# INGENIEURBÜRO

# **STROKOWSKY**

Dipl.-Ing. (FH) Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a 55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377 Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de www.strokowsky.de

**Datum:** 21.07.2025 **Mein Az.:** 2024-5042

Az. des Gerichts: 24 K 3/24

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück

64572 Büttelborn Opelring 1

Kategorie Wohn-/Geschäftshaus

Objekt Gaststätte mit Kegelbahn im EG, Wohnen im OG

Grundbuch Groß-Gerau

**Blatt** 1765

Gemarkung Klein-Gerau

Flur 5 Flurstück 893/3

Qualitätsstichtag und 12.05.2025

Wertermittlungsstichtag

Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13

64521 Groß-Gerau

Verkehrswert 548.000 €

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten und 4 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
 2.1.	Makrolage	
2.2.	Mikrolage	
2.3.	Topographie	
2.4.	Erschließung	
2.5.	Amtliches	
2.6.	Grundbuch Groß-Gerau	
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gastwirtschaft und Wohnung	
3.1.1.	Allgemeines	
3.1.2.	Ausstattung	
3.1.3.	Keller	
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	
3.1.5.	Außenverkleidung	
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	
3.1.7.	Energetische Qualität	
3.1.8.	Mieteinheiten	
3.1.8.1.	Einheit: Gaststätte	
3.1.8.2.	Einheit: Wohnung	
3.1.8.3.	Einheit: Nutz- und Lagerfläche im KG	
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	
3.2.	Gebäudebezeichnung: Kegelbahn	
3.2.1.	Allgemeines	
3.2.2.	Ausstattung	
3.2.3.	Keller	
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	
3.2.5.	Außenverkleidung	
3.2.6.	Energetische Qualität	
3.2.7.	Mieteinheiten	
3.2.7.1.	Einheit: Kegelbahn	
3.2.7.2.	Einheit: Lager unter Kegelbahn	
3.2.7.3.	Einheit: Zimmer unter Kegelbahn	
4.	Verkehrswertermittlung	18
4.1.	Allgemeines	19
4.2.	Methodik	21
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	21
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	24
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	28
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
4.3.	Wertermittlung - Opelring 1	
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	
4.3.2.	Bodenwertermittlung	
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	36
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	36
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	
4.3.3.	Ertragswertermittlung	
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	
4.3.4.	Sachwertermittlung	
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gastwirtschaft und Wohnung	
4.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Kegelbahn	
4.3.4.3.	Außenanlagen	

von der Ingenieurkan	mmer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebau	uten Grundstücken
Wertgutachten	Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau	Seite: - 3 -
	Zusammenfassung der Sachwerte	
4.3.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	49
_		
5.	Zubehör	50
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	50
0.	Weitbeelinassende Delastangen	
7.	Verkehrswert	51
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	52
9.	Verzeichnis der Anlagen	53
J.	Verzeichins der Amagen	55
9.1.	Fotos	54
9.2.	Übersichtskarte	75
9.3.	Geschosspläne	76
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	79

Seite: - 4 -

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber Amtsgericht Groß-Gerau

> Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau

05.07.2024 Auftrag vom

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft Grund der Gutachtenerstellung

Objekt Gaststätte mit Kegelbahn im EG, Wohnen im OG

Zwangsverwaltung keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen

Zubehör vorhanden, siehe 5.

Wertbeeinflussende Belastungen keine vorhanden

**Altlast** kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4

**Baulast** kein Eintrag vorhanden

Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-

dungen

keine bekannt

Gewerbebetrieb kein Gewerbebetrieb vorhanden

Maschinen- und

Betriebseinrichtungen

siehe Zubehör

Verdacht auf Hausschwamm Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen

> auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht

durchgeführt.

**Energieausweis** liegt nicht vor

13.09.2024 / 12.05.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin Betreuerin der Eigentümerin am 13.09.2024

Bewohnerin am 12.05.2025

Gutachter

Umfang der Ortsbesichtigung Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

Wertermittlungs-Grundlagen Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt-

lastenverdacht

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus der Bauakte

Baurecht Bodenrichtwert

einschlägige Fachliteratur

Flurkarte **Fotos** 

Grundbuchauszug

Seite: - 5 -

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Seite: - 6 -

#### 2. Grundstücksbeschreibung

#### 2.1. Makrolage

**Kreis** Groß-Gerau

**Bundesland** Hessen

Lage Lage im Rhein-Main-Gebiet

ca. 3 km östlich von Groß-Gerau

2.2. Mikrolage

Ort Büttelborn

**Einwohnerzahl** ca. 15.000

Grundstücksgröße 1.281 m<sup>2</sup>

Wohn- bzw. Geschäftslage einfache Wohnlage

als Geschäftslage bedingt geeignet

Art der Bebauung gewerblich und wohnbaulich

**Immissionen** überdurchschnittlich:

Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main

Straßenverkehr Bahnverkehr

Verkehrslage Ortsrandlage

Verkehrsmittel, Bus und Bahn

Entfernungen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.

Lagebeschreibung Eckgrundstück

Grundstück mit Nord-Orientierung

2.3. **Topographie** 

leicht abfallend **Topographische Lage** 

Straßenfront ca. 43 m

**Mittlere Tiefe** ca. 40 m

Grundstücksform trapezförmig

Höhenlage zur Straße normal, teilweise abfallend

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung Mauer

> Hecken Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht

vorgenommen.

Seite: - 7 -

#### 2.4. Erschließung

Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei

Straßenart Anliegerstraße

Verkehr geringes Verkehrsaufkommen

Straßenausbau Fahrbahn asphaltiert

beidseitig Gehwege

Anschlüsse an Versorgungs- und

Abwasserleitung

Wasser Strom

Kanalanschluss

#### 2.5. **Amtliches**

Darstellung im Flächennutzungs-

plan

Vorranggebiet Siedlung (Bestand)

Festsetzungen im Bebauungsplan GE = Gewerbegebiet

Planungsgrundlagen D= 38 AT

Vollgeschosse Ш

**GRZ** 0,8

WGFZ / GFZ 1,0

**Altlastenverzeichnis** kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4

**Anmerkung** Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser

Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Baulastenverzeichnis kein Eintrag vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs-

und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren ein-

bezogen.

**Denkmalschutz** 

Seite: - 8 -

#### 2.6. Grundbuch Groß-Gerau

**Grundbuch von** Klein-Gerau

**Blatt** 1765

Gemarkung Klein-Gerau

**Einsicht** Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
5	893/3	Gebäude- und Freifläche	1.281

Summe Flurstücke 1.281 m<sup>2</sup>

#### 2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der

> Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 14.03.2024

**Anmerkung** Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abtei-

lung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten

nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und

Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nach-

forschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die

Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Seite: - 9 -

#### 3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

#### 3.1. Gebäudebezeichnung: Gastwirtschaft und Wohnung

#### 3.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes Wohn-und Geschäftshaus

freistehend **Bauweise** 

1980 Baujahr

Modernisierungsumfang keine Modernisierung erkennbar

Belichtung und Belüftung ausreichend

Allgemein Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen, Allgemeinbeurteilung

deutlicher Renovierungsbedarf.

Konstruktionsart Massivbau

Unterhaltungsstau Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

Bauschäden und Baumängel Außenputz teilweise schadhaft, Wasserschaden, Wandfeuchte

im Keller

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi-Anmerkung

gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen

wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden

nicht durchgeführt.

Seite: - 10 -

### 3.1.2. **Ausstattung**

Sonstige Anlagen / besondere

**Bauteile** 

Eingangstreppe

Eingangstür Leichtmetall

mit Glaseinsatz

Hohlblockstein Umfassungswände

Stahlbeton **Erdgeschossdecke** 

Obergeschossdecken aus Stahlbeton

Heizung Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung

Warmwasserversorgung über die Zentralheizung

3.1.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** voll unterkellert

Kellerwände Mauerwerk

Kellergeschossdecke Stahlbeton

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

**Dachform** Satteldach

**Dachkonstruktion** Holzdach

Welleternit **Dacheindeckung** 

3.1.5. Außenverkleidung

Putz Außenverkleidung

Außenverkleidung (Details) ohne Dämmung

Sockel Putz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude

Garage

Außenanlagen Hofbefestigung Betonsteinpflaster

Parkplätze Betonsteinpflaster

Garten Ziergehölze

3.1.7. **Energetische Qualität** 

**Energieausweis** liegt nicht vor Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Seite: - 11 -

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Gaststätte

3.1.8.1.1. **Ausstattung** 

Fläche ca. 123 m<sup>2</sup>

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

**Fenster** Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Rollläden Kunststoff

Eingangstür Aluminium

mit Glaseinsätzen

**Boden** Textil

in der Küche rutschhemmende Fliesen

Wände Rauputz

Decken Holzverkleidung

Elektroinstallation einfache Ausstattung

Heizung Heizkörper

Modernisierungsumfang keine Modernisierung erkennbar

Belichtung und Belüftung ausreichend

schadhafter Putz Bauschäden und Baumängel

Mieter / Mietvertrag Leerstand

Seite: - 12 -

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

3.1.8.2. Einheit: Wohnung

3.1.8.2.1. **Ausstattung** 

Fläche ca. 129 m²

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

Fenster Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Rollläden Kunststoff

**Boden** Fliesen

Textil

Wände Tapete

**Decken** Raufaser

**Elektroinstallation** einfache Ausstattung

**Heizung** Heizkörper

Modernisierungsumfang keine Modernisierung erkennbar

Belichtung und Belüftung ausreichend

Mieter / Mietvertrag von der Tochter des Miteigentümers bewohnt

3.1.8.3. Einheit: Nutz- und Lagerfläche im KG

**3.1.8.3.1. Ausstattung** 

**Fläche** ca. 124 m<sup>2</sup>

Raumnutzung / Grundriss laut Bauakte zweckmäßig

Wände teilweise Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit

Belichtung und Belüftung eingeschränkt

Mieter / Mietvertrag Leerstand

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 13 -

### 3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre 1980 Ursprüngliches Baujahr Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 45 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der	4	0
Wärmedämmung		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas,	2	0
Wasser, Abwasser)		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B.	2	0
Decken, Fußböden, Treppen		
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad 1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 26 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1980

## 3.2. Gebäudebezeichnung: Kegelbahn

## 3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes Anbau

Bauweise einseitig angebaut

Baujahr 1980

**Modernisierungsumfang** keine Modernisierung erkennbar

Belichtung und Belüftung unbekannt

Allgemeinbeurteilung Allgemein Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen,

deutlicher Renovierungsbedarf

Konstruktionsart Massivbau

**Unterhaltungsstau** Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

Bauschäden und Baumängel Außenputz teilweise schadhaft, Wasserschaden

Anmerkung Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi-

gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen

wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden

nicht durchgeführt.

Ingenieurbüro Peter Strokowsky
von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wertgutachten
Wohn-/Geschäftshaus
Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau
Seite: - 15 -

3.2.2. **Ausstattung** 

Sonstige Anlagen / besondere

**Bauteile** 

Kelleraußentreppe

Heizung Heizkörper

3.2.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** voll unterkellert

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

**Dachform** Flachdach

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Putz, teilweise schadhaft

3.2.6. **Energetische Qualität** 

**Energieausweis** liegt nicht vor Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 16 -

#### 3.2.7. Mieteinheiten

3.2.7.1. Einheit: Kegelbahn

#### 3.2.7.1.1. **Ausstattung**

Fläche ca. 138 m<sup>2</sup>

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

**Fenster** Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Fensterbänke Marmor

Wände Gebrauchsspuren

Decken abgehängt mit integrierter Beleuchtung

Wasserschaden

Elektroinstallation technisch überaltert

Heizung Heizkörper

Modernisierungsumfang keine Modernisierung erkennbar

Belichtung und Belüftung ausreichend

Besondere Einrichtungen Kegelbahn mit zwei Bahnen

Bauschäden und Baumängel schadhafter Putz

Leerstand Mieter / Mietvertrag

#### 3.2.7.2. Einheit: Lager unter Kegelbahn

#### 3.2.7.2.1. Ausstattung

Fläche ca. 52 m<sup>2</sup>

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

Segmentrolltor Eingangstür

Wände Mauerwerk

Decken Beton

Elektroinstallation einfache Ausstattung

Modernisierungsumfang keine Modernisierung erkennbar

**Belichtung und Belüftung** ausreichend

Bauschäden und Baumängel keine augenscheinlich erkennbar

Mieter / Mietvertrag von der Miteigentümerin genutzt Ingenieurbüro Peter Strokowsky
Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz
von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 17 -

### 3.2.7.3. Einheit: Zimmer unter Kegelbahn

### 3.2.7.3.1. **Ausstattung**

Fläche 3 Zimmer, zusammen ca. 86 m²

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

**Fenster** Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

**Sonstiges** Außengitter

Eingangstür Aluminium

mit Glaseinsatz

Innentüren Holzfurnier

**Boden** Textil

Wände Putz

Decken Paneelen

Elektroinstallation durchschnittliche Ausstattung

Heizung Heizkörper

Modernisierungsumfang nicht modernisiert

Belichtung und Belüftung ausreichend

Bauschäden und Baumängel Gebrauchsspuren

Mieter / Mietvertrag z.Zt. Leerstand

### 4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für

das bebaute Grundstück in

## 64572Büttelborn Opelring 1

Gemarkung Klein-Gerau

Flur **Flurstück** 893/3 Größe 1.281 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße insgesamt 1.281 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag 12.05.2025

Seite: - 19 -

### 4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

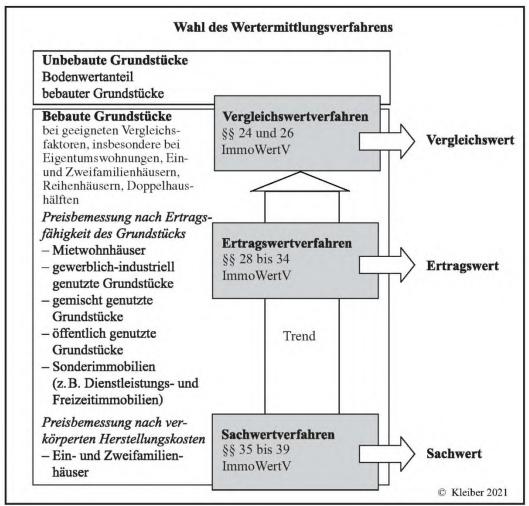
Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Wertermittlungsgrundlagen

Seite: - 20 -



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

### Seite: - 21 -

#### 4.2. Methodik

#### 4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

**Bodenwert** (§ 40 ImmoWertV)

Nachvollziehbarkeit

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Seite: - 22 -

### 4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die "ewige Rente") und das aufstehende Gebäude ein "endliches" Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten "investment method" geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die "investment method" von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

wobei KF = 
$$\frac{q^n - 1}{q^n x (q - 1)}$$
  $q = 1 + LZ$  wobei LZ =  $\frac{p}{100}$ 

Ansatz im Gutachten

Seite: - 23 -

vEW = vorläufiger Ertragswert RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare

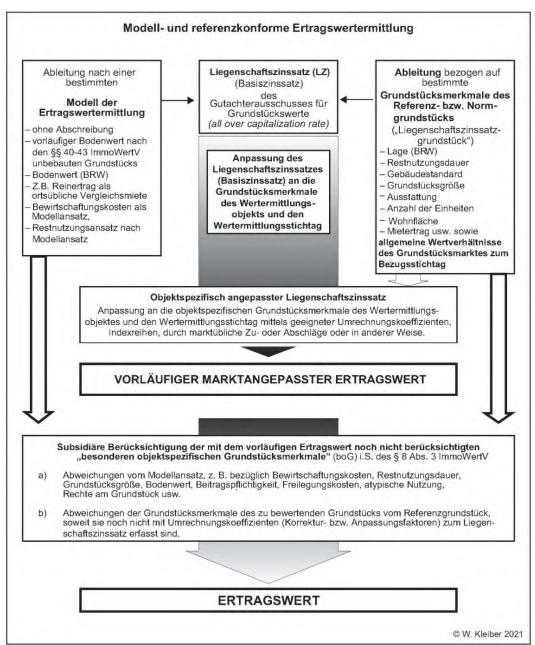
Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß



Seite: - 24 -

### 4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietspiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Gewerbe	279,18 €/Jahr
Gewerbe - Lager	82,08 <b>€</b> /Jahr
Zimmer	2,65 <b>€</b> /Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 <b>€</b> /Jahr

Seite: - 25 -

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Gewerbe	9,00 <b>€</b> /m²
Gewerbe - Lager	4,00 €/m²
Wohnen - älter 32 Jahre	13,80 €/m²

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Gewerbe	4,00 %
Gewerbe - Lager	4,00 %
Zimmer	4,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

für Opelring 1: Liegenschaftszinssatz: 4,22 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein (§ 4 ImmoWertV) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Opelring 1: 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 27 -

für Opelring 1: 26 Jahre

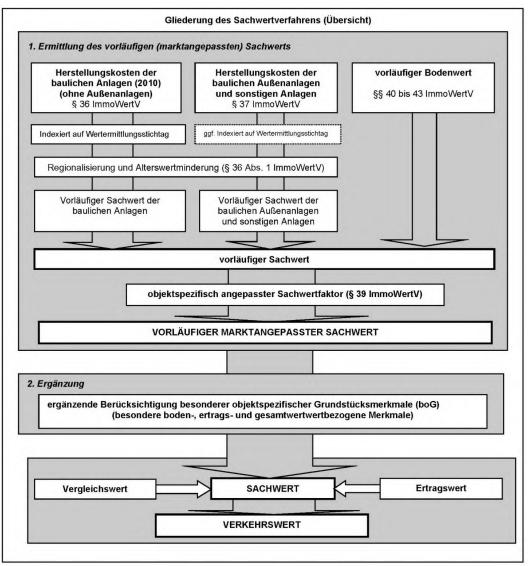
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

#### 4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen An-

Seite: - 29 -

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

lagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals "besondere Bauteile") nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals "besonderen Einrichtungen" sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R.

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 30 -

fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Seite: - 31 -

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals "besondere Bauteile") nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals "besonderen Einrichtungen" sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbeund Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Seite: - 32 -

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 33 -

#### 4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

tor (§ 39 ImmoWertV)

Objektspezifisch angepasster Sachwertfak- Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

> Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

> Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

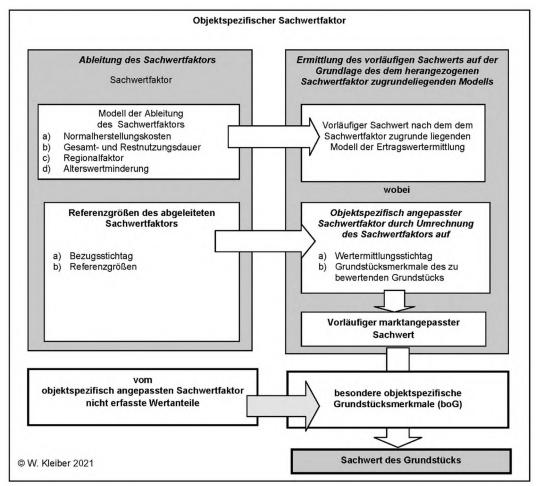
Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 34 -



Ableitung von Sachwertfaktoren

© Kleiber 2021

Seite: - 35 -

#### 4.3. Wertermittlung - Opelring 1

### 4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

### Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungsund mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Seite: - 36 -

### 4.3.2. Bodenwertermittlung

### 4.3.2.1. Bodenrichtwert

**Richtwert** in der Lage des Bewertungsobjektes

**Stichtag / Wert**  $01.01.2024 = 190,00 \in / m^2$ 

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die

folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: gewerblich Erschließungsbeitrag: frei

### 4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum

Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

12.05.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bau- 1.281,00 m² \* 165,30 €/m² = 211.749,30 €

land (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies 1.281 m²

Bauland

Gesamtwert der nicht selbststän- 211.749,30 €

digen Flächen

Grundstücksgröße 1.281 m<sup>2</sup>

Bodenwert ohne objektspezifische 211.749,30 €

Grundstücksmerkmale

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €

(selbstständig nutzbare Flächen)

Bodenwert mit objektspezifischen 211.749,30 €

Grundstücksmerkmalen

Ingenieurbüro Peter Strokowsky
Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz
von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 37 -

### 4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

### 4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

### Abweichung Ab-/Zuschläge

der Grundstücksgröße	-10,00 % =	-19,00 €/m²
der Grundstücksform	-3,00 % =	-5,70 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-24,70 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 165,30€

### 4.3.3. Ertragswertermittlung

### Berechnung des Ertragswertes

### Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokal	tmiete
			Monatlich	Jährlich
	m²	€/m²	€	€
Gaststätte	123	7,00	861,00	10.332,00
Kegelbahn	138	5,00	690,00	8.280,00
Wohnung	129	7,00	903,00	10.836,00
Lager unter Kegelbahn	52	4,00	208,00	2.496,00
Lager im KG	124	2,00	248,00	2.976,00
Zimmer unter Kegelbahn	86	5,52	475,00	5.700,00

Jährliche Nettokaltmiete

40.620,00 €

- 8.935,82 €

24.141,38 €

**Anmerkung** 

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 1.301,52 €

Instandhaltungsaufwendungen 4.833,20 €

Mietausfallrisiko 1.408,08 €

**Summe BWK**<sup>1</sup> - 7.542,80 €

Jährlicher Reinertrag 33.077,20 €

4,22 % \* 211.749,30 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

Liegenschaftszinssatz<sup>3</sup> \* Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen

26 Jahre (ermittelt)

Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

<sup>2</sup> Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

<sup>3</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

Ingenieurbüro Peter	Strokowsky		Oberer Dorfgraben 57a	<u>55130 Mainz</u>
von der Ingenieurkamm	ner Rheinland-Pfalz öffentlich bestel	Iter und vereidigter	Sachverständiger für die Bewertung von bebauten ur	nd unbebauten Grundstücken
Wertgutachten	Wohn-/Geschäftshaus	Opelring 1	in Büttelborn, Klein-Gerau	Seite: - 39 -

\* 15,606

0,00€

Barwertfaktor bei 26,00 Jahren Restnutzungsdauer und 4,22 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen
376.750,38 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 211.749,30 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 588.499,68 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 € der Bodenwertermittlung (allgemein)

## 4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau<sup>6</sup> -40.000,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung
-40.000,00 €

**Ertragswert insgesamt** 548.499,68 € rd. 548.000 €

6 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

### 4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

### 4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück / m²	Kosten / Einheit	Kosten Jahresbe-
		Jahresbetrag €	trag €
Gewerbe	2,00	279,18	558,36
Gewerbe - Lager	2,00	82,08	164,16
Zimmer	86,00	2,65	228,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	351,00	351,00

Verwaltungskosten 1.301,52€ % von Rohertrag 3,20 % 40.620,00 € Rohertrag

#### 4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Gewerbe	18.612,00	4,00	744,48
Gewerbe - Lager	5.472,00	4,00	218,88
Zimmer	5.700,00	4,00	228,00
Wohnen - älter 32 Jahre	10.836,00	2,00	216,72

Mietausfallrisiko 1.408,08 € 3,47 % % von Rohertrag Rohertrag 40.620,00€

#### 4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Gewerbe	261,00	9,00	2.349,00
Gewerbe - Lager	176,00	4,00	704,00
Zimmer	86,00	0,00	0,00
Wohnen - älter 32 Jahre	129,00	13,80	1.780,20

Instandhaltungskosten 4.833,20 € % von Rohertrag 11,90 % 40.620,00€ Rohertrag

#### 4.3.3.2.4. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz Wohnen

1,30 % \* 8.488,08 €

\* Reinertragsanteil Wohnen

+ Liegenschaftszinssatz Gewerbe

+ 5,50 % \* 19.345,12 €

\* Reinertragsanteil Gewerbe

/ Summe Reinertragsanteil

/ 27.833,20 €

Liegenschaftszinssatz

4,22 %

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau Seite: - 41 -

### 4.3.3.2.5. Nebenrechnung Reparaturstau<sup>7</sup>

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	10.000,00€	10.000,00€
Feuchtigkeitsschaden	15.000,00€	15.000,00€
Unterhaltungsstau	15.000,00€	15.000,00€

Summe Reparaturstau

-40.000,00€

<sup>7</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Seite: - 42 -

### 4.3.4. Sachwertermittlung

**Allgemeines** 

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### 4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Gastwirtschaft und Wohnung

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

503

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1980

Quelle

Typbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.13

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder

flach geneigtes Dach

Normalherstellungskosten<sup>8</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

740,48 € / m<sup>2</sup> BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.13 entnommenen 740,48 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie

folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00 Korrekturfaktor 1,00 Korrekturfaktor 1,00

Korrektur 740,48 €/m<sup>2</sup> BGF \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 = 740,48 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfak-

toren

für die Ortsgröße (hier: 15.000)

Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland

(hier: Hessen)

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

740,48 €/m² BGF \* 1,00 \* 1,00 = 740,48 €/m² BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

740,48 €/m<sup>2</sup> BGF

Wertermittlungsstichtag

12.05.2025

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau Seite: - 43 -

**Baupreisindex am Wertermitt**lungsstichtag (im Basisjahr = 100)

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag

740,48 €/m² BGF \* 184,04 / 100 = 1.362,78 €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

685.478,34 €

70 Jahre

184,04

Herstellungskosten des Gebäudes

am Wertermittlungsstichtag **BGF\* Normalherstellungskosten**  503,00 m<sup>2</sup> BGF \* 1.362,78 €/m<sup>2</sup> BGF = 685.478,34 €

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer<sup>9</sup> 26 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 62,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 430.891,68 €

Gebäudezeitwert 254.586,66 €

### 4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen<sup>10</sup> 3.500,00€

1,37 % vom Zeitwert

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel<sup>11</sup> -40.000,00€ -15,71 % vom Zeitwert

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

-36.500,00€

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

218.086,66 €

<sup>9</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

<sup>10</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

<sup>11</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

Seite: - 44 -

### 4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

### 4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Gastwirtschaft und Wohnung

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für		St	andardstu	ıfe	
Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser,	1	2	3	4	5
Typ 1.13	665	740	850	1.025	1.285

			S	tandardstu	ıfe	
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	23	50	50			
Dach	15	100				
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		50	50		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

### (alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 665 €/m² BGF +	161,58 €/m² BGF
	23 % * 50 % * 740 €/m² BGF	
Dach	15 % * 100 % * 665 €/m² BGF	99,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 740 €/m² BGF	81,40 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 740 €/m² BGF	81,40 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 850 €/m² BGF	93,50 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 740 €/m² BGF	37,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 740 €/m² BGF +	71,55 €/m² BGF
_	9 % * 50 % * 850 €/m² BGF	
Heizung	9 % * 100 % * 740 €/m² BGF	66,60 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 740 €/m² BGF +	47,70 €/m² BGF
•	6 % * 50 % * 850 €/m² BGF	

Summe	740,48 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,92

### 4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Außentreppe	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.000,00 €

### Summe Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>12</sup> - Einzelaufstellung 4.3.4.1.2.3.

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	10.000,00€	10.000,00€
Feuchtigkeitsschaden	15.000,00 €	15.000,00€
Unterhaltungsstau	15.000,00 €	15.000,00€

-40.000,00€ Summe

3.500,00 €

12 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 45 -

#### 4.3.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Kegelbahn

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

386

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1980

Quelle

Typbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Typ

16.1

Normalherstellungskosten<sup>13</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

350,00 € / m<sup>2</sup> BGF

16%)

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Typ 16.1 entnommenen 350,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 0,80 Korrekturfaktor 1,00 Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

350,00 €/m² BGF \* 0,80 \* 1,00 \* 1,00 = 280,00 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfak-

toren

für die Ortsgröße (hier: 15.000)

Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland (hier: Hessen)

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

280,00 €/m² BGF \* 1,00 \* 1,00 = 280,00 €/m² BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)

280,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wertermittlungsstichtag

12.05.2025

**Baupreisindex am Wertermitt**lungsstichtag (im Basisjahr = 100) 184,04

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%) am Wertermittlungsstichtag

280,00 €/m<sup>2</sup> BGF \* 184,04 / 100 = 515,31 €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in 198.909,66 €

Höhe von 16%)

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

386,00 m² BGF \* 515,31 €/m² BGF =

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 46 -

198.909,66 €

Herstellungskosten des Gebäudes

am Wertermittlungsstichtag

**BGF\* Normalherstellungskosten** 

70 Jahre Gesamtnutzungsdauer

26 Jahre Restnutzungsdauer

Wertminderung wegen Alters (Li-- 125.034,61 €

near) 62,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Gebäudezeitwert 73.875,05€

#### 4.3.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

0,00€ Summe der objektspezifischen

Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. 73.875,05€

der objektspezifischen Grund-

stücksmerkmale

### 4.3.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

### 4.3.4.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Kegelbahn

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für	Standardstufe				
Gebäudetyp Lagergebäude ohne	1	2	3	4	5
Mischnutzung, Kaltlager, Typ 16.1			350	490	640

		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	26			100		
Konstruktion	15			100		
Dach	20			100		
Fenster und Außentüren	8			100		
Innenwände und -türen	5			100		
Fußböden	7			100		
Sanitäreinrichtungen	5			100		
Heizung	8			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

# (alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	26 % * 100 % * 350 €/m² BGF	91,00 €/m² BGF
Konstruktion	15 % * 100 % * 350 €/m² BGF	52,50 €/m² BGF
Dach	20 % * 100 % * 350 €/m² BGF	70,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	8 % * 100 % * 350 €/m² BGF	28,00 €/m² BGF
Innenwände und -türen	5 % * 100 % * 350 €/m² BGF	17,50 €/m² BGF
Fußböden	7 % * 100 % * 350 €/m² BGF	24,50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	5 % * 100 % * 350 €/m² BGF	17,50 €/m² BGF
Heizung	8 % * 100 % * 350 €/m² BGF	28,00 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 350 €/m² BGF	21,00 €/m² BGF

Summe	350,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,00

4.3.4.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude

884.388,00 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

**Allgemeines** 

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5 % der Herstellungskosten bewer-

tet.

5,00 % aus 884.388,00 €

44.219,40 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 44.219,40€

Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

26 Jahre

Wertminderung wegen Alters 62,86 % der Herstellungskosten

- 27.796,31 €

(inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt

16.423,09€

# 4.3.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerk328.461,71 €

male

Wert der Außenanlagen

16.423,09€

Nicht selbstständiger Bodenwert-

211.749,30 €

anteil

Vorläufiger Sachwert

556.634,10€

rd. 548.000 €

# 4.3.4.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

### Zuschlag / Abschlag

**Gerundeter Sachwert** 

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 5 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grund- stücks insgesamt ( <u>ohne</u> Berück- sichtigung der besonderen objekt- spezifischen Grundstücksmerk- male)	556.634,10 €
Allgemeiner Marktanpassungs- Zu- / Abschlag hier 5 %	27.831,71 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	584.465,81 €
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00€
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00€
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Sachwertermittlung	-36.500,00€
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	547.965,81 €

#### 5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

Gaststättenausstattung:	26 einfache Stühle 16 Tische 3 Sitzbänke groß 14 Sitzbänke klein 26 Stühle 1 Theke	EP 20 € EP 50 € EP 75 € EP 50 € EP 20 €	GP 520 € GP 800 € GP 225 € GP 700 € GP 520 € GP 150 €
Küchenausstattung:	<ul><li>1 Dunstabzug</li><li>1 Küchenzeile (Foto</li><li>2 Arbeitsplatten</li><li>1 Spühle</li><li>1 Hängeschrank</li><li>1 Spühlmaschine</li><li>4 Kühlschränke</li></ul>	S. 66) EP 100 € EP 50 €	GP 200 € GP 600 € GP 200 € GP 50 € GP 100 € GP 200 €
Summe			4.365€

Der Wert des Zubehörs wird mit rd. 4.400 € geschätzt.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

### 6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

Seite: - 51 -

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 548.000 € ermittelt. Der Ertragswert wurde mit rd. 548.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

## 64572 Büttelborn Opelring 1

Gemarkung Klein-Gerau

Flur **Flurstück** 893/3

wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 mit

## 548.000 €

in Worten: Fünfhundertachtundvierzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 21.07.2025

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.

Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

#### 8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom

> 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschie-

denen Quellen

BauGB-MaßnahmenG Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekannt-

machung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBI I 1993 S.

622); aufgehoben mit dem BauROG

**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung

vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage

2019, dtv Verlagsgesellschaft

**ErbbauVO** Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht

vom 15.01.1919 (RGBI. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch

Gesetz vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850)

Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) um-

benannt.

ImmoWertV 2021 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021

(BGBI. I S. 2805)

**NHK 2010** Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des

Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012

WertR 2006 Wertermittlungsrichtlinien 2006

**WoFG** Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Geset-

> zes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBI. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBI. I S. 2690)

WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

(BGBI. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Wohnungseigentumsgesetz Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

> vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBI. I 1994, S. 2850), teilweise

geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

II. BV Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungs-

> wirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom

25.11.2003 (BGBI. I S)

# 9. Verzeichnis der Anlagen

**Fotos** 

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

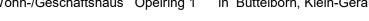
### 9.1. **Fotos**



Ansicht von Osten

Ansicht von Osten







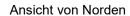
Schäden an der Fassade

Ansicht von Osten





Ansicht von Osten







Eingang Gaststätte

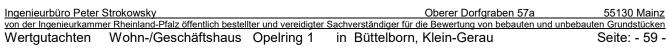
# Außentreppe





Zugang Haus Zugang Haus







Ansicht von Norden







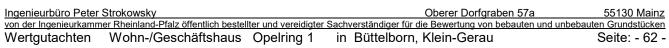
Außenanlagen Außenanlagen





Ansicht von Nord-Westen, Kegelbahn



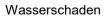








Kegelbahn







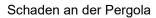
Gaststätte

### Gaststätte





Gaststätte Terrasse







Küche

Küche





Wohnung Wohnung mit Wasserschaden







Wohnung, Bad





Balkon

# Dachraum





Keller

Keller





Keller

Keller





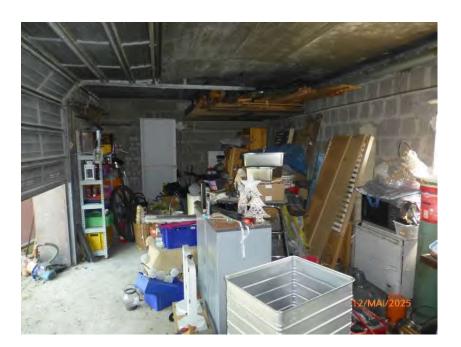
Zentralheizung





Zimmer unter Kegelbahn Zimmer unter Kegelbahn





Lager unter Kegelbahn Zugang Lager unter Kegelbahn



#### 9.2. Übersichtskarte



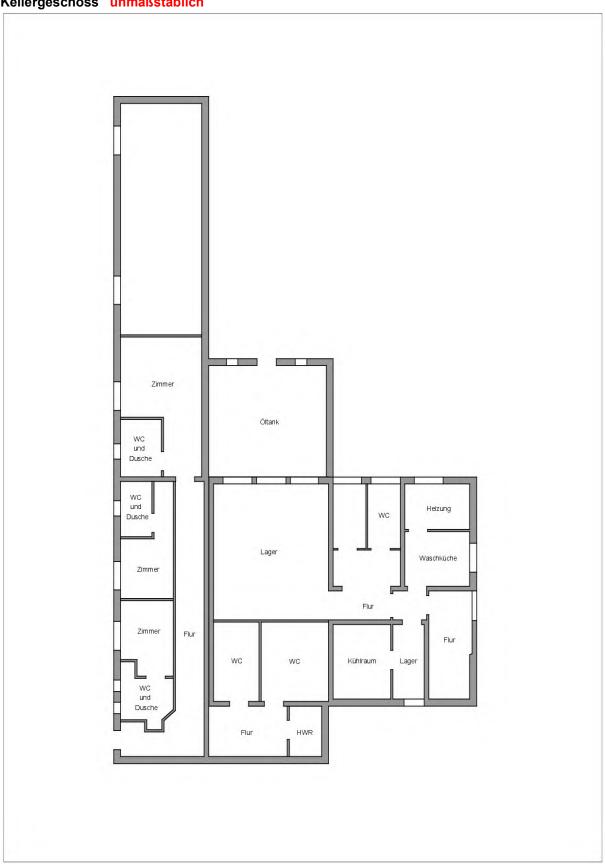
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de



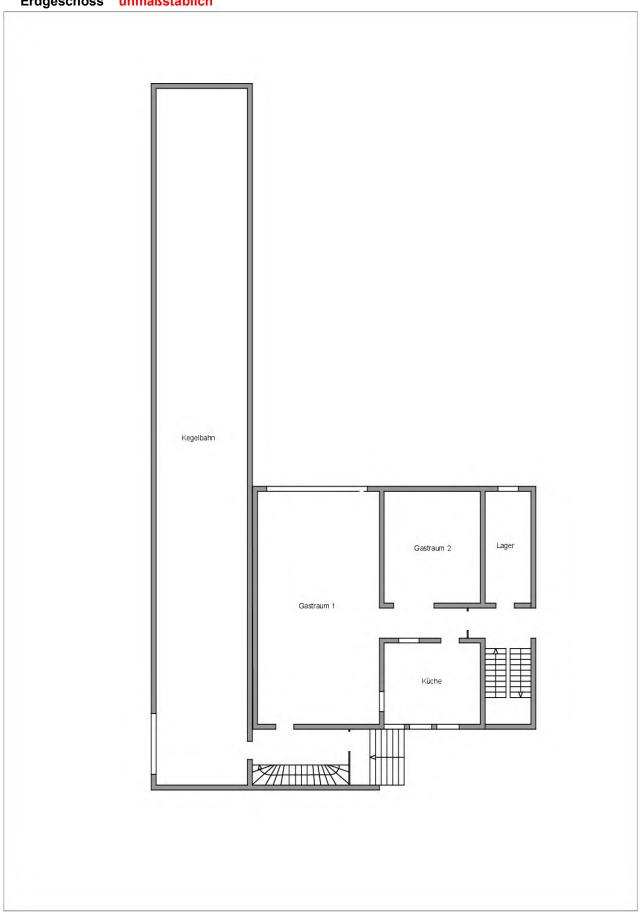
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

### 9.3. Geschosspläne

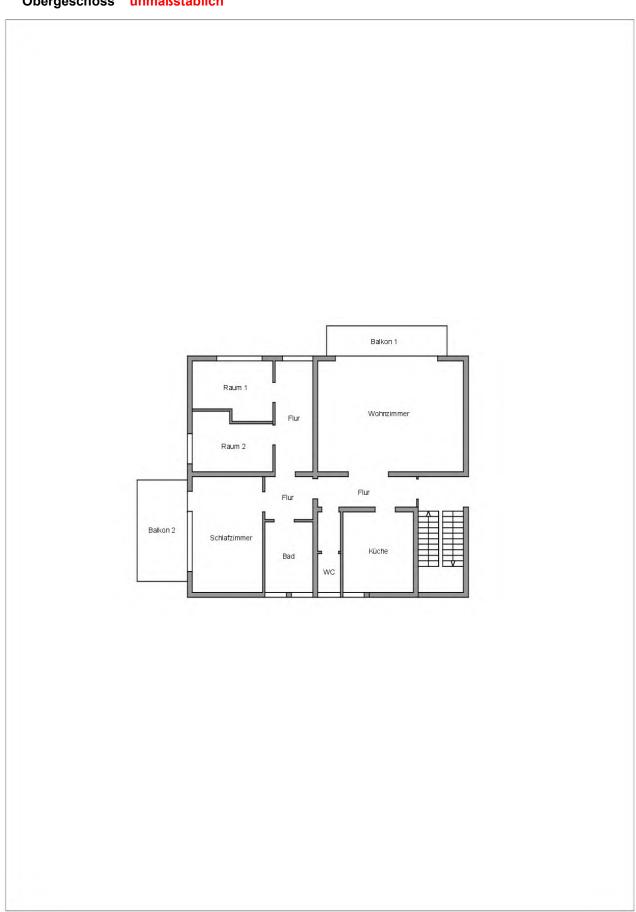
### Kellergeschoss unmaßstäblich



Erdgeschoss unmaßstäblich



# Obergeschoss unmaßstäblich



Wertgutachten Wohn-/Geschäftshaus Opelring 1 in Büttelborn, Klein-Gerau

Seite: - 79 -

#### 9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

### **Katinka Weiss**

Von: Gesendet: AltlastenAuskuenfte@rpda.hessen.de Donnerstag, 18. Juli 2024 09:37

An:

mail@strokowsky.de

Betreff:

WG: 2024-5042 Anfrage Altlasten

Anlagen:

2024-5042 Anfrage Altlasten.pdf; 2024-5042 Beschluss.pdf

Büttelborn, Opelring 1, Gemarkung Klein-Gerau, Flur 5, Nr. 893/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

### Hinweise:

- 1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.
- Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.

### Kostenentscheidung

Die Auskunftserteilung ergeht kostenfrei.

### Begründung

Die angefragte Fläche konnte aufgrund der im Antrag angegebenen Daten eindeutig identifiziert werden. Die Einsichtnahme im FIS AG Viewer hat ergeben, dass kein Eintrag in der Altflächendatei vorliegt.

Da hiermit der Gebührentatbestand gemäß Nr. 19272 der Verwaltungskostenordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUKLV) vom 08.12.2009 (GVBI. I S. 522), zuletzt geändert am 11.07.2022 (GVBI. S. 402), nicht erfüllt ist, wird hierfür keine Gebühr erhoben. Auslagen sind keine entstanden.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz