

Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13
64521 Groß-Gerau

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 Blatt	Groß-Gerau 1765
Gemarkung	Klein-Gerau
Flur Flurstück	5 893/3
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	12.05.2025
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.

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Groß-Gerau	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gastwirtschaft und Wohnung	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Mieteinheiten	11
3.1.8.1.	Einheit: Gaststätte	11
3.1.8.2.	Einheit: Wohnung	12
3.1.8.3.	Einheit: Nutz- und Lagerfläche im KG	12
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
3.2.	Gebäudebezeichnung: Kegelbahn	14
3.2.1.	Allgemeines	14
3.2.2.	Ausstattung	15
3.2.3.	Keller	15
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	15
3.2.5.	Außenverkleidung	15
3.2.6.	Energetische Qualität	15
3.2.7.	Mieteinheiten	16
3.2.7.1.	Einheit: Kegelbahn	16
3.2.7.2.	Einheit: Lager unter Kegelbahn	16
3.2.7.3.	Einheit: Zimmer unter Kegelbahn	17
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	35
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	35
4.3.2.	Bodenwertermittlung	36
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	36
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	36
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	37
4.3.3.	Ertragswertermittlung	38
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	40
4.3.4.	Sachwertermittlung	42
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gastwirtschaft und Wohnung	42
4.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Kegelbahn	45
4.3.4.3.	Außenanlagen	48

4.3.4.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	48
4.3.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	49
5.	Zubehör.....	50
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	50
7.	Verkehrswert	51
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwernermittlung	52
9.	Verzeichnis der Anlagen	53
9.1.	Fotos	54
9.2.	Übersichtskarte	75
9.3.	Geschosspläne	76
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	79

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
Auftrag vom	05.07.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
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 Beanstandungen	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
Tag der Ortsbesichtigung	13.09.2024 / 12.05.2025
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 Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)
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.

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 ²
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, Entfernungen	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück Grundstück mit Nord-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	leicht abfallend
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.

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 Flächennutzungsplan	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan	GE = Gewerbegebiet
Planungsgrundlagen	D= 38 AT
Vollgeschosse	III
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 einbezogen.
Denkmalschutz	-

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 Abteilung 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 Nachforschungen 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.

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
Bauweise	freistehend
Baujahr	1980
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Allgemein Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen, deutlicher Renovierungsbedarf.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz teilweise schadhaft, Wasserschaden, Wandfeuchte im Keller
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Eingangstreppe
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Umfassungswände	Hohlblockstein
Erdgeschossdecke	Stahlbeton
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
Dacheindeckung	Welleternit

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
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
-----------------------	-----------------

Fläche	ca. 123 m²
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
Bauschäden und Baumängel	schadhafter Putz
Mieter / Mietvertrag	Leerstand

Fläche	ca. 124 m²
Raumnutzung / Grundriss	laut Bauakte zweckmäßig
Wände	teilweise Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit
Belichtung und Belüftung	eingeschränkt
Mieter / Mietvertrag	Leerstand

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
Ursprüngliches Baujahr	1980
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	45 Jahre

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

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 Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

liegt nicht vor

3.2.7. Mieteinheiten

3.2.7.1. Einheit: Kegelbahn

3.2.7.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 138 m ²
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
Mieter / Mietvertrag	Leerstand

3.2.7.2. Einheit: Lager unter Kegelbahn

3.2.7.2.1. Ausstattung

Fläche	ca. 52 m ²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Eingangstür	Segmentrolltor
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

Fläche	3 Zimmer, zusammen ca. 86 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Sonstiges	Außengitter
Eingangstür	Aluminium mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier
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

Wertermittlungstichtag 12.05.2025

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.

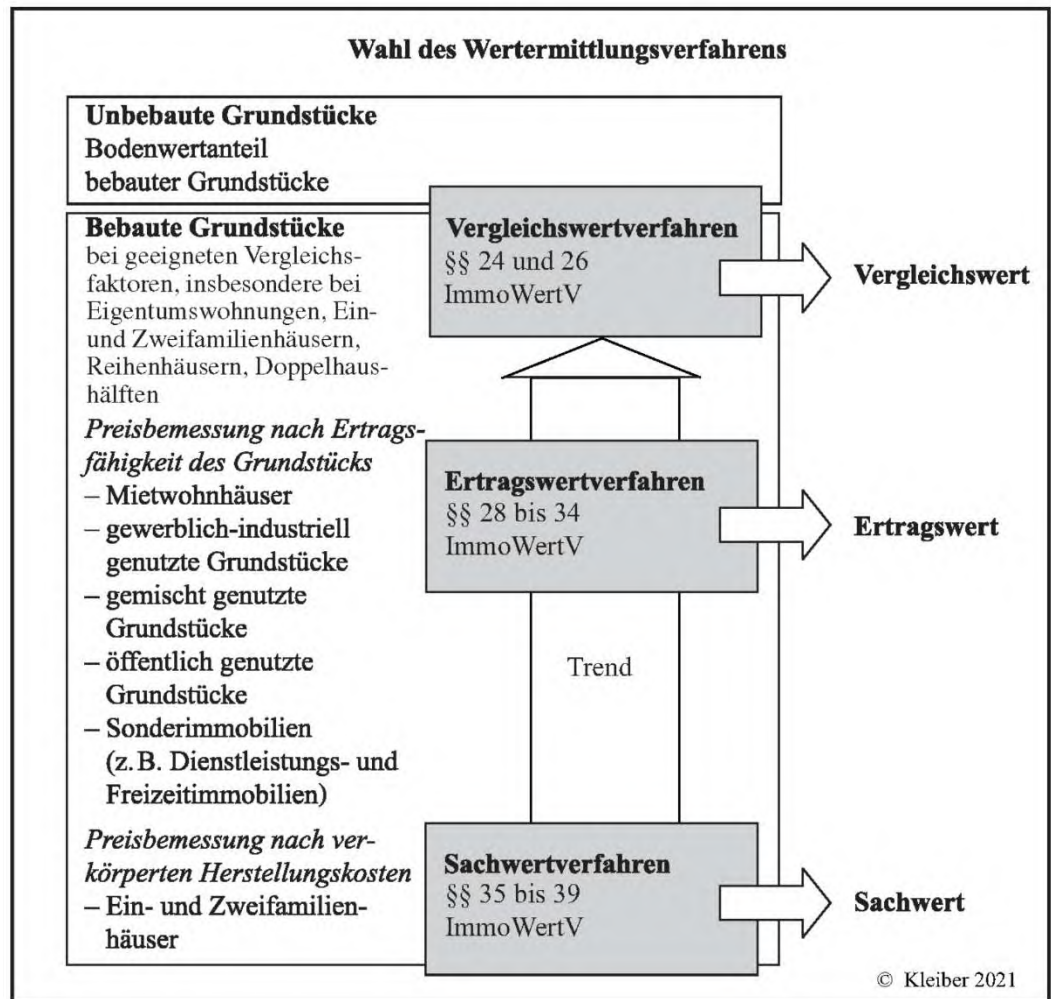
Wertermittlungsgrundlagen

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.



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.

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 Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuführen.

Ansatz im Gutachten

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:

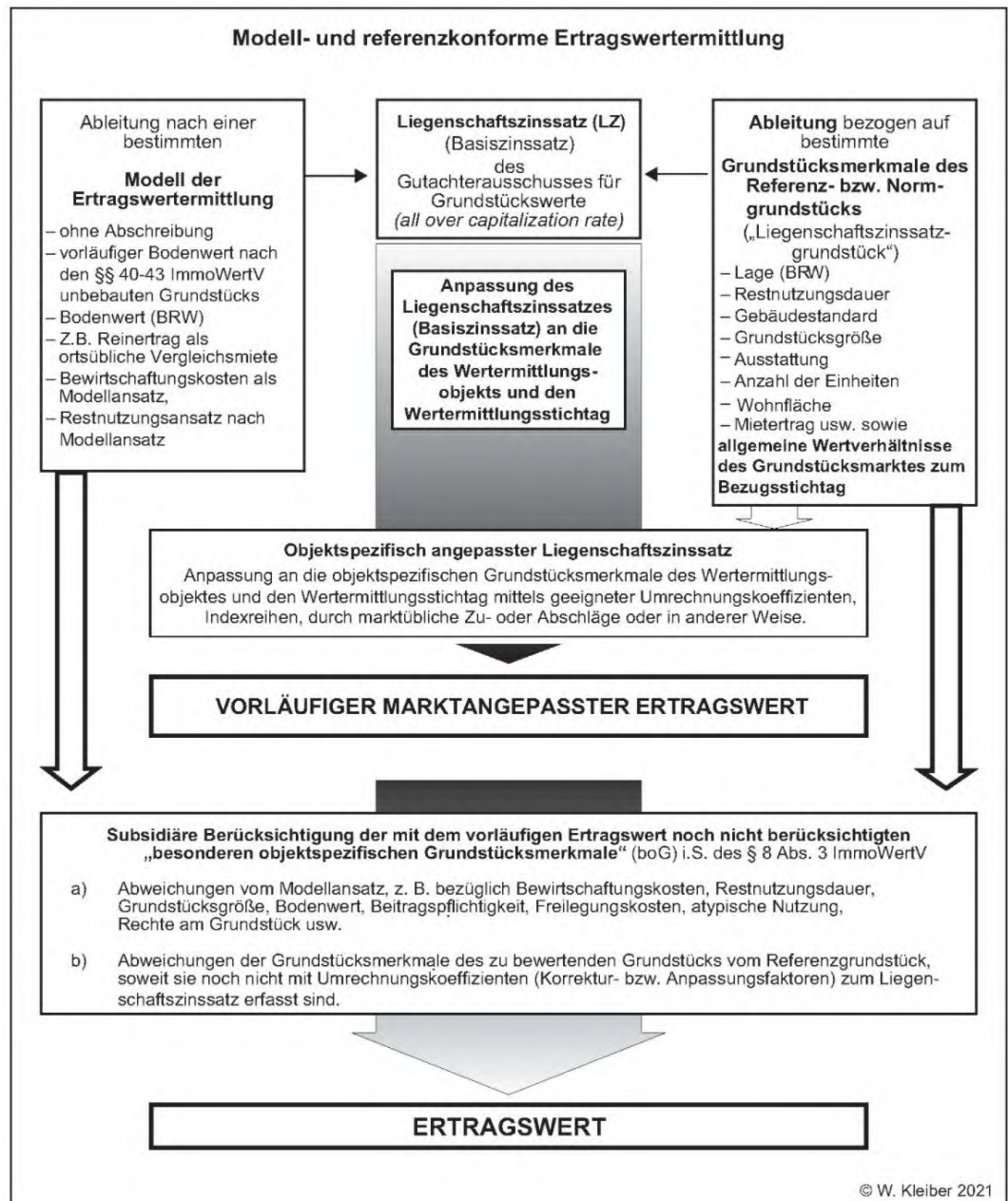
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei KF} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

wobei $LZ = \frac{p}{100}$

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



© W. Kleiber 2021

Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung

© Kleiber 2021

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohrertrag
(§ 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 €/Jahr
Zimmer	2,65 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 €/Jahr

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

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Opelring 1: 26 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

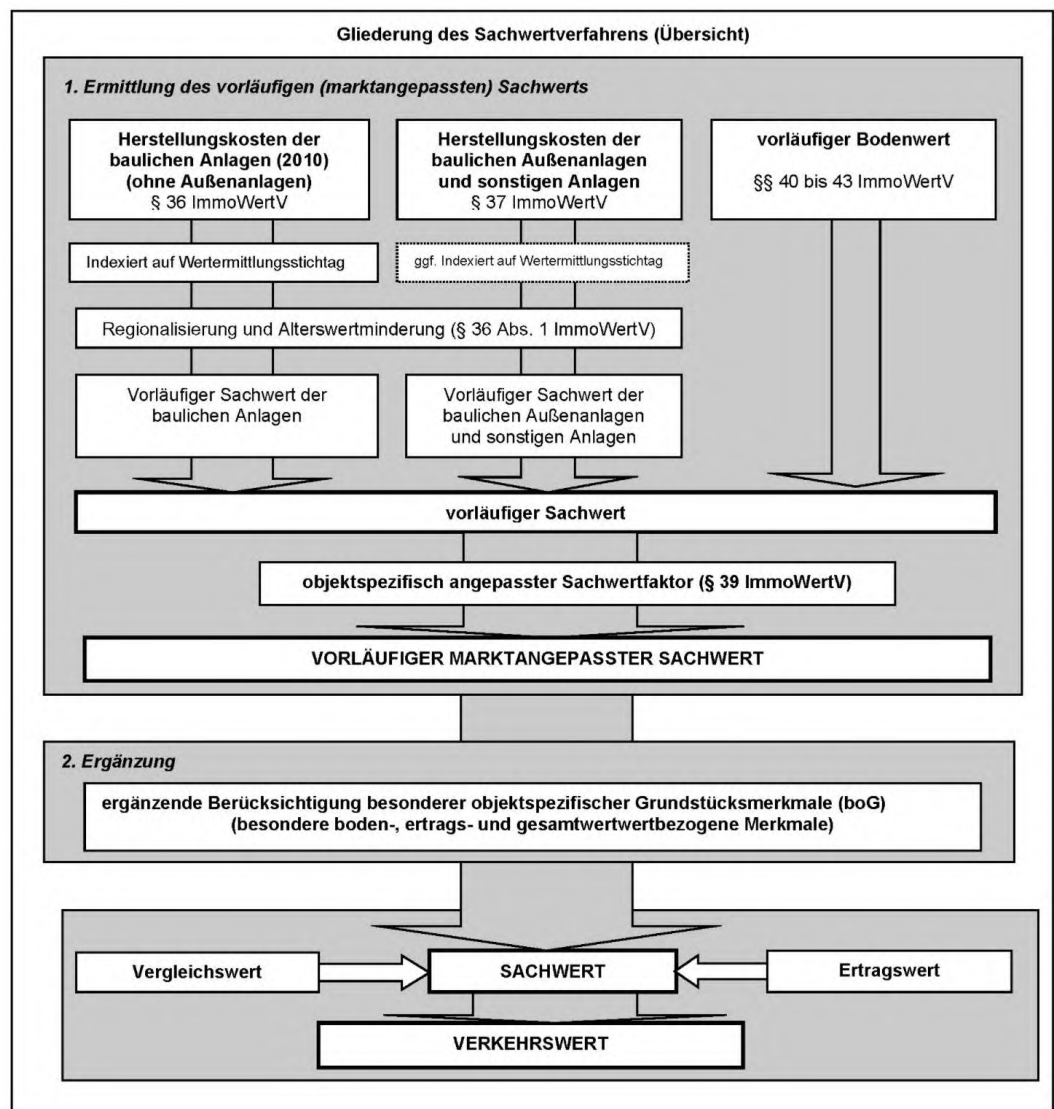
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.



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, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertelevanz 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.

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

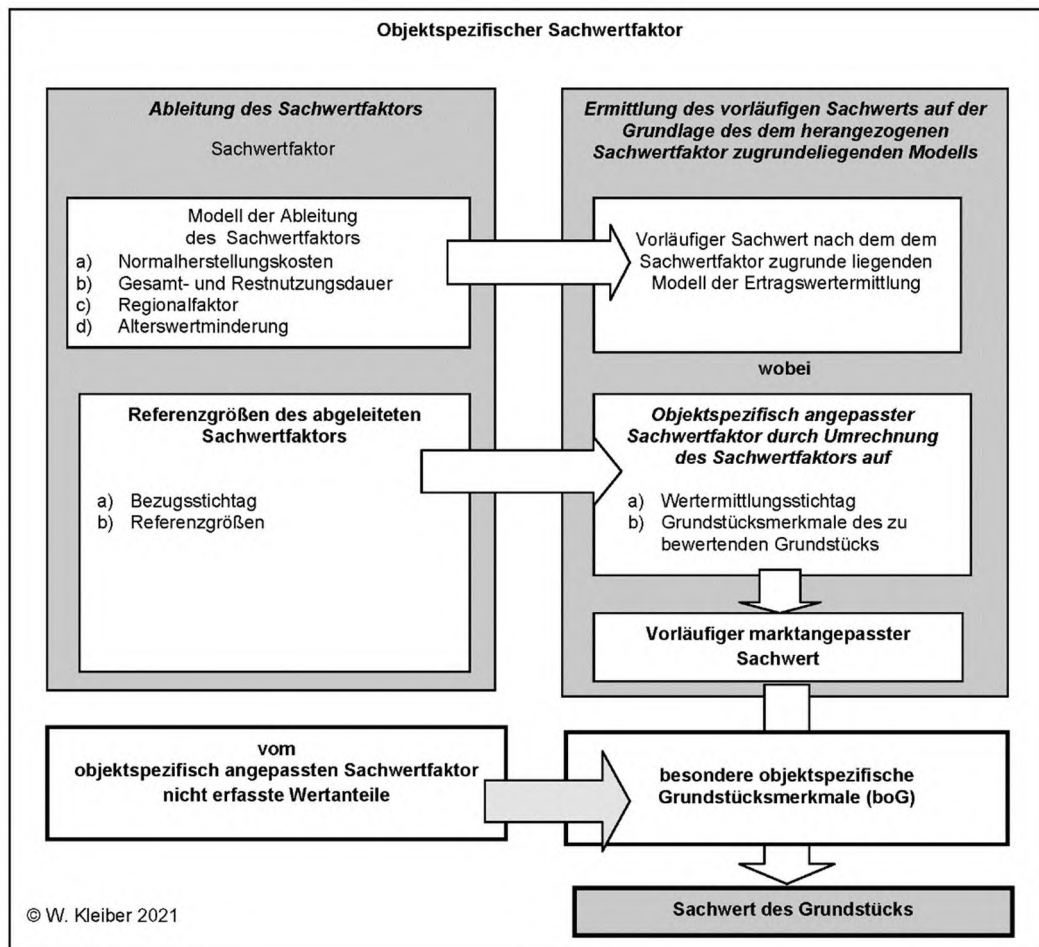
Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



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.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 190,00 € / 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 Bauland	1.281,00 m ² * 165,30 €/m ² = 211.749,30 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.281 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		211.749,30 €
Grundstücksgröße		1.281 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		211.749,30 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		211.749,30 €

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 €/m ²
der Grundstücksform	-3,00 % =	-5,70 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-24,70 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 165,30 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m²	€/m²	Monatlich €	Jährlich €
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 €
---------------------------------	-------------

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 BWK¹ - 7.542,80 €

Jährlicher Reinertrag 33.077,20 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ² , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz ³ * Bodenwertanteil	4,22 % * 211.749,30 €	- 8.935,82 €
--	-----------------------	--------------

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen	24.141,38 €
---	--------------------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes⁴	26 Jahre (ermittelt)
---	----------------------

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

Barwertfaktor	* 15,606
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)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
Reparaturstau⁶	-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

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück / m²	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- 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 %
Rohertrag	40.620,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
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 €
% von Rohertrag	3,47 %
Rohertrag	40.620,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
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 %
Rohertrag	40.620,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz Wohnen	1,30 %
* Reinertragsanteil Wohnen	* 8.488,08 €

+ Liegenschaftszinssatz Gewerbe	+ 5,50 % * 19.345,12 €
* Reinertragsanteil Gewerbe	

/ Summe Reinertragsanteil / 27.833,20 €

Liegenschaftszinssatz	4,22 %
------------------------------	--------

Nebenrechnung Reparaturstau⁷

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 €

7 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

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
Normalherstellungskosten⁸ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	740,48 € / m² 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	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$740,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 740,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 15.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$740,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 740,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	740,48 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	12.05.2025

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$740,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.362,78 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	685.478,34 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$503,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.362,78 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	685.478,34 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁹	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 Anlagen¹⁰	3.500,00 €	
1,37 % vom Zeitwert		
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel¹¹	-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 €

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf 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 €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.13	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	665	740	850	1.025	1.285

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		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 €/m ² BGF + 23 % * 50 % * 740 €/m ² BGF	161,58 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 665 €/m ² BGF	99,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	81,40 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	81,40 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 850 €/m ² BGF	93,50 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	37,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 740 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 850 €/m ² BGF	71,55 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	66,60 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 740 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 850 €/m ² BGF	47,70 €/m ² 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 3.500,00 €

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹² - Einzelaufstellung

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 -40.000,00 €

¹² Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

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
Normalherstellungskosten¹³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)	350,00 € / m² BGF
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	Korrekturfaktor 0,80
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$350,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 280,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 15.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$280,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 280,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)	280,00 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	12.05.2025
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%) am Wertermittlungstichtag	$280,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 184,04 / 100 = 515,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)	198.909,66 €

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	386,00 m² BGF * 515,31 €/m² BGF =	198.909,66 €
---	--	---------------------

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
---------------------	----------

Restnutzungsdauer	26 Jahre
-------------------	----------

Wertminderung wegen Alters (Linear) 62,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 125.034,61 €
---	----------------

Gebäudezeitwert	73.875,05 €
-----------------	-------------

4.3.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen
Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäu- dewertermittlung)	0,00 €
--	--------

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grund- stücksmerkmale	73.875,05 €
--	-------------

4.3.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Kegelbahn

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

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		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 €/m ² BGF	91,00 €/m ² BGF
Konstruktion	15 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	52,50 €/m ² BGF
Dach	20 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	70,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	8 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	28,00 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	5 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	17,50 €/m ² BGF
Fußböden	7 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	24,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	5 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	17,50 €/m ² BGF
Heizung	8 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	28,00 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	21,00 €/m ² 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 bewertet.
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 (inkl. Baunebenkosten)	- 27.796,31 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	16.423,09 €

4.3.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	328.461,71 €
Wert der Außenanlagen	16.423,09 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	211.749,30 €
Vorläufiger Sachwert	556.634,10 €

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

Zuschlag / Abschlag

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 Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	556.634,10 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 5 %	27.831,71 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	584.465,81 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-36.500,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	547.965,81 €
Gerundeter Sachwert	rd. 548.000 €

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	EP 20 €	GP 520 €
	16 Tische	EP 50 €	GP 800 €
	3 Sitzbänke groß	EP 75 €	GP 225 €
	14 Sitzbänke klein	EP 50 €	GP 700 €
	26 Stühle	EP 20 €	GP 520 €
	1 Theke		GP 150 €
Küchenausstattung:	1 Dunstabzug		GP 200 €
	1 Küchenzeile (Foto S. 66)		GP 600 €
	2 Arbeitsplatten	EP 100 €	GP 200 €
	1 Spühle		GP 50 €
	1 Hängeschränk		GP 100 €
	1 Spülmaschine		GP 100 €
	4 Kühlschränke	EP 50 €	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.

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	5
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

Urberschutz, 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.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 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 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. 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 Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. 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 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 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

Ansicht von Norden





Eingang Gaststätte

Außentreppe





Zugang Haus

Zugang Haus





Ansicht von Norden

Ansicht von Nord-Westen





Außenanlagen

Außenanlagen





Ansicht von Nord-Westen, Kegelbahn

Ansicht von Nord-Westen, Zufahrt





Ansicht von Westen

Ansicht von Westen





Kegelbahn

Wasserschaden





Gaststätte





Gaststätte Terrasse

Schaden an der Pergola





Küche

Küche





Wohnung

Wohnung mit Wasserschaden





Wohnung, Bad

Wohnung





Balkon

Dachraum





Keller

Keller





Keller

Keller





Zentralheizung

Keller WC Gaststätte





Zimmer unter Kegelbahn

Zimmer unter Kegelbahn



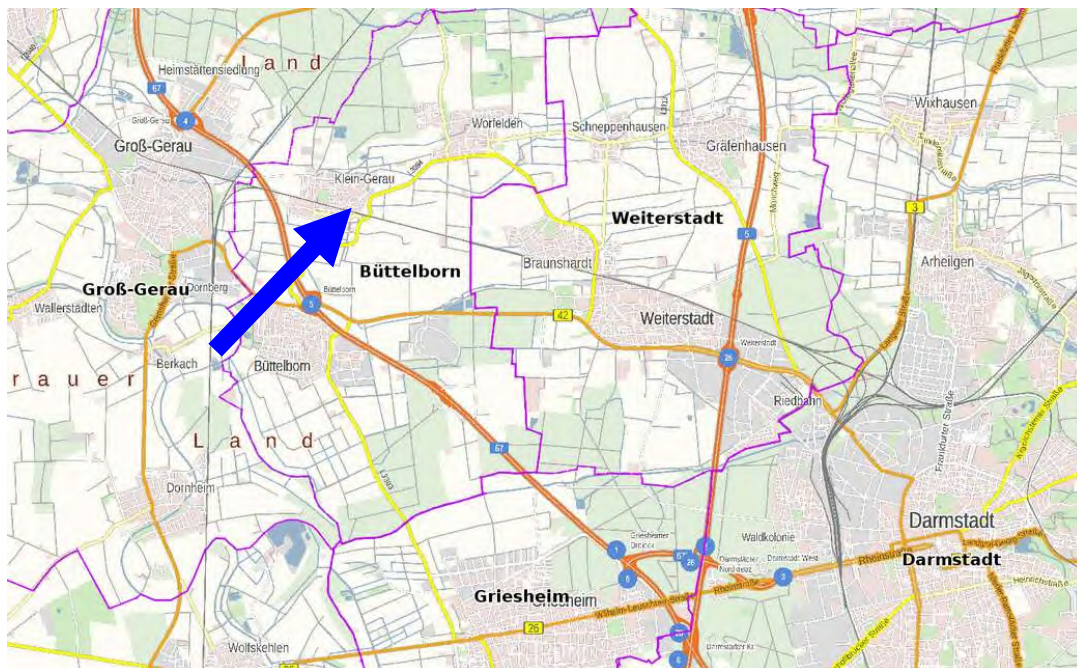


Lager unter Kegelbahn

Zugang Lager unter Kegelbahn



9.2. Übersichtskarte



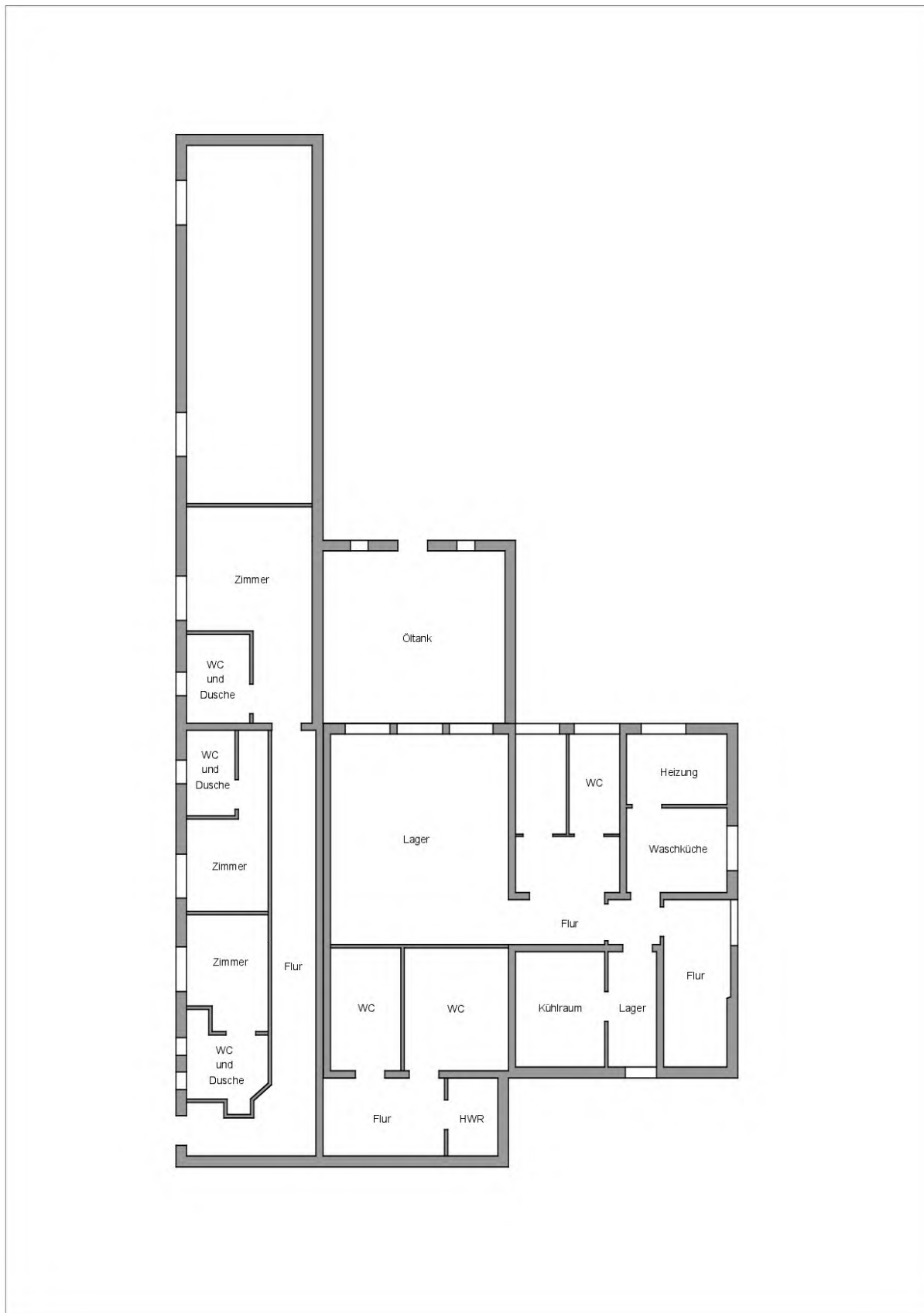
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

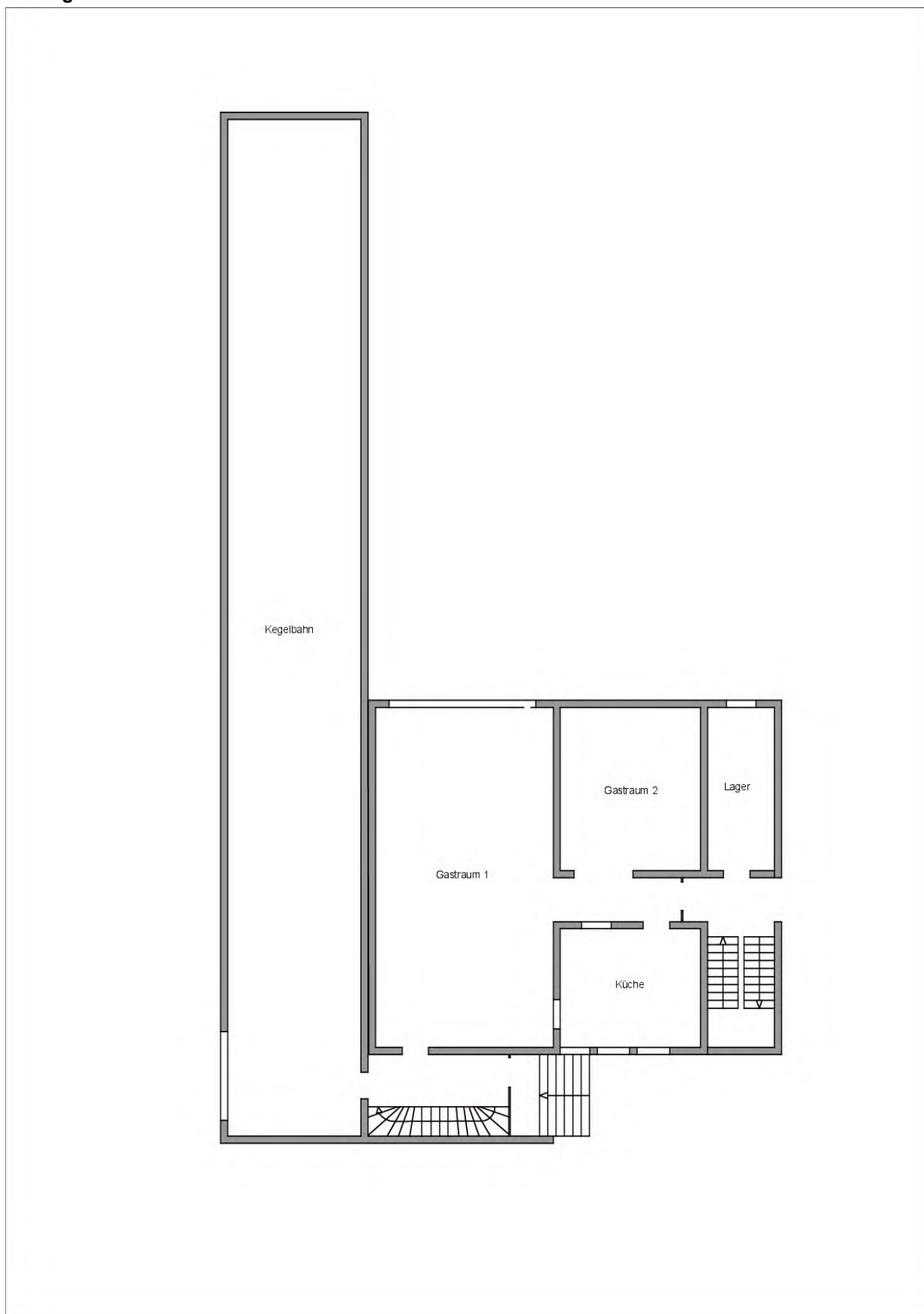


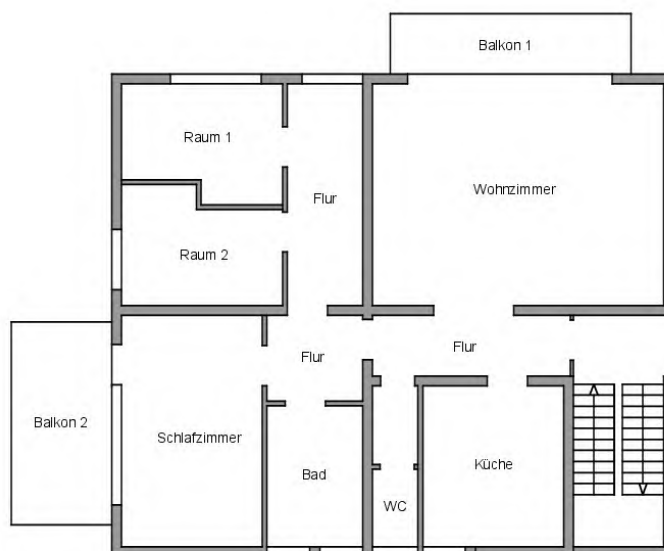
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

Kellergeschoss **unmaßstäblich**



Erdgeschoss **unmaßstäblich**

Obergeschoss **unmaßstäblich**

9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Katinka Weiss

Von: AltlastenAuskuenfte@rpd.hessen.de
Gesendet: 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.
2. 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 (GVBl. I S. 522), zuletzt geändert am 11.07.2022 (GVBl. S. 402), nicht erfüllt ist, wird hierfür keine Gebühr erhoben. Auslagen sind keine entstanden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

1100

Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz