerkung: ***Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.***

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs:

Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Den Unterlagen war ein Schreiben des Bauaufsichtsamts – Baulastenverzeichnis- beigefügt in dem mitgeteilt wurde, daß für das Bewertungsgrundstück Baulasten eingetragen sind.

Baulastenblatt-Nr. 5067, Flurst. 511/10, Nr. 1
Durch die Teilung des Grundstücks 511/6, entstandenes Grundstück bildet mit dem zweiten durch die Teilung entstandenen auch nach der Teilung eine wirtschaftliche Einheit.
Eine Veräußerung des Grundstücks ist nur gemeinsam mit der Veräußerung des zweiten Grundstücks und nur an den-/dieselben Erwerber zulässig.

Baulastenblatt-Nr. 5066, Flurst. 511/11, Nr. 1
Durch die Teilung des Grundstücks 511/6, entstandenes Grundstück bildet mit dem zweiten durch die Teilung entstandenen auch nach der Teilung eine wirtschaftliche Einheit.
Eine Veräußerung des Grundstücks ist nur gemeinsam mit der Veräußerung des zweiten Grundstücks und nur an den-/dieselben Erwerber zulässig.

Bewertung der Eintragungen:
Die o.g. Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sind jedoch zu berücksichtigen.

- Altlasten:

Es wird **Altlastenfreiheit** unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, so sind die Auswirkungen der Altlasten zusätzlich an dem hier ermittelten Verkehrswert anzubringen.

2.8 Bauplanungsrecht

- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

- Darstellung im Flächennutzungsplan:

G = gewerbliche Baufläche

- Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden; B-Plan 14.2, „Hessenboden“

- Bebauungsvorschriften:

Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.

- Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.
Die Baugenehmigungszeichnungen stimmen mit der Örtlichkeit überein.

Das gesamte Anwesen ist als Gewerbeobjekt mit einer Lagerhalle, einer Betriebswohnung und 1 Garage sowie Büros genehmigt.

Hinweis:

Im Gewerbegebiet[2)] können Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkehrswertermittlung stellt daher auf den Fall ab, dass die Wohnung im Obergeschoss auch zukünftig von dem entsprechenden Personenkreis im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb genutzt wird. Eine separate Vermietung oder Veräußerung wäre planungsrechtlich unzulässig.

Die Räumlichkeiten im G1-Bürogebäude (EG-Rechts) wurden nachträglich als Wohnung umgebaut.
Bei meinen Recherchen und Nachfragen bei dem Bauamt der Stadt Heusenstamm und Bauaufsichtsbehörde des Kreis Offenbach wurde mir mitgeteilt, dass für das Bewertungsobjekt lediglich eine Wohnung für den Betreiber genehmigt ist.
Bei dieser Wertermittlung werden die o.g. Räume als Gewerbe-/Büroräume berücksichtigt.

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Beitrags- und Abgabensituation:

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabenfrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

---

2) § 8 BauNVO, Gewerbegebiete
(3) Im Gewerbegebiete können ausnahmsweise
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Erschlossenes baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

  Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Baureifes Land sind Flächen, die nach den § 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung entsprechend gestaltet sind.

2.9 Objektart/Derzeitige Nutzung

Gewerbliches Objekt; das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag nicht vermietet und wird eigengenutzt.

2.10 Beurteilung des Standortes und des Umfeldes

Der Standort erfüllt die zentrale Bewertungsanforderung für ein wirtschaftlich sinnvolles Betreiben eines Gewerbeobjekts; gute Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsverbindungen.

2.11 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Als wirtschaftliche Nachfolgenutzung wird die derzeitige Nutzung – Büro und Lager/Werkstatt – angesehen.
Die Verkehrsanbindung für den Fahrzeugverkehr ist gut. Die Autobahn ist über die Bundesstraße sehr gut erreichbar.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen
Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit nur 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 bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) vorgenommen wurden, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich, erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Die Einheiten waren zum Besichtigungszeitpunkt gewerblich genutzt. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Gewerbekomplex bestehend aus einem Bürogebäude im vorderen Bereich, eine Gewerbehalle, Lagerräume, 1 Garage und 1 Wohnung im Hinterhaus.

Es werden unterschieden:

- **Gebäude 1: Bürogebäude „G1-Bürogebäude“**

  EG-Links: 3 Büros, WC und Abstellraum Nutzfläche: 70,50 m²
  EG-Rechts: 1 Bad, 2 Zimmer, 1 Küche, 1 großer Aufenthaltsraum
  Nutzfläche: 72,99 m²

- **Gebäude 2: Gewerbehalle „G2-Gewerbehalle“**

  Die Halle ist direkt vom Hof erreich- bzw. belieferbar.
  Nutzfläche: 443,32 m²

- **Gebäude 3: Wohnung, Garage, Lager „G3-Wohn-/Lagergebäude“**

  EG: getrennte Damen-WC und Herren-WC, Lagerraum, Archiv, Hobbyraum
  Nutzfläche: 202,78 m²

  OG: Wohnung bestehend aus 1 Schlafzimmer mit Ankleideraum und 1 Bad 1 Zimmer mit einem Duschbad, 1 Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer und 1 Terrasse
  Nutzfläche: 126,00 m²

  Der Zugang zu der Wohnung erfolgt über eine Stahlbetontreppe im Erdgeschoss. Des Weiteren ist die Wohnung Straßenseitig direkt über die Eingangstür in der Ernst-Leitz-Straße zugängig.

Anmerkung: *Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.*

3.1 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G1-Bürogebäude“

- Bezeichnung: 1-geschossiges Bürogebäude nicht unterkellert.
- Baujahr: ca. 1971 (lt. Unterlagen)

3.1.1 Rohbau „G1-Bürogebäude“

- Konstruktionsart: Massiv
- Fundamente: Stahlbeton
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk
- Dach: Flachdach
- Spenglerarbeiten: Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech ausgeführt.
- Decke: Stahlbeton
- Fassadenausführung: verputzte Fassaden
- Heizung: Gaszentralheizung; der Heizraum konnte nicht besichtigt werden, da der Schlüssel nicht vorhanden war.
- Treppen: keine

3.1.2 Ausbau „G1-Bürogebäude“

- Fenster:

  <u>Büros, EG-links</u>
  Kunststofffenster, Lichtkuppel im WC

  <u>EG-rechts</u>
  Kunststofffenster, Lichtkuppel im Bad

- Deckenbehandlung: Abgehängte ODW-Decke, ansonsten verputzt und gestrichen; Holzpaneelen in der Wohnung.

- Wandbehandlung:

  <u>Büros, EG-links</u>
  Büros: Verputzt und gestrichen.
  WC’s: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.

  <u>EG-rechts</u>
  Bad: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.
  Zimmer: Verputzt und gestrichen.

- Fußböden:

Büros, EG-links
Eingang: Natursteinplatten
WC's: Fliesen
Büros: Keramikfliesen

EG-rechts
Bad: Fliesen
Zimmer: Teppichboden

- Eingangstür: Aluminiumglaskonstruktion

- Innentüren: Holztüren

- Elektroinstallation: Gute Ausstattung, Kabelkanäle, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss, Blitzschutzanlage.

- WC, Sanitäre Installation:

EG-links, Büros
WC: WC und Waschbecken; Standardausstattung, gepflegt
EG-rechts
Bad: Dusche, WC und Waschbecken

Erdgeschoss
Die zugehörigen sanitären Einrichtungen befinden sich im Erdgeschoss der G3-Wohn-/ Lagerhaus.

3.1.3 Baulicher Zustand

- Allgemein

Das Gebäude befindet sich in einem mittleren Allgemeinzustand.
Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung.
Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Der Boden in der Einfahrt (Industriestraße) ist tlw. gesunken bzw. abgesackt.

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierten Bestandsaufnahme, basieren.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G2-Gewerbehalle“

- Bezeichnung: G2-Gewerbehalle; eingeschossig, nicht unterkellert.
- Baujahr: ca. 1971 (lt. Bauunterlagen)
- Erweiterung, Anbau: nicht bekannt

3.2.1 Rohbau „G2-Gewerbehalle“

- Konstruktionsart: Stahlbetonkonstruktion
- Dach: Alu-Isolierpaneele (mit Wärmedämmung)
- Dachform: Flachdach
- Umfassungswände: Massiv
- Fassadenausführung: verputzt, gestrichen

3.2.2 Ausbau „G2-Gewerbehalle“

- Wände: Putz, Anstrich
- Deckenbehandlung: Anstrich
- Fußböden: Betonanstrich
- Türen/ Tore: Stahltüren, tlw. T-30 Türen; 1 Sektionaltor
- Fenster: Industrieverglasung, Stahlfenster
- Elektroinstallation: Standard Ausstattung
- Heizung: Gasheizung
  Heizstrahler in der Halle; die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilen.
- Sanitäre Installation:

  <u>Erdgeschoss</u>

1 x DA-WC:	1 WC und 1 Waschbecken; Standard Ausstattung
1 x He-WC:	1 WC und 1 Waschbecken; Standard Ausstattung
1 x Waschraum:	Dusche, Waschbecken, WC; Standard Ausstattung

3.2.3 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend. Im Gebäude bestehen mittlere Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände. Es sind Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen ersichtlich. Diese werden im Ansatz Bewirtschaftungskosten beim Ertragswert berücksichtigt.

3.3 Nutzung, Baujahr „G3-Wohn- /Lagergebäude“

- Bezeichnung: „**G3-Wohn-/Lagergebäude**“
  Wohn-/Gewerbe: 2-geschossig, nicht unterkellert
  Lager, Garage: 1-geschossig, nicht unterkellert
- Nutzung, Nutzfläche:
  - 1 Garage und Lager- und Personalräume im Erdgeschoss
  - 1 Wohnung im Obergeschoss
- Baujahr: ~ 1971 (lt. Unterlagen)

3.3.1 Rohbau

- Konstruktionsart: massiv
- Dachform: Flachdach
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Fassadenausführung: Verputzte Fassaden
- Fenster: Kunststofffenster im Erdgeschoss,
  Holzfenster im Obergeschoss
- Sonnenschutz: Kunststoffrollladen im Obergeschoss, elektrisch.
- Treppen: Stahlbetontreppe mit Natursteinplatten und Stahlgeländer zum Obergeschoss.

3.3.2 Ausbau

- Türen:

  <u>Erdgeschoss</u>
  Stahltor in der Garage, Stahltüren, Holztüren

  <u>Obergeschoss</u>
  Haustür: Holzglastür
  Zimmer: Holztüren, Holzglastüren

- Fußböden:

  <u>Erdgeschoss</u>
  Sozialräume: Fliesen
  Lager: roh belassen, tlw. Betonanstrich

  <u>Obergeschoss</u>
  Gäste-WC: Keramikfliesen
  Küche: Fliesen
  Wohnzimmer: Parkett

- Wände:

  <u>Erdgeschoss</u>
  Lager: Putz, Anstrich
  Sozialräume: Putz, Fliesen
  WC: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.

  <u>Obergeschoss</u>
  Gäste-WC: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.

Bad: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.
Küche: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.

- Deckenbehandlung:

Erdgeschoss
Putz, Anstrich

Obergeschoss
verputzte und gestrichene Decken, tlw. abgehängte Decken

- Sanitäre Installation:

Erdgeschoss
DA-WC: WC und 1 Waschbecken
He-WC: WC und 1 Waschbecken

Ausstattung: mittlerer Ausstattungsstandard

Obergeschoss, Wohnung
Bad: Doppelwaschbecken, WC und Wanne; mittlerer Ausstattungsstandard
Gäste-WC: Waschbecken und WC; einfacher Ausstattungsstandard
Duschbad: Dusche, WC, Waschbecken; einfacher Ausstattungsstandard

- Heizung: Gasheizung

- Elektroinstallation: Standardausstattung

3.3.3 Baulicher Zustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist mittel, d.h. mittlere Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sind erforderlich.
Im Gebäude bestehen mittlere Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände.
Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung.

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts ist als veraltet und nicht zeitgemäß zu bezeichnen.
In der Wohnung wurde mit Renovierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

- In den Räumen wurden die Tapeten entfernt; der Putz an den Wänden wurde tlw. abgeschlagen.
- Der Bodenbelag in den Räumen wurde tlw. entfernt.

Die Jalousien (Rollladen) im Wohnzimmer sind defekt.

In der Küche sind feuchtigkeitsspuren an der Decke ersichtlich.

Die Wand zum Wohnzimmer ist ebenfalls feucht. Die Dachabdichtung in diesem Bereich muss geprüft werden.

Der Innenputz muss tlw. abgeklopft, entsprechend behandelt und erneut angebracht werden.

Technische Leitungen wie Heizung, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Elektro-installationen im Gebäude sind alt und müssen geprüft und ggf. erneuert werden.

Für Beseitigung der Schäden wird bei dieser Wertermittlung ein entsprechender Betrag geschätzt und wertmindernd in Abzug gebracht.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Es werden nur die Kosten für unmittelbar bevorstehende Renovierungen berücksichtigt.

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierten Bestandsaufnahme, basieren.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

3.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile:

  G3-Wohn- und Lagergebäude
  - Eingangsüberdachung/ Ernst-Leitz-Str. (massiv)
  - Terrasse in der Wohnung im OG
    Geländer: Stahlgeländer
    Bodenbelag: Dachfolie

- Besondere Betriebseinrichtungen: Die besonderen Betriebseinrichtungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

- Besondere Einrichtungen Energie-/Entwässerungs-anlagen: Nicht vorhanden.

3.5 Außenanlagen:

- Allgemein: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Stand-platz für Mülltonnen; durchschnittlicher Zustand.

.

- Einfriedungen: Drahtzaun, Mauern

- Bodenbefestigung: Beton- und Verbundsteinpflaster

- Stellplätze: lt. Baugenehmigung sind 4 PKW-Stellplätze straßenseitig (Industriestr.) genehmigt, die jedoch nicht vorhanden sind. Diese können nachträglich eingerichtet werden.

- Energieausweis: Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

4. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in **63150 Heusenstamm, Industriestr. 38** zum **Wertermittlungsstichtag 08.09.2021** ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	Heusenstamm	Flur:	5
Blatt:	xxxx	Flurstücke:	511/10, 511/11
Gemarkung:	Heusenstamm	Fläche:	448 m², 1060 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; der zweite Wert hat jedoch eine Kontrollfunktion für die Verkehrswertbeurteilung, da die Qualität der baulichen Substanz für einen potenziellen Erwerber aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus ihre Bedeutung hat, denn grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Denn nur aus einer gesunden Bausubstanz ist ein nachhaltiger Ertrag zu erwarten.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der zuständige Gutachterausschuss für hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum **Stichtag 01.01.2020** einen **Richtwert von 190,00 €/m²** für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

<u>Beschreibung des Bodenrichtwerts</u>

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2020
Baufläche/Baugebiet	=	Gewerbegebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei

<u>Beschreibung des Bewertungsgrundstücks</u>

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2021
Baufläche/Baugebiet	=	Gewerbegebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	511/10, 448 m² 511/11, 1.060 m²

4.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	190,00 €/m²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**190,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag		08.09.2021	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	190,00 €/m²
Fläche (m²)		1.508,00	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	190,00 €/m²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	**190,00 €/m²**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	**190,00 €/m²**
Fläche	×	1.508,00 m²
abgabenfreier Bodenwert	=	286.520,00 € **rd. 286.520,00 €**

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2021 insgesamt **286.520,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen
Die Berechnung der Nutzflächen wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne nach DIN Vorschriften (DIN 283) ermittelt.

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.
Die Mietpreisbildung bei Geschäftsräumen folgt dem marktwirtschaftlichen Gesetz von Angebot und Nachfrage. Die Parteien sind somit hinsichtlich der Preisgestaltung frei.
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den Gewerblichen Mietübersicht der IHK Offenbach und statistischer Vergleichspreise als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

- **G1-Bürogebäude, Büros**

Die Gewerbemietübersicht der IHK Offenbach weist folgende Mietwertspannen aus:

Kommune Heusenstamm	Mietspanne
Hallen, Logistik, Produktionsflächen	4,00 – 6,00 €/m²
Büros	5,00 – 11,00 €/m²

(Quelle: gewerbliche Mietübersicht der IHK Offenbach; 2019)

Büros, EG-links
Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts:

8,50 €/m²

Büros, EG-rechts
Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts:

5,00 €/m²

G2-Gewerbehalle
Aufgrund der Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und des Zustandes des Bewertungsobjekts ist der Mietwert im mittleren Bereich der Mietspanne einzuordnen.
Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts:

4,50 €/m²

G3-Wohn- und Lagergebäude, Wohnung Obergeschoss
Der zuständige Gutachterausschuss hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt.
Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

Bezogen auf 90 m² Fläche	BRW 100 €/m² -199 €/m²	
Baujahr 1970 Wohnung	5,93 €/m²	(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021, vgl. [3])

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 6,00 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungsanteile werden in Anlehnung an II. BV und WertR sowie Angaben der Literatur unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortsgröße abgeleitet:

* Instandhaltungskosten					
Büros/Gewerbe	143,50 m²	x	11,00 €/m²	=	1.578,40 €
Halle	646,10 m²	x	3,00 €/m²	=	1.938,30 €
Wohnung	126,01 m²	x	12,50 €/m²	=	1.575,20 €
* Verwaltungskosten					
Gewerbe	56.371,80 €	x	3 %	=	1.691,20 €
* Mietausfallwagnis					
Gewerbe	56.718,48 €	x	4 %	=	2.254,90 €
Summe					9.038,00 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ~ 9.038,00 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von rd. 16 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.
Bei dieser Wertermittlung wird aufgrund des Alters, der Eigenschaften und Zustand des Bewertungsobjekts Bewirtschaftungskosten mit 17 % geschätzt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [9], Kapitel 3.01.1 entnommen.

G1-Bürogebäude, G2-Gewerbehalle

- Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

G3- Wohn/Lagergebäude

- Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Aufgrund der Ortsbesichtigung und der Beurteilung des Zustands des Bewertungsobjekts, wird für das Bewertungsobjekt in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden/ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschal geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. (geschätzt)
G3- Wohn/Lagergebäude Bauschäden, Fertigstellung		-18.000,00 €
* Einfahrt	-3.000,00 €	
* Putz, Tapezier-/Malerarbeiten, OG	-7.000,00 €	
* Feuchtigkeitsschäden in der Küche	-3.000,00 €	
* Rollladen justieren, Kasten einbauen, OG	-2.000,00 €	
* Bodenbelag im OG	-3.000,00 €	
Summe		-18.000,00 €

Anmerkung:
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung, basieren.
In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

4.5 Ertragswert

Ertragswertermittlung
(§§ 17 - 20 ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag **08.09.2021**

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
G1-Bürogebäude	EG	72,99	5,00	364,95	4.379,40
	Büro	70,50	8,50	599,25	7.191,00
G2-Gewerbehalle	Halle	443,32	4,50	1.994,94	23.939,28
G3- Wohn/Lagergebäude	Lager	202,78	4,50	912,51	10.950,12
	Garage	1,00	70,00	70,00	840,00
	OG, Wohnung	126,00	6,00	756,00	9.072,00
Summe				4.697,65	56.371,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**56.371,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**17,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**9.583,21 €**
jährlicher Reinertrag	=	**46.788,59 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,50 %** von **286.520,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**12.893,40 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**33.895,19 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz und n = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**13,008**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**440.908,63 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**286.520,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**727.428,63 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**18.000,00 €**
Ertragswert	=	**709.428,63 €**
	rd.	**710.000,00 €**

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der Unterlagen durchgeführt.

Baupreisindex
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile
Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baunebenkosten
Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäude-ausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Band Kapitel 3.02.4 beschriebenem Modell angewendet.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.
Die Außenanlagen werden prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren für gewerblich genutzte Grundstücke abgeleitet.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein typisches Ertragswertobjekt, so dass der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten nur der „Sachwert vor allgemeiner Marktanpassung“ ausgewiesen. Er dient Vergleichszwecken.

4.7 Sachwert

Sachwertermittlung
(§§ 21-23 ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag: 08.09.2021

Gebäudebezeichnung	G1-Bürogebäude	G2-Gewerbehalle	G3-Wohn-Gewerbe
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	680,00 m³	2.340,00 m³	1.539,00 m³
Baupreisindex (BPI) 08.09.2021 (2000 = 100)	161,7	161,7	161,7
Normalherstellungskosten (o. BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	225,00 €/m³ BRI	157,00 €/m³ BRI	224,00 €/m³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	363,83 €/m³ BRI	253,87 €/m³ BRI	362,21 €/m³ BRI
Herstellungskosten (ohne BNK)			
• Normgebäude	247.404,40 €	594.055,80 €	557.441,19 €
Gebäudeherstellungskosten (o. BNK)	247.404,40 €	594.055,80 €	557.441,19 €
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	14,00 %	15,00 %	15,00 %
• Betrag	34.636,62 €	89.108,37 €	83.616,18 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	282.041,02 €	683.164,17 €	641.057,37 €
Alterswertminderung			
• Modell	nach Ross	nach Ross	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	60 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual	55,56 %	55,56 %	61,22 %
• Betrag	156.701,99 €	379.566,01 €	392.455,32 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	125.339,03 €	303.598,16 €	248.602,05 €
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	125.339,03 €	303.598,16 €	248.602,05 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**677.539,24 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**33.876,96 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**711.416,20 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**286.520,00 €**
vorläufiger[1)] Sachwert	=	**997.936,20 €**
		!!!!!!!!

[1)] Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Grundstücke abgeleitet. Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten nur der „Sachwert vor allgemeiner Marktanpassung“ ausgewiesen. Er dient Vergleichszwecken.

5. Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2021 mit rd. 710.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück **in 63150 Heusenstamm, Industriestr. 38,**

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Heusenstamm	Flur:	5
Blatt:	xxxx	Flurstücke:	511/10, 511/11
Gemarkung:	Heusenstamm	Fläche:	448 m², 1060 m²

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 08.09.2021** mit rd.

710.000,00 €

geschätzt.

5.1 Ermittlung der Einzelnen Werte für Flurstück 125/3 und 125/4

Die Flurstücke Nr. 511/10 und 511/11 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Eine Einzelbewertung ist aus gutachterlicher Sicht nicht sinnvoll. Es sind die Einzelwerte im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes zu ermitteln.

Der Gesamtverkehrswert beträgt 710.000,00 €, der Bodenwert 190,00 €/m² und die Gesamtfläche 1.508 m².

a) Flurstück 511/10: 448 m² 30 % von der Gesamtfläche
b) Flurstück 511/11: 1.060 m² 70 % von der Gesamtfläche

Gesamtfläche: 1.508 m²

Gesamt Bodenwert: 286.520,00 €

Gesamt Verkehrswert: 710.000,00 €

5.2.1 Der (anteiliger[1)]) Wert des Grundstücks Flurstück 511/10, wurde zum Stichtag **08.09.2021** ermittelt mit rd.

212.000,00 €

5.2.2 Der (anteiliger) Wert des Grundstücks Flurstück 51/11, wurde zum Stichtag **08.09.2021** ermittelt mit rd.

498.000,00 €

[1)] anteiliger Wert am Verkehrswert

a) Flurstück 511/10:	448 m²	x	190,00 €/m²	=	85.120,00 €
(710.000,00 € - 286.520,00 €)		x	0,30	=	127.044,00 €
					212.164,00 €
				rd.	212.000,00 €
a) Flurstück 511/11:	1.060 m²	x	190,00 €/m²	=	201.400,00 €
(710.000,00 € - 286.520,00 €)		x	0,70	=	296.436,00 €
					497.836,00 €
				rd.	498.000,00 €

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Darmstadt, 23.09.2021

DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

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.

6. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006
(BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

BetrKV:
Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

6.1 Literaturverzeichnis

[1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Wertermittlungs*Forum,* Sinzig
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB

[3] **Grundstücksmarktbericht 2021**:
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

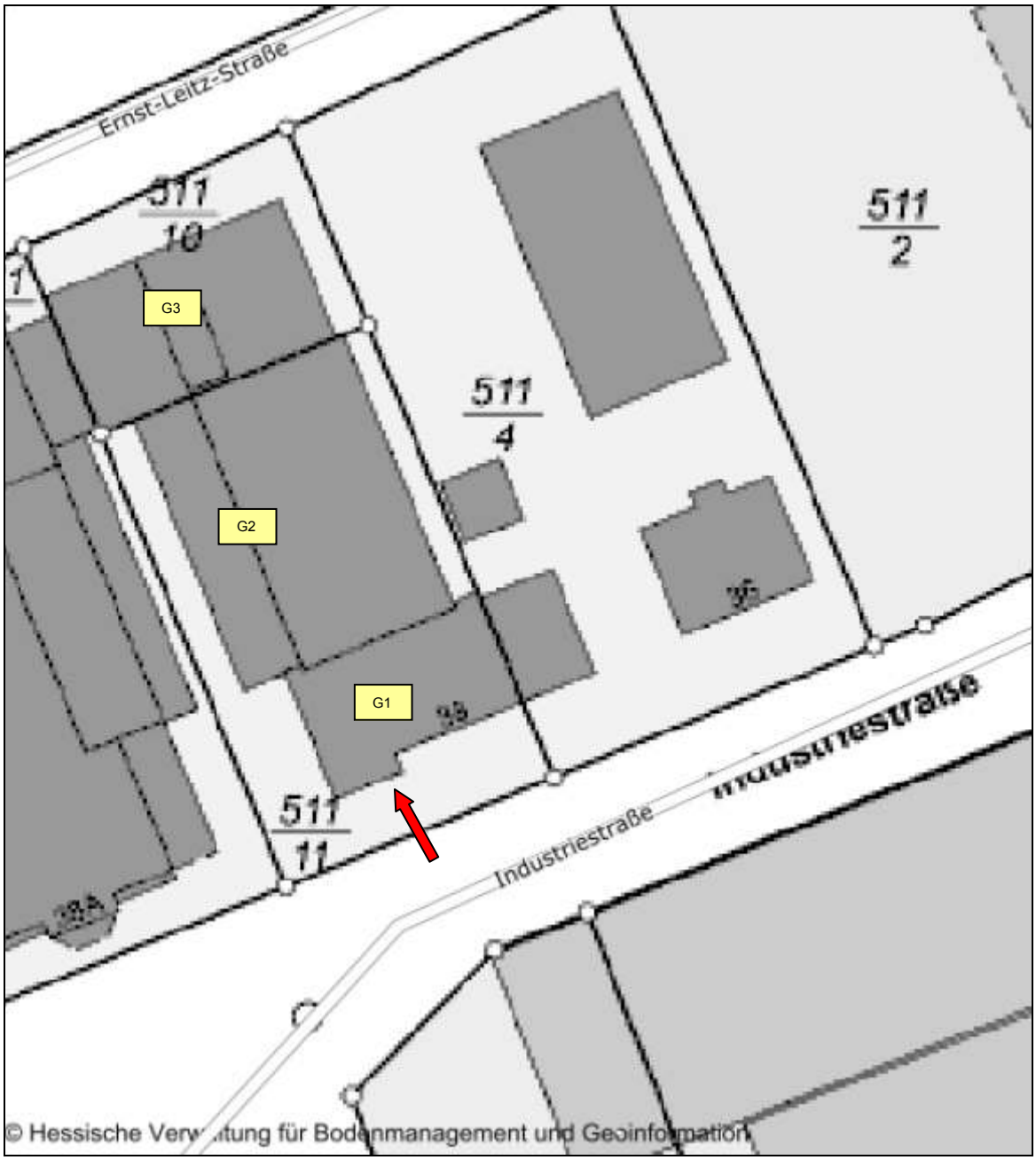
7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Topographischen Karte
Anlage 2: Flurkarte
Anlage 3: Bauzeichnungen
Anlage 4: Fotos

Auszug aus der Topographischen Karte

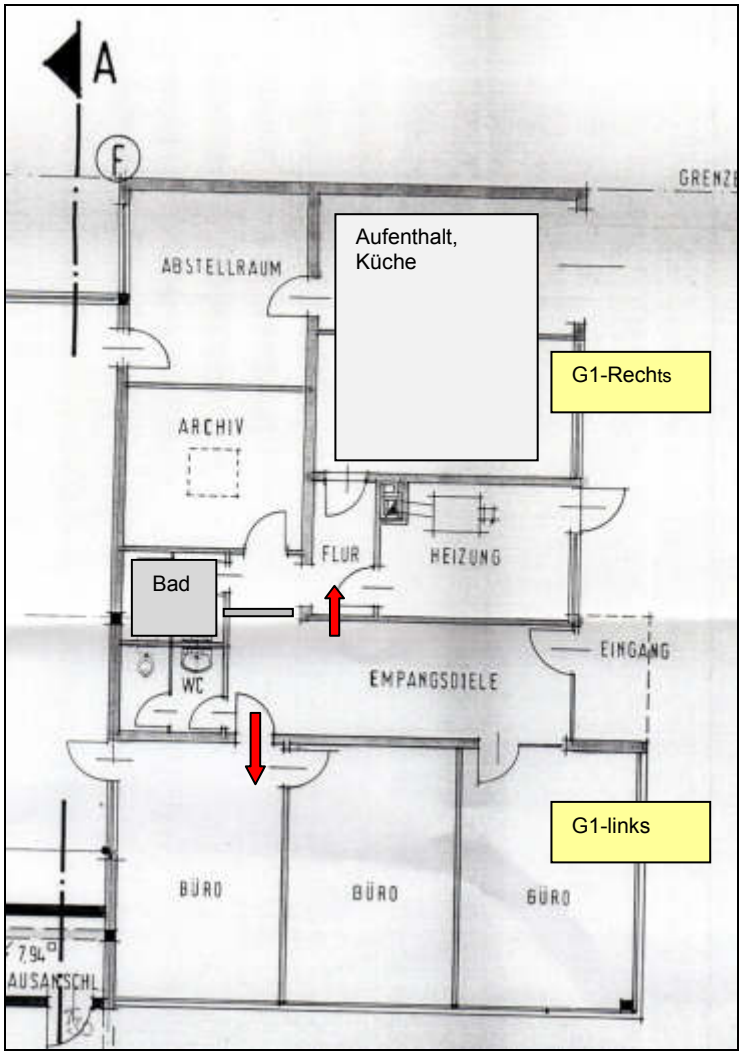
Anlage 1

Liegenschaftskarte Anlage 2



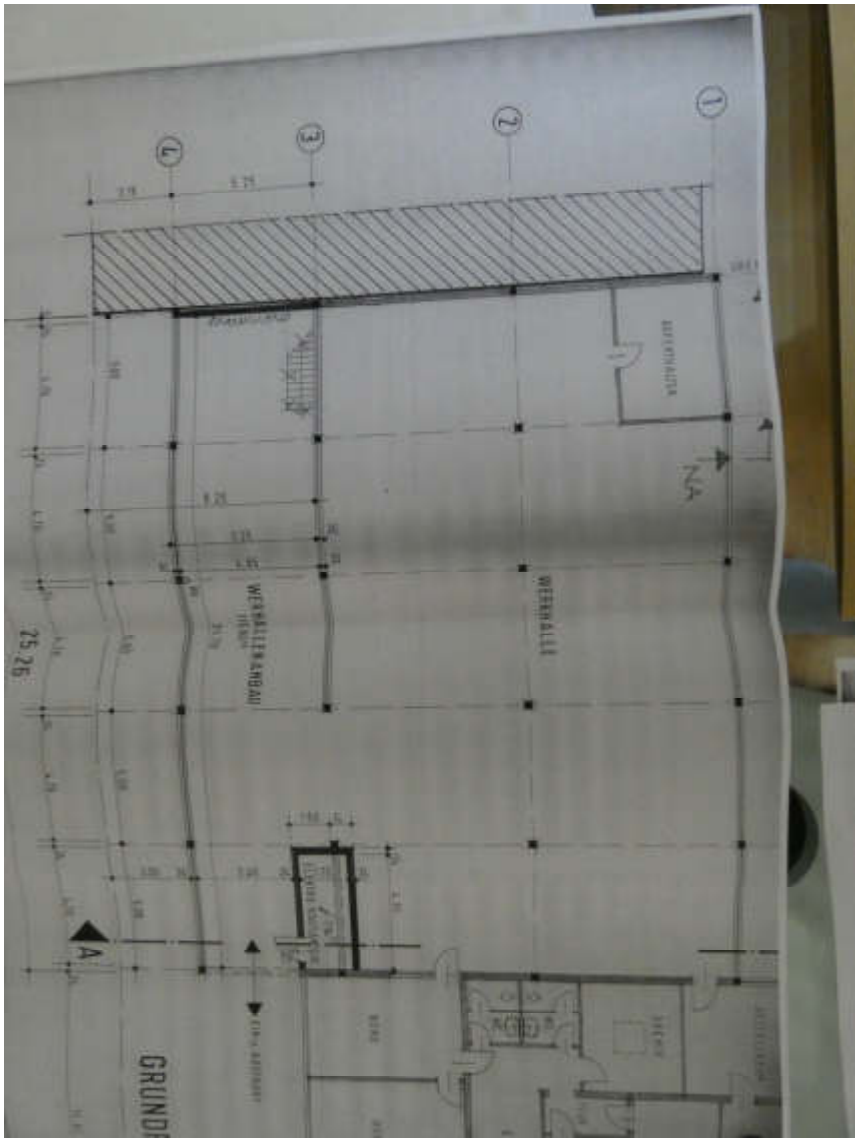
G1-Bürogebäude

Anlage 3



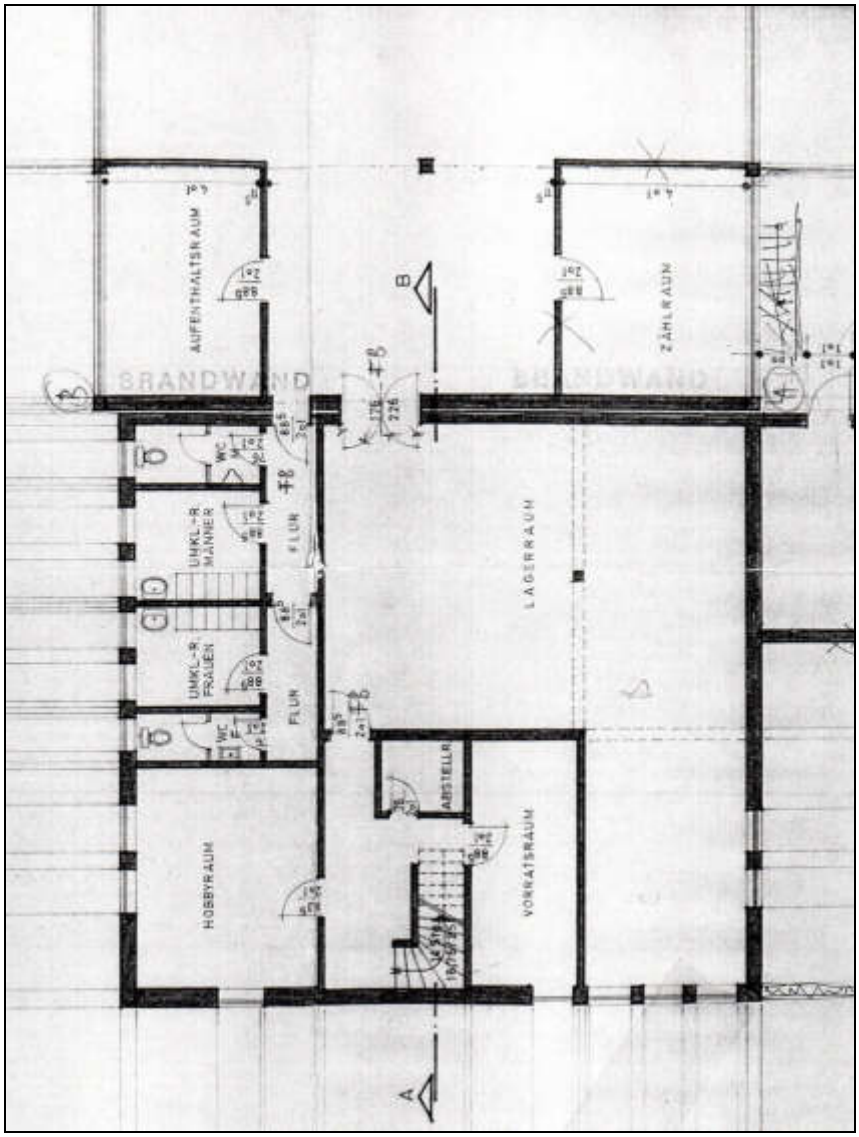
G2-Gewerbehalle

Anlage 3



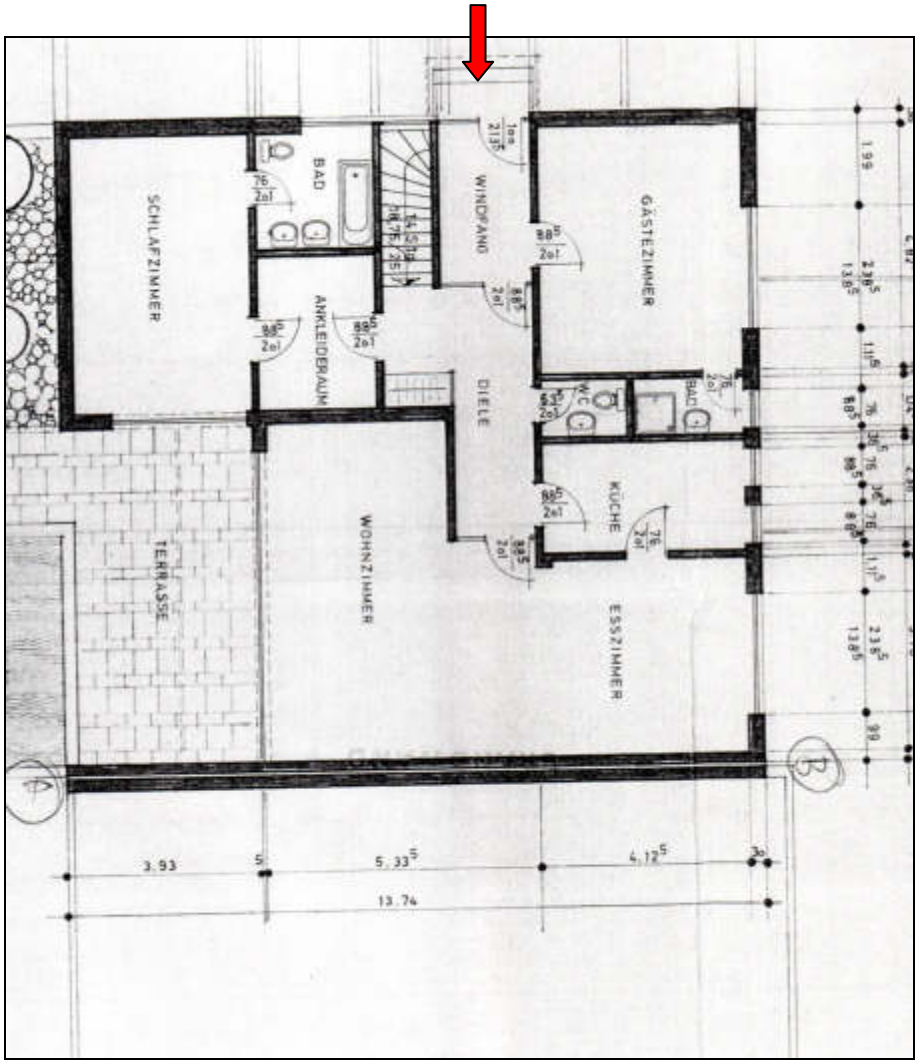
Anlage 3

G3-Wohn- und Lagergebäude
Erdgeschoss



Anlage 3

G3-Wohn- und Lagergebäude
Obergeschoss



Straßenansicht Anlage 4

G1-Bürogebäude

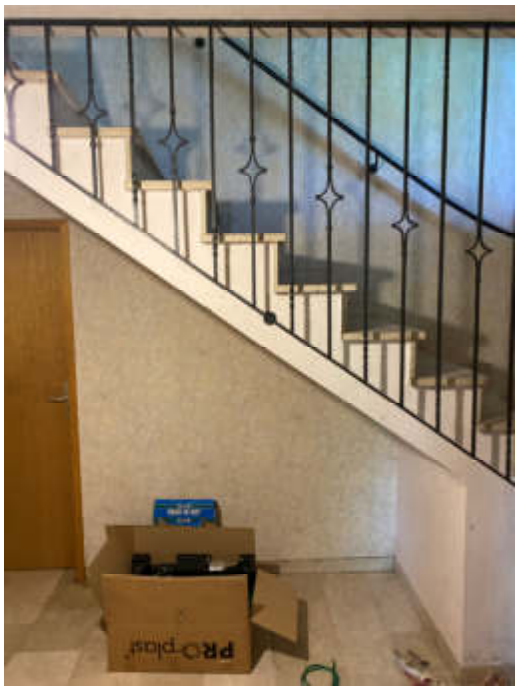
G2-Gewerbehalle Anlage 4

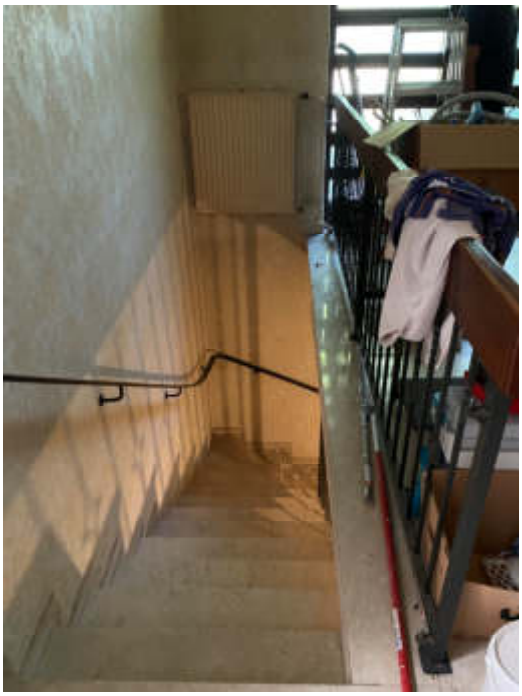
Senkung Einfahrt

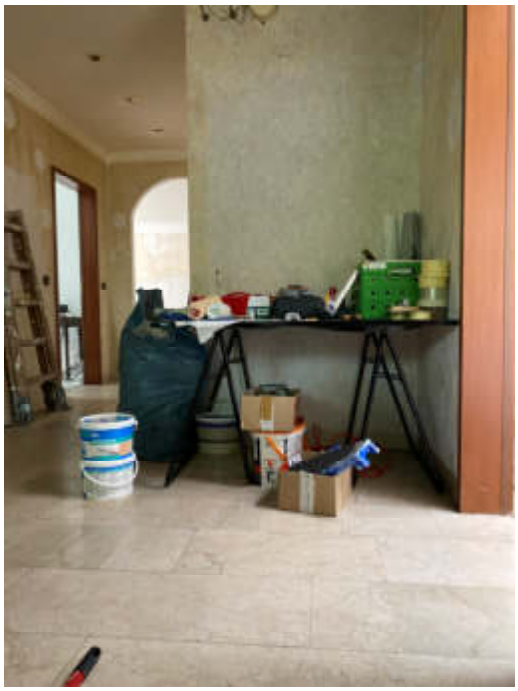
Anlage 4

Anlage 4

G3-Wohn- und Lagergebäude
Wohnung im Obergeschoss

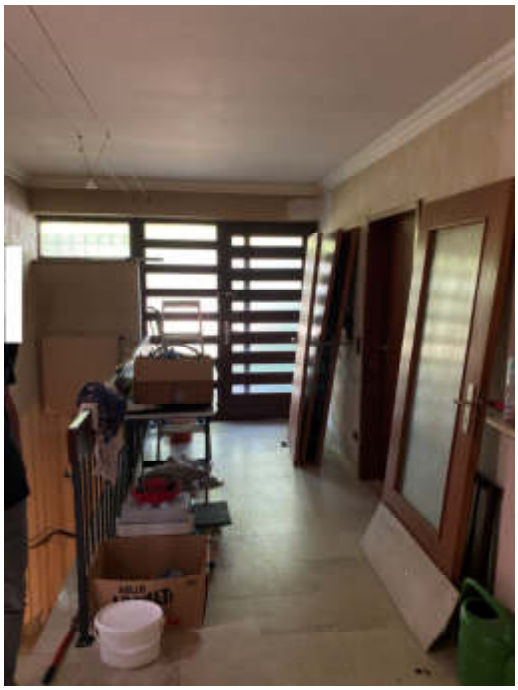






Anlage 2

G3-Wohn- und Lagergebäude
Wohnung im Obergeschoss



Anlage 4

G3-Wohn- und Lagergebäude
Wohnung im Obergeschoss

Hauseingang

Anlage 4

G3-Wohn- und Lagergebäude
Wohnung im Obergeschoss

Anlage 4

Umgebung, Ernst-Leitz-Straße