DIPL.-ING./DIPL.-WIRTSCH.-ING. BERND FISCHER-WERTH

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTL. BEST. UND VEREID. SACHVERSTÄNDIGER

FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

UNTER DEN EICHEN 5, HAUS E · 65195 WIESBADEN · TEL.: 0611/505 795-0 · info@fischer-werth.de

Markt-/Verkehrswertgutachten

für das

Amtsgericht Groß-Gerau

Auftrag:	Markt-/Verkehrswertgutachten
Objektart:	Bäckerei, Café mit Hotel
Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Aktenzeichen:	24 K 35/22
Anschrift:	Schillerstraße 1 64579 Gernsheim
Qualitätsstichtag:	17. Juli 2023
Wertermittlungsstichtag:	17. Juli 2023
Besichtigt am:	17. Juli 2023

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Markt-/Verkehrswertgutachten Stichtag: 17.07.2023
Bodenwert	295.000 €
Ertragswert ohne Sonderwert	597.000 €
Ertragswert inkl. Sonderwert	537.000 €

Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB	**537.000 €**

Wiesbaden, den 28.09.2023

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Fischer-Werth

Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis

Bewertungsunterlagen

Übersicht

1. Auftrag
1.1 Auftraggeber
1.2 Objektanschrift
1.3 Objektbeschreibung
1.4 Wertermittlungszweck
1.5 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
1.6 Definition Markt-/Verkehrswert
1.7 Ortstermin

2. Grundlagen
2.1 Rechtliche Grundlagen
2.2 Literatur

3. Grundstück
3.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben
3.2 Baulasten
3.3 Denkmalschutz
3.4 Beschaffenheit
3.5 Bau- und Planungsrecht
3.6 Entwicklungszustand
3.7 Erschließung
3.8 Hochwasserrisiko
3.9 Sonstige Rechte und Belastungen
3.10 Lagebeschreibung

4. Bauliche Anlagen
4.1 Allgemeines
4.2 Gebäude, Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer
4.3 Aufteilung, Grundriss und Nutzung
4.4 Bauweise und Ausstattung
4.5 Baulicher Zustand, Instandhaltung
4.6 Hausverwaltung
4.7 Nutzflächen
4.8 Grundstücksausnutzung

5. Vermietungssituation
5.1 Aktuelle Vermietungssituation

6. Wertermittlung
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
6.2 Aktuelle Marktsituation
6.3 Bodenwertermittlung
6.4 Ertragswertermittlung

7. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

8. Verkehrswert (Marktwert)

9. Verhältniszahlen

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Haftungsausschluss
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Grundrisse / Schnitt
7. Fotos

Bewertungsunterlagen

Folgende Unterlagen wurden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt:

- Auftrag vom 16.05.2023, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 23.05.2023
- Grundbuchauszug: Amtsgericht Groß-Gerau, Grundbuch von Gernsheim, Blatt 3318 vom 28.03.2023
- Liegenschaftskarte 1:500 vom 20.06.2023
- Auskunft bezüglich Baulasten vom 31.05.2023
- Auskunft bezüglich Altlasten vom 05.06.2023
- Bebauungsplan "Nördlich der Schafstraße" vom 26.09.1974, 1. Änderung vom 19.11.1992
- Austockung und Erweiterung des Dachgeschosses Bauscheinnummer 1043/54 vom 26.07.1954
- Grundrisse und Schnittzeichnungen
- Auskunft bezüglich Erschließungskosten vom 07.06.2023
- Abfrage Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- sowie weitere Unterlagen

Die Qualität des verwendeten Immobilienmarktberichts stellt im Sinne der ImmoWertV eine Datengrundlage dar, die mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen geeignet ist, um die Entwicklung im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abzubilden. Die daraus gewonnen Erkenntnisse werden bei der Wertermittlung des konkreten Objekts berücksichtigt.

Übersicht

Markt-/Verkehrswertgutachten

Bäckerei, Café		**Stichtag: 17.07.2023**	
Ursprungsbaujahr		1900	
Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung		1955, 1980	
Baujahr (wirtschaftlich)		1978	
Gesamtnutzungsdauer		70	
Restnutzungsdauer		25	
Grundstücksgröße		547 m²	
Wohnfläche		507 m²	
Stellplätze		13 Stück	
Bodenwert			
Bodenwert gesamt		295.000 €	
Ertragswert			
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.		47.180 €	
Verwaltungskosten p.a.		1.415 €	3,00 %
Instandhaltungskosten p.a.		6.697 €	14,19 %
Mietausfallwagnis p.a.		1.887 €	4,00 %
Betriebskosten p.a.		0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.		10.000 €	21,20 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche		19,72 €/m²	
Reinertrag p.a.		37.180 €	
Liegenschaftszinssatz		5,20 %	
Barwertfaktor:		13,82	
Ertragswert ohne Sonderwert		597.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen		-60.000 €	
Verkehrswert		**537.000 €**	
Kennzahlen			
VW/JRoE	Bruttorendite	11,38 -fache	8,79 %
VW/JReiE	Nettorendite	14,44 -fache	6,92 %
Verkehrswert/Nutzfläche		1.058 €/m²	

1. Auftrag

1.1 Auftraggeber

Dieses Markt-/Verkehrswertgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Auftraggebers Amtsgericht Groß-Gerau mit dem Aktenzeichen 24 K 35/22 vom 16.05.2023. Der Auftrag ist im Büro des Sachverständigen am 23.05.2023 eingegangen.

1.2 Objektanschrift

Schillerstraße 1
64579 Gernsheim

1.3 Objektbeschreibung

Das zu bewertende Flurstück Nr. 83/3 ist mit einem zweigeschossigen Geschäftshaus / Hotel mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Anbauten (WC und Backstube) bebaut.

1.4 Wertermittlungszweck

Zweck der Wertermittlung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren. Als Grundlage für die Wertfestsetzung soll ein Gutachten über den Verkehrswert an dem bebauten Grundstück erstellt werden.

1.5 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 17.07.2023 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 17.07.2023 statt. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Die Beschreibungen von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.6 Definition Markt-/Verkehrswert

Der Marktwert entspricht inhaltlich dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist nach dem Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, seiner sonstigen Beschaffenheit und Lage ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen ist. Den spezifischen Besonderheiten einer Zwangsversteigerung wurde nachfolgend Rechnung getragen.

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an die Festlegungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt. Dabei blieb § 46 wegen der Besonderheit der Aufgabenstellung unberücksichtigt. Ergebnis dieses Gutachtens ist also der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs.

1.7 Ortstermin

Die Objektbesichtigung fand am 17.07.2023 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die typischen Räume und Nebenräume des Objekts begangen. Eine vollständige Begehung aller Räumlichkeiten war nicht möglich. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- XXXXXXXXXX → Ehefrau des Eigentümers
- XXXXXXXXXX → Sohn des Eigentümers
- Bernd Fischer-Werth → Sachverständiger / FischerWerthPartner
- Eric Weber → Sachverständiger / FischerWerthPartner

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022

2.1.2 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021

2.1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

2.1.4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23.11.2007

2.1.5 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018, zuletzt geändert am 03.06.2020

2.2 Literatur

2.2.1 W. Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023

2.2.2 Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 30. Auflage 2012

3. Grundstück

3.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

3.1.1 Bestandsangaben

Die Angaben wurden einem in Kopie vorliegenden und unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 28.03.2023 (letzte Änderung 28.03.2023) entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Groß-Gerau
Grundbuch von: Gernsheim

GB-Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3318	3	Gernsheim	14	83/3	Gebäude- und Freifläche, Schillerstraße 1	547 m²

Volleigentum

Gesamtgrundstücksgröße **547 m²**

Das Bestandsverzeichnis des genannten Grundbuchs enthält keine Herrschvermerke.

3.1.2 Lasten und Beschränkungen (Abt. II)

Folgende, das zu bewertende Grundstück betreffende, Eintragungen sind in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Kfz-Abstellrecht, Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Nr. 83/2 (Blatt 3318); gemäß Bewilligung vom 01.06.1999 eingetragen am 24.06.1999.

Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des in dem Verfahren Az.: 9 IN 661/21, Amtsgericht Darmstadt -Insolvenzgericht- bestellten vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam, gemäß Ersuchen vom 24.01.2022 eingetragen am 07.02.2022.

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 01.04.2022 (Amtsgericht Darmstadt - Insolvenzgericht - , 9 IN 661/21); eingetragen am 13.04.2022.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau, 24 K 35/2022); eingetragen am 28.03.2023.

Der Werteinfluss durch das Wegerecht wird unter Punkt 7 dieses Gutachtens separat ermittelt. Die Eintragungen bezüglich des Insolvenzverfahrens und der Zwangsversteigerung sind ohne Werteinfluss.

3.2 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Groß-Gerau vom 31.05.2023 besteht für das zu bewertende Grundstück folgende Baulast vom 02.06.1999:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gernsheim Flur 14 Flurstück Nr. 83/3 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:
Die in der beigefügten amtlichen Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Gernsheim Flur 14, Flurstück Nr. 83/3 und Flurstück Nr. 83/2 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen wird kein direkter Werteinfluss gesehen. Die höhere Ausnutzung (WGFZ) des zu bewertenden Grundstücks wird bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt (Punkt 6.3).

3.3 Denkmalschutz

Gemäß E-Mail vom 03.07.2023 des Kreises Groß-Gerau besteht für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz.

3.4 Beschaffenheit

3.4.1 Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und nahezu eben. Das Grundstück grenzt im Norden an die Schillerstraße und im Osten, Süden und Westen an bebaute Grundstücke.

3.4.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessenen technischen Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen.

Ein Bodengutachten hinsichtlich Altlasten lag nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß E-Mail des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

3.5 Bau- und Planungsrecht

3.5.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nördlich der Schafstraße", der am 26.09.1974 rechtskräftig wurde. Die 1. Änderung stammt vom 19.11.1992.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Bauweise offen (o)

3.5.2 Baugenehmigung

Das ursprüngliche Gebäude wurde etwa 1900 errichtet. Hierzu liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Die Austockung und Erweiterung des Dachgeschosses wurde mit Bauscheinnummer 1043/54 am 26.07.1954 genehmigt.

Für die Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich rechtlichen Vorschriften bebaubar und erschlossen. Somit handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.7 Erschließung

Das bebaute Grundstück wird von der Schillertraße aus erschlossen. Bei der Schillerstraße handelt es sich um eine zweispurige asphaltierte Straße mit Fahrbahn, beidseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Kanal, Telekommunikation und elektrischen Strom sind vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gernsheim vom 05.06.2023 sind für das Bewertungsobjekt zum Stichtag keine anteiligen Straßenbeiträge zu entrichten. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen dem Kommunalabgabengesetz. Die nachfolgende Bewertung erfolgt erschließungsbeitragsfrei.

3.8 Hochwasserrisiko

Gemäß Abfrage des Geoportals Hessen (www.geoportal.hessen.de) befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet endet auf der gegenüberliegenden Seite der Biebesheimer Straße.

3.9 Sonstige Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsgrundstück sind nicht bekannt. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

3.10 Lagebeschreibung

3.10.1 Makrolage

Die Wertentwicklung einer Immobilie wird maßgeblich von dem Potential ihrer Lage und ihrem wirtschaftlichem Umfeld bestimmt.

Bundesland / Region / Landkreis:	Hessen / Rhein-Main / Kreis Groß-Gerau
Ort:	Gernsheim
Einwohnerzahl:	ca. 11.000

Wirtschaftliche Rahmendaten / demografische Entwicklung
Die Bevölkerungsentwicklung für Gernsheim wird vom Hessischen Gemeindelexikon von 2021 bis 2035 mit -0,8 % prognostiziert (Kreis +4,0 %, Hessen +0,9 %).

Die Kaufkraft 2023 wird von MB-Research für den Landkreis mit einem Index (Deutschland = 100) von 100,8 angegeben. Der Wert des Landkreises liegt somit über dem Bundesdurchschnitt.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Darmstadt	23 km	0:26 h
Mainz	40 km	0:43 h
Flughafen Frankfurt	41 km	0:34 h
Mannheim	45 km	0:37 h
Frankfurt am Main	47 km	0:39 h
Heidelberg	51 km	0:38 h
Wiesbaden	61 km	0:49 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

3.10.2 Mikrolage

Ortslage
Gernsheim besteht aus den Stadtteilen Gernsheim, Klein-Rohrheim und Allmendfeld. Das zu bewertende Grundstück befindet sich westlich im Stadtteil Gernsheim. Der Rhein verläuft etwa 250 m westlich des Bewerungsgrundstücks.

Verkehrsanbindung
Gernsheim ist über die Bundesstraßen B 44 und B 426 an das regionale Straßennetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich rd. 100 m nördlich des Bewertungsobjekts. Der nächste internationale Flughafen ist in Frankfurt am Main.

Lokale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
B 44	1,6 km	3 Min.
B 426	1,6 km	3 Min.
A 67 "Gernsheim"	6,2 km	8 Min.
A 5 "Zwingenberg"	11,7 km	15 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Versorgungslage
Geschäfte, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in Gernsheim zur Verfügung. Ein reichhaltiges Angebot an Geschäften und Einrichtungen des überregionalen Bedarfs steht in den umliegenden Großstädten zur Verfügung.

Gewerbelage
Die Lage in einem gemischt genutzten Gebiet ist für die Nutzung des Bewertungsobjekts gut geeignet.

Nachbarschaftslage
Die Nachbarschaftslage wird als durchschnittlich eingeschätzt. Die benachbarte Bebauung wird von einer gemischten Nutzung durch Wohnhäuser, Gastronomie, ein Autohaus und eine Tankstelle geprägt. Der Containerhafen Gernsheim ist rd. 100 m Luftlinie entfernt.

Immissionslage
Die Nutzung beeinträchtigende (Lärm-)Immissionen waren bei der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

(Siehe als Anlage u.a. Ausschnitte aus der Übersichtskarte, dem Stadtplan sowie dem Luftbild.)

4. Bauliche Anlagen

4.1 Allgemeines

Die folgenden Beschreibungen und Angaben beruhen auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung der zugänglichen Gebäudeteile sowie Außenflächen. Sollten die betreffenden Gebäude(-teile)/Außenflächen bei der Ortsbesichtigung nicht einsehbar gewesen sein, können die betreffenden Angaben unvollständig sein.

4.2 Gebäude, Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das zu bewertende Flurstück Nr. 83/3 ist mit einem zweigeschossigen Geschäftshaus/Hotel mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Anbauten (WC und Backstube) bebaut. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1900 erbaut, 1955 erweitert und in den 80iger Jahren teilweise umgebaut und renoviert.

Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung

- 1900: ursprüngliches Baujahr
- 1955: Aufstockung und Ausbau Dachgeschoss
- 1980er: Modernisierung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird in dieser Wertermittlung gemäß des Ertragswertmodells des zuständigen Gutachterausschusses mit 70 Jahren in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und Informationen, den Eindrücken während der Ortsbesichtigung sowie einer üblichen Nutzungsdauer für Objekte der vorliegenden Art, Ausstattung und des Zustandes unter Berücksichtigung der Kosten zur Fertigstellung aller Wohnungen, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjekts mit 25 Jahren in Ansatz gebracht. Der Ansatz entspricht einem wirtschaftlichen (fiktiven) Baujahr von 1978.

GND = 70 Jahre

RND = 25 Jahre

Ursprungsbaujahr:	1900
Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung:	1955, 1980
Wirtschaftliches Baujahr:	1978
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV:	25 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist ein modelltheoretischer Wert für die übliche Nutzungsdauer einer Immobilie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) beschreibt unter Berücksichtigung ggf. durchgeführter Modernisierungen die Zeitspanne, in der die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Es handelt sich ebenfalls um einen modelltheoretischen Wert, der von der tatsächlichen Nutzungsdauer abweichen kann.

4.3 Aufteilung, Grundriss und Nutzung

Im KG befinden sich die Zentralheizung und diverse Abstellräume. Im EG liegen die Bäckerei/Konditorei, das Cafe und eine gewerbliche Küche. Die zugehörigen Gäste-WC und die Backstube liegen im rückseitigen Anbau.

Im 1. OG und DG liegen 11 einfache Gästezimmer. 3 Gästezimmer befinden sich derzeit im Umbau (Baustelle). Die Zimmer sind ausgestattet mit Bett, Fernseher, Dusche, Handwaschbecken, teilweise WC. Das Gemeinschafts-WC befindet sich auf dem Zwischengeschoss.

Es werden pauschale Fertigstellungskosten von 60.000 € für die Fertigstellung der im Bauzustand befindlichen 3 Hotelzimmer angesetzt und die Nutzflächen als vermietbare Flächen berücksichtigt.

Der Hauseingang mit Treppenhaus ist von der Hofseite ereichbar.

4.4 Bauweise und Ausstattung

Rohbau und Fassade

Konstruktion:	Stahlbeton/Mauerwerkskonstruktion, unterkellert Keller- und Geschossdecken gemauert oder Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe Holz
Dach/-Eindeckung:	Dacheindeckung Betonziegel (1955) ohne Wärmedämmung
Fassadenaufbau:	Mineralischer Putz, gestrichen; Dachrinne und Fallrohr aus Zinkblech

Ausbau - KG

Böden:	Estrich
Wände:	z.T. verputzt, gestrichen
Decken:	z.T. verputzt, gestrichen
Fenster:	Stahl einfachverglast mit Laubgitter
Türen/Tore:	FH oder Holz

Ausbau - EG-DG

Böden:	Fliesen oder Kunststoff auf Estrich
Wände:	verputzt, gestrichen, tapeziert, Holzpaneele oder Strukturputz, Arbeitsbereich der Küche gefliest, Bäder, WC: teilweise gefliest
Decken:	verputzt, gestrichen, z.T. Holzpaneele
Fenster/Balkontür:	Kunststoff isolierverglast, Kunststoffrollladen, Holz einfach verglast
Türen/Tore:	Holz in Futter und Bekleidung
Hauseingangstür:	Holz mit Glasausschnitt

Technischer Ausbau

- Ölzentralheizung, z.T. mit Brauchwasser
- Radiatoren mit Thermostatventilen
- Warmwasser z.T. elektrisch dezentral
- Elektroinstallationen z.T. unter Putz verlegt
- Brennstellen, Steck- und Schalterelemente sind in ausreichender Zahl vorhanden
- Außenbeleuchtung

Energetische Eigenschaften
Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die energetischen Eigenschaften des Objekts den gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Sanierung (2015) entsprechen. Die festgestellten Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Sanitärobjekte

Bäder/WC	Stand-WC, Duschwanne, Handwaschbecken, Objektfarbe Weiß, z.T. natürlich belichtet und belüftet.

Besondere Bauteile
- Container hinter dem Haus für Bäckerei

Einbauten
- Einbauküchen

Außenanlagen
Mit Betonformsteinen befestigt.

4.5 Baulicher Zustand, Instandhaltung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3 Gästezimmer befinden sich derzeit im Umbau (Baustelle). Es werden pauschale Fertigstellungskosten von 60.000 € für die Fertigstellung der im Bauzustand befindlichen 3 Hotelzimmer angesetzt und die Nutzflächen als vermietbare Flächen berücksichtigt.

Unter Reparaturstau wird ggf. nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.6 Hausverwaltung

Nach Kenntnis des Verfassers wird das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag nicht von einer professionellen Hausverwaltung betreut, sondern vom Eigentümer verwaltet.

4.7 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden teilweise aus Planunterlagen entnommen und teilweise mit einem Vermessungstool grob überschlägig ermittelt. Eine örtliche Überprüfung der Nutzflächen erfolgte

Nutzfläche - Cafe und Hotel		
EG - Laden		23,00 m²
EG - Cafe I		32,40 m²
EG - Cafe II		28,60 m²
EG - Küche		28,60 m²
EG - Privat		18,30 m²
EG - WC Herren		8,48 m²
EG - Flur	ca.	8,00 m²
EG - Backstube	ca.	60,00 m²
OG - Backstube	ca.	60,00 m²
OG - WC Damen	ca.	20,00 m²
OG - Hotel	ca.	130,00 m²
DG - Hotel	ca.	90,00 m²
Summe		**507,38 m²**

4.8 Grundstücksausnutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden überschlägig unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Falle mit dem Nachweis nach BauNVO, der Bauordnung oder der Bodenrichtwertrichtlinie identisch. Bei der Ermittlung der GRZ/GFZ wurde ggf. die dem Bebauungsplan entsprechende Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt.

4.8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ beschreibt das Verhältnis zwischen der bebauten Grundfläche (Gebäude) im Sinne der BauNVO und der Grundstücksfläche (siehe Angaben des Grundbuchs). Gemäß der BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bebaute Grundfläche					
Bäckerei, Café, Hotel					174,24 m²
Nebengebäude					101,00 m²
Summe					**275,24 m²**
Grundflächenzahl (GRZ)					
	275,24 m²	/	547,00 m²	=	**0,50**

4.8.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ beschreibt das Verhältnis zwischen der Geschossfläche der baulichen Anlagen (Gebäude) im Sinne der BauNVO und der Grundstücksfläche (siehe Angaben des Grundbuchs). Gemäß der BauNVO gibt die GFZ an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften zu ermitteln.

Geschossfläche	
EG - Bäckerei, Café, Hotel	174,24 m²
OG - Bäckerei, Café, Hotel	174,24 m²
DG - Bäckerei, Café, Hotel	174,24 m²
EG - Nebengebäude	101,00 m²
DG - Nebengebäude	73,00 m²
Summe	**696,72 m²**

Geschossflächenzahl (GFZ)				
696,72 m²	/	547,00 m²	=	**1,27**

5. Vermietungssituation

5.1 Aktuelle Vermietungssituation

Die Räumlichkeiten werden vom Eigentümer als Bäckerei, Café und Hotel selbst genutzt. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung bestehen keine Mietvertragsverhältnisse. Ein von der Bäckerei genutztes Nebengebäude mit einer Küche und einem Lager befindet sich zudem auf dem Nachbargrundstück Schillerstraße 1A.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Definition des § 194 BauGB orientiert sich der Verkehrswert an den tatsächlichen Marktverhältnissen. Es handelt sich um einen unter gewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittswert.

Nach der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Wenn ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen (erhoben durch den Gutachterausschuss), wird dem **Vergleichswertverfahren** wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität Vorrang eingeräumt. Das Vergleichswertverfahren ist außerdem das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Als indirekte Vergleichswerte dürfen Bodenrichtwerte Verwendung finden.

Das **Sachwertverfahren** wird vor allem bei Immobilien angewandt, die zur Eigennutzung bestimmt sind. Es handelt sich um Objekte, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten bzw. Gestehungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Anpassung an Marktlage!) im Vordergrund stehen.

Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen vor allem Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren besonders für Objekte wie Miet- und Gewerbegrundstücke als sachgerechte Wertermittlungsmethode angesehen werden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Bäckerei mit Café und einem Hotel samt Nebengebäuden bebaut. Objekte der vorliegenden Art werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Ertragserzielung erworben. Somit stehen bei einer Veräußerung insbesondere Renditeüberlegungen im Vordergrund. Für die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

6.2 Aktuelle Marktsituation

6.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2020	2021	2022*	2023*	2024*
BIP-Veränderung	-4,6 %	2,6 %	1,8 %	-0,6 %	1,4 %
Inflationsrate	0,4 %	3,2 %	8,7 %	6,2 %	2,8 %
Haushaltssaldo	-4,2 %	-3,7 %	-2,6 %	-2,8 %	-1,9 %
Arbeitslosenquote	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	k. A.

(Quellen: DekaBank, Statista) *Prognose

Deutschland ist gemessen am Bruttoinlandsprodukt die größte Volkswirtschaft Europas sowie nach den USA, China und Japan die viertgrößte weltweit. Die deutsche Wirtschaft wird maßgeblich von dem Krieg in der Ukraine beeinflusst.

Die deutsche Volkswirtschaft hat mit mehreren Problemen zu kämpfen. Die massiven Preissteigerungen und Lieferengpässe behindern vor allem Industrie- und Bauunternehmen. Durch die hohe Inflation ist zudem der Konsum gedämpft.

Der ifo Geschäftsklimaindex (2015 = 100, saisonbereinigt) ist im Juni 2023 weiter auf 88,5 gesunken (Mai 2023 = 91,5 Punkte). Gemäß dem ifo Institut beurteilen die befragten Unternehmen insbesondere ihre Geschäftserwartungen nicht mehr so gut, aber auch mit den laufenden Geschäften waren die Unternehmen weniger zufrieden. Das Geschäftsklima ist im Dienstleistungssektor, im Handel und im Bauhauptgewerbe gesunken, im Verarbeitende Gewerbe hat sich der Index sogar deutlich verschlechtert.

6.2.2 Mietmarkt

Von der IHK Darmstadt Rhein Main Neckar werden für Einzelhandelsflächen im Kreis Groß-Gerau in 1a-Lagen Mieten zwischen 4,50 €/m² und 28,60 €/m² angegeben. Für Einzelhandelsflächen in 1b- und Nebenlagen werden Mieten zwischen 4,00 €/m² und 7,20 €/m² genannt. Für Gastronomieflächen werden keine Angaben gemacht. Im südlich angrenzenden Landkreis Bergstraße werden für Gastronomieflächen in 1a-Lagen die Mieten mit 7,00 €/m² bis 13,60 €/m² beziffert.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden für den Kreis Groß-Gerau Mieten für Einzelhandelsflächen in Höhe von 6,50 €/m² bis 15,00 €/m² genannt. Für Gastronomie- oder Hotelnutzungen werden keine Angaben gemacht.

Für Lager-, Logistik- und Abstellflächen werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 für Gernsheim Mieten im Bereich von 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² angegeben.

Gemäß des Statistischen Bundesamtes lag der reale Gastgewerbeumsatz im März 2023 um 9 % höher als im Vorjahresmonat März 2022 und um 14 % unter dem Niveau von März 2019 (Vergleichsmonat vor Corona). Im April 2023 verzeichneten Behebergungsbetriebe in Deutschland 40,2 Mio. Übernachtungen, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat um 12,4 % entspricht. Das Vorkrisenniveau wurde fast wieder erreicht: Gegenüber April 2019, dem Vergleichsmonat vor der Corona-Pandemie, lagen die Übernachtungszahlen nur noch um 0,2 % niedriger.

6.2.3 Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt befindet sich aktuell in einer Zykluswende. Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen im Euroraum erhöht, um der hohen Inflation entgegenzuwirken und leitet somit eine Zinswende ein. In diesem Marktumfeld steigen insbesondere die Kosten für Fremdkapital an. Nach Auffassung von Savills endet somit eine 12 Jahre andauernde Phase des Aufschwungs, die von sinkenden Renditen und hohen Investmentvolumina geprägt war.

Im aktuellen Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 (Kreis Groß-Gerau, Kreis Offenbach, Kreis Darmstadt-Dieburg, Odenwaldkreis, Kreis Bergstraße, ohne die Städte Darmstadt und Offenbach) wird angegeben, dass im Jahr 2022 Immobilien mit einem Gesamtwert von 4,77 Mrd. € umgesetzt wurden, was einer Reduzierung gegenüber dem Jahr 2021 um rd. 12 % entspricht. Auf den Kreis Groß-Gerau entfiel hiervon ein Anteil von rd. 1,36 Mrd. € (2021 = 1,18 Mrd. €). Hier konnte das Volumen um rd. 15 % gesteigert werden.

In der HypZert Studie Bewertung von Beherbergungsimmobilien vom September 2018 werden für Hotel Garni Objekte Nettoanfangsrenditen von 6,00 % bis 7,50 % genannt. Eine aktuellere Studie liegt nicht vor.

Colliers International beziffert die Brutto-Spitzenrendite im 2. Quartal 2023 für die Top 7 Standorte (ohne Kreis Groß-Gerau) im Durchschnitt mit 5,25 % und in einer Spanne von 5,05 % bis 5,50 % . Lt. Deka-Bank hat sich die Spitzenrendite 2022 um 25 BP erhöht. Mit weiteren Anstiegen wird für 2023 gerechnet.

6.3 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

6.3.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses über das hessische Bodenrichtwertinformationssystem herangezogen. Es wurden folgende Angaben gemacht:

420,00 €/m² →

Gemeinde:	Gernsheim
Gemarkung:	Gernsheim
Zone Nr.:	1
Stichtag:	01.01.2022
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Fläche:	400 m²
WGFZ:	0,8

6.3.2 Berücksichtigung von Abweichungen

Das zu bewertende Grundstück entspricht in Nutzung und Lage in etwa dem durchschnittlichen Grundstück der Bodenrichtwertzone. Die abweichende Ausnutzung (WGFZ) zu würdigen.

6.3.3 Berechnung Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Angaben sowie der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert wie folgt in Ansatz gebracht.

Koeffizient bei WGFZ 1,27	**/**	**Koeffizient bei WGFZ 0,80**	**=**	**Umrechnungskoeffizient**
1,14	/	0,89	=	1,28

Umrechnungskoeffizient	**x**	**Bodenrichtwert**	**=**	**Umrechnungskoeffizient**
1,28	x	420,00 €/m²	=	537,60 €/m²

Für das bebaute Grundstück wird der Bodenwert mit 540,00 €/m² angesetzt.

Grundstücksgröße	**x**	**Preis pro Flächeneinheit**	**=**	**Bodenwert**
547,00 m²	x	540,00 €/m²	=	295.380,00 €
Rundungsbetrag				-380,00 €
Bodenwert gesamt			**rd.**	**295.000,00 €**

Bodenwert/Wohnfläche 581 €/m²

Der Bodenwert entspricht rd. 54,9 % des Verkehrswertes und erscheint für Lage und Objekt angemessen.

6.4 Ertragswertermittlung

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

6.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größe der Einheit, des Ausstattungsstandards, der Lage des Objekts, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als marktübliche Miete für das Gesamtobjekt 7,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

Die Kosten zur Fertigstellung von 3 Gästezimmern werden Kosten in Höhe von 60.000 € berücksichtigt (siehe Punkt 6.4.4).

6.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und ggf. die Betriebskosten zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

<u>Verwaltungskosten</u>
Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Gemäß ImmoWertV sind für gewerbliche Nutzungen Verwaltungskosten in Höhe von 3,00 % des Jahresrohertrages anzusetzen.

Somit liegt der Verwaltungskostenansatz insgesamt bei 1.415,40 €. Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Ansatz von 2,79 €/m² p.a. und ist der Nutzungssituation angemessen.

<u>Instandhaltungskosten</u>
Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Gemäß ImmoWertV sind folgende indexierte Instandhaltungskosten anzusetzen:

Bäckerei, Cafe, Hotel	13,20 €/m²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 6.697,42 € bzw. 14,2 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis
Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall, entsprechend der ImmoWertV, mit 4,00 % bzw. 1.887,20 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten
Üblicherweise kommt der Mieter für die Betriebskosten auf. Ein Ansatz von nicht umlegbaren Betriebskosten erfolgt somit nicht.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 10.000,02 € bzw. 21,20 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Nutzfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 19,71 €/m² p.a., die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

6.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV). Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Immobilien angegeben. Näherungsweise werden folgende Liegenschaftszinssätze zitiert:

Objektart	Bodenrichtwert	Liegenschaftszinssatz	Standardabweichung
Büro- und Verwaltungsimmobilien	ab 200 €/m²	5,10 %	+/- 1,5
Einzelhandelsimmobilien bis 1.999 m² MF	bis 250 €/m²	5,10 %	+/- 1,3
Produktions- und Lagerimmobilien bis 2.999 m² MF	bis 300 €/m²	5,50 %	+/- 1,7
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	300 - 499 €/m²	3,80 %	+/- 1,0

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, des Marktumfeldes und der aktuellen Renditeentwicklung derartiger Objekte wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 5,20 % angesetzt.

Bei dem marktüblichen Mietansatz und objekttypischen Bewirtschaftungskosten ergeben sich bezogen auf den ermittelten VERKEHRSWERT eine Bruttorendite von rd. 8,79 % (rd. 11,38-fache), eine Nettorendite von rd. 6,92 % und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 1.058 €/m².

Die genannten Renditen sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

6.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **(siehe Aufstellung in Anlage 1)**	**47.179,92 €**

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten					
Verwaltung		3,00 % v. Rohertrag	=	1.415,40 €	
				1.415,40 €	
Instandhaltungskosten					
Bäckerei, Cafe, Hotel	13,20 €/m²	x 507,38 m²	=	6.697,42 €	
				6.697,42 €	
Mietausfallwagnis					
Gewerbe		4,00 % v. Rohertrag	=	1.887,20 €	
				1.887,20 €	
Betriebskosten					
Vollumlage			=	0,00 €	
				0,00 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt:		(21,20 % v. JRoE)			**-10.000,02 €**
Jahresreinertrag des Grundstücks					**37.179,90 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

Bodenwert		295.000,00 €		
5,20 %	von	295.000,00 €	=	-15.340,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				21.839,90 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	5,20 %
Barwertfaktor:	13,82

Ertragswert der baulichen Anlagen

21.839,90 €	x	13,82	=	301.827,42 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen		301.827,42 €
Bodenwert gesamt		295.000,00 €
		596.827,42 €
Rundungsbetrag	(0,03 %)	172,58 €
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) rd.		**597.000,00 €**
Unterhaltungsstau		**-60.000,00 €**
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0,00 €
Ertragswert		**537.000,00 €**

7. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Kfz-Abstellrecht, Bebauungsverbot) belastet. Begünstigt ist das südlich angrenzende Grundstück Schillerstraße 1A (Flurstück 83/2). Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat für die Unterhaltung des betroffenen Grundstückteils aufzukommen. Die Wertminderung wird für den betroffenen Grundstücksteil mit 50 % angesetzt.

Belastetes Grundstück		135 m²
Bodenwert in €/m²	x	540 €/m²
Bodenwert unbelastet		72.900 €
Wertminderung durch Belastung	x	50%
Wertminderung in €		36.450 €
Sonderwert duch das Wegerecht rd.		**-36.500 €**

8. Verkehrswert (Marktwert)

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Ertragswert		537.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0,00 €
Verkehrswert per 17. Juli 2023		**537.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: fünfhundertsiebenunddreißigtausend Euro

9. Verhältniszahlen

9.1 Verkehrswert

Verkehrswert/Wohnfläche	1.058 €/m²
Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	8,79 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	6,92 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	11,38 -fach
Bodenwertanteil	54,9 %

9.2 Ertragswert ohne Sonderwert

Ertragswert o. Sonderwert/Wohnfläche	1.177 €/m²
Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	7,90 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	6,23 %
Ertragswert o. Sonderwert/marktüblichen Jahresrohertrag	12,65 -fach
Bodenwertanteil	49,4 %

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	**5,20 %**
Zinssatz Underrent	**5,20 %**
Tage pro Jahr	**365**
Leerstandsdauer (Jahre)	**1,00**

lfd. Nr.	Nutzflächen Lage	Nutzung	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand	Gutachterliche Ansätze €/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	Laufzeit in Jahren	Barwert-faktor	Barwert Over-/Underrent (€)
1	Gesamt	Bäckerei, Cafe, Hotel	507,38	V	7,00	84,00	**42.619,92**			

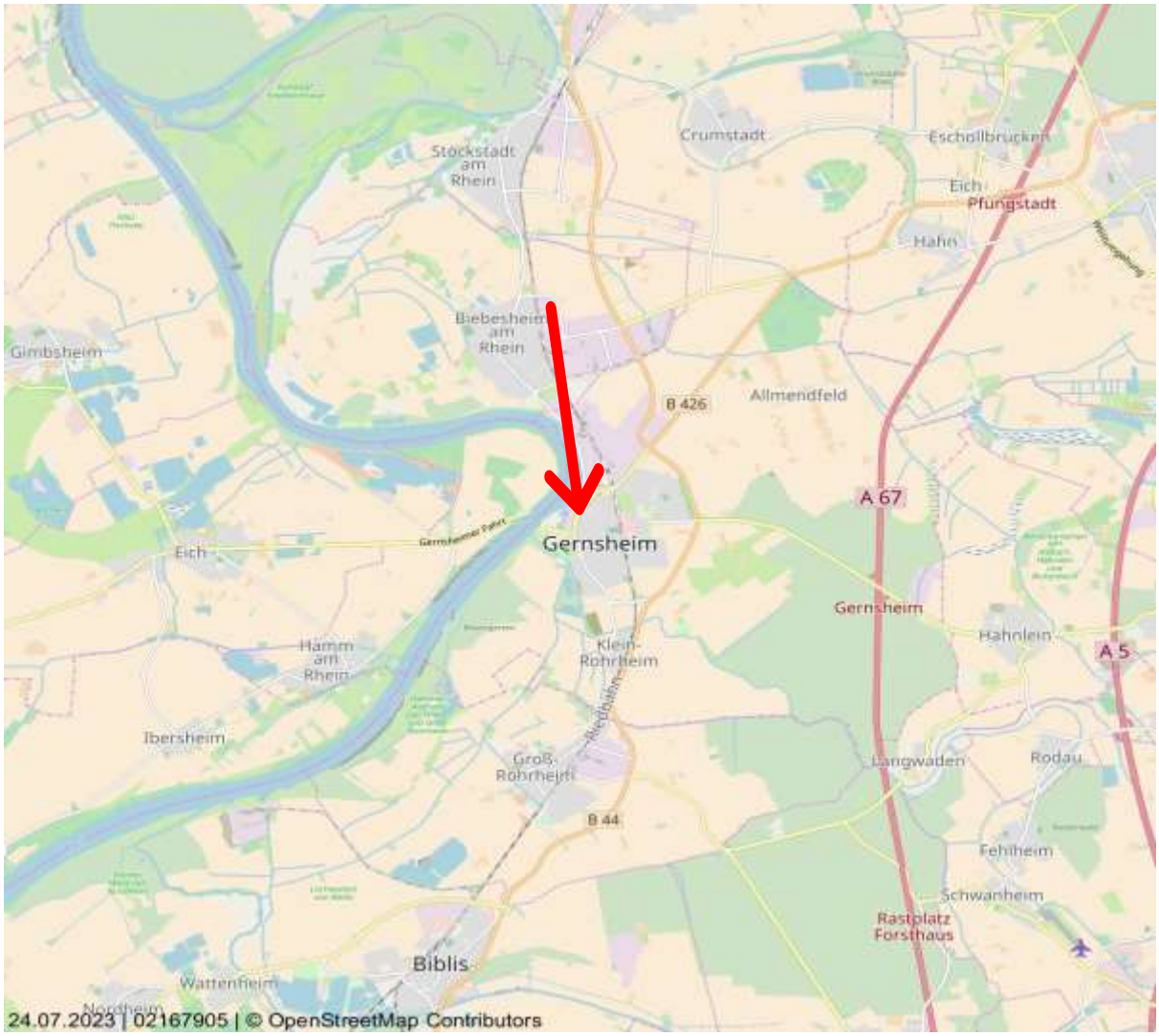
Gewerbe	Vermietbar	507,38	100,0 %	Vermietbar p.a.	42.619,92
	Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	**507,38**		**Gesamtrohertrag p.a.**	**42.619,92**

Gesamt	**Gesamt**		**Gesamtrohertrag p.a.**	**47.179,92**

Haftungsausschluss

- Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass sich zwischen dem Ortstermin und dem Stichtag keine wertrelevanten Veränderungen am Bewertungsobjekt und an der Lage ergeben haben. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.
- Das Wertgutachten ist nur für Auftraggeberin/den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung der Verfasser gestattet; ausgenommen bleiben aufsichtsrechtliche Instanzen (z.B. Wirtschaftsprüfer, Depotbank etc.).
- Die Räumlichkeiten wurden nur stichprobenartig von innen und außen besichtigt; soweit bekannt, werden Mängel aufgeführt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt nicht. Rechte, Lasten und Beschränkungen werden soweit bekannt gesondert berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen, sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt.
- Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und zum Wertermittlungsstichtag von keiner Partei angefochten wurden. Ferner wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und dass Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen bzw. vollständig angegeben wurden.
- Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- Es wird für den Fall der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.
- Die beauftragte Markt-/Verkehrswertermittlung ist nicht zur Feststellung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes geeignet. Eine Haftung des Bewerters ist bei einer Verwendung für diese Zwecke ausgeschlossen.

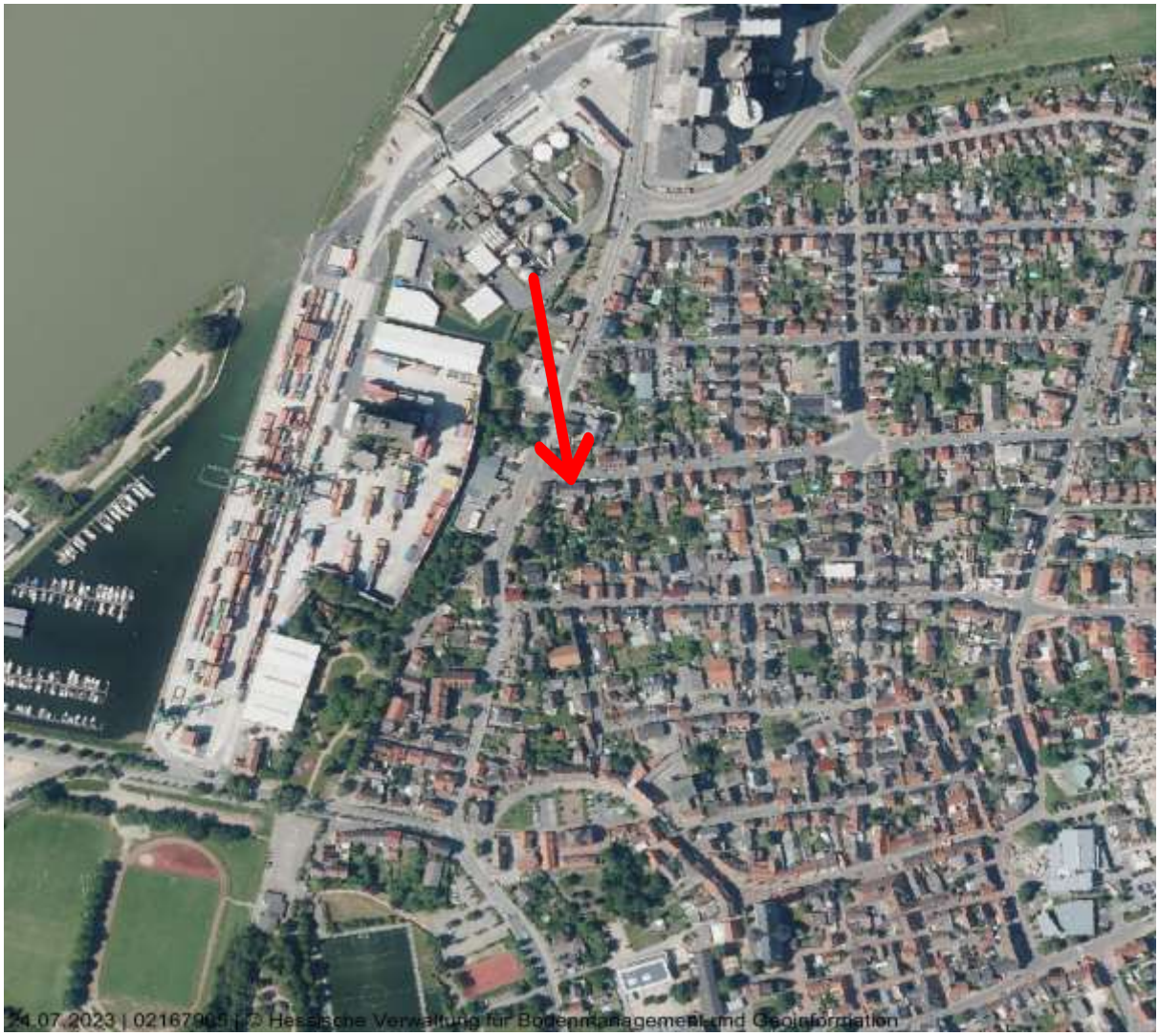
Übersichtsplan



Stadtplan

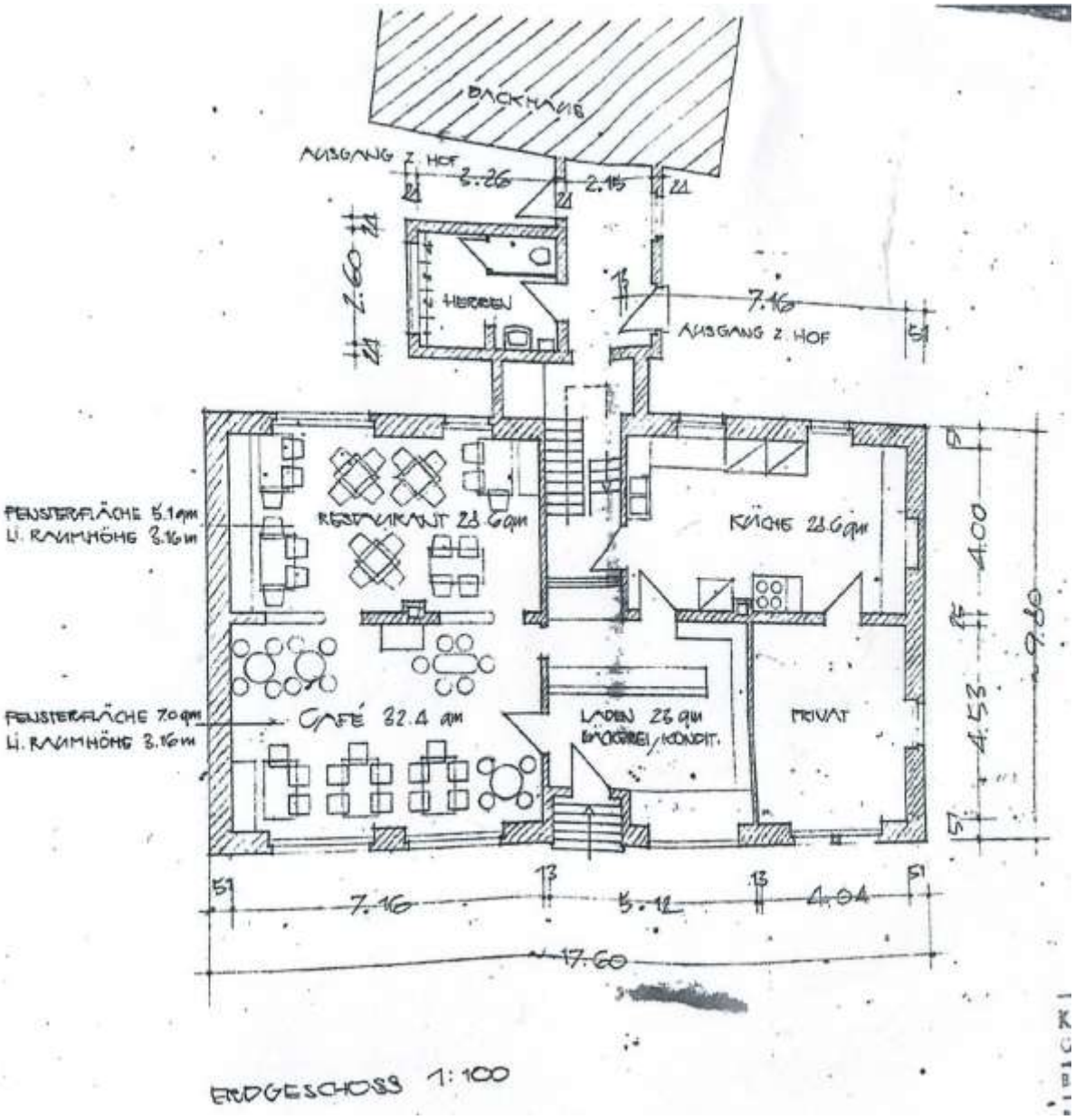
Vordere Rheinteilung
Mainzer Straße
Pfungstadter Straße
Alte Landstraße
Theodor-Heuss-Straße
Theresenstraße
Elisabethenstraße
Wilhelm-Leuschner-Straße
Schillerstraße
Darmstädter Straße
Bahnhofstraße
Neuwingert
Ebert-Straße
Bensheimer Straße
Friedrich
Schifferstraße
Am Hafen
Hafenstraße
Biebesheimer Straße
Sandstraße
Bleichstraße
Schafstraße
Fischerstraße
Gernsheim
Promenade de Bar-sur-Aube
Magdalenenstraße
Karlstraße
Jahnweg
Gernsheim
Deich
Auf der Hammeraue
Bleichstraße
Wustengasse
Oberfeldstraße
Feldstraße
Wormser Straße
Marienstraße
Birkenstraße
Pfälzer Straße
Nato-Straße
Goethestraße
Mühlstraße
Römerstraße
Kiesstraße
Mozartstraße
Wertchen
24.07.2023 | 02167905 | © OpenStreetMap Contributors

Luftbild

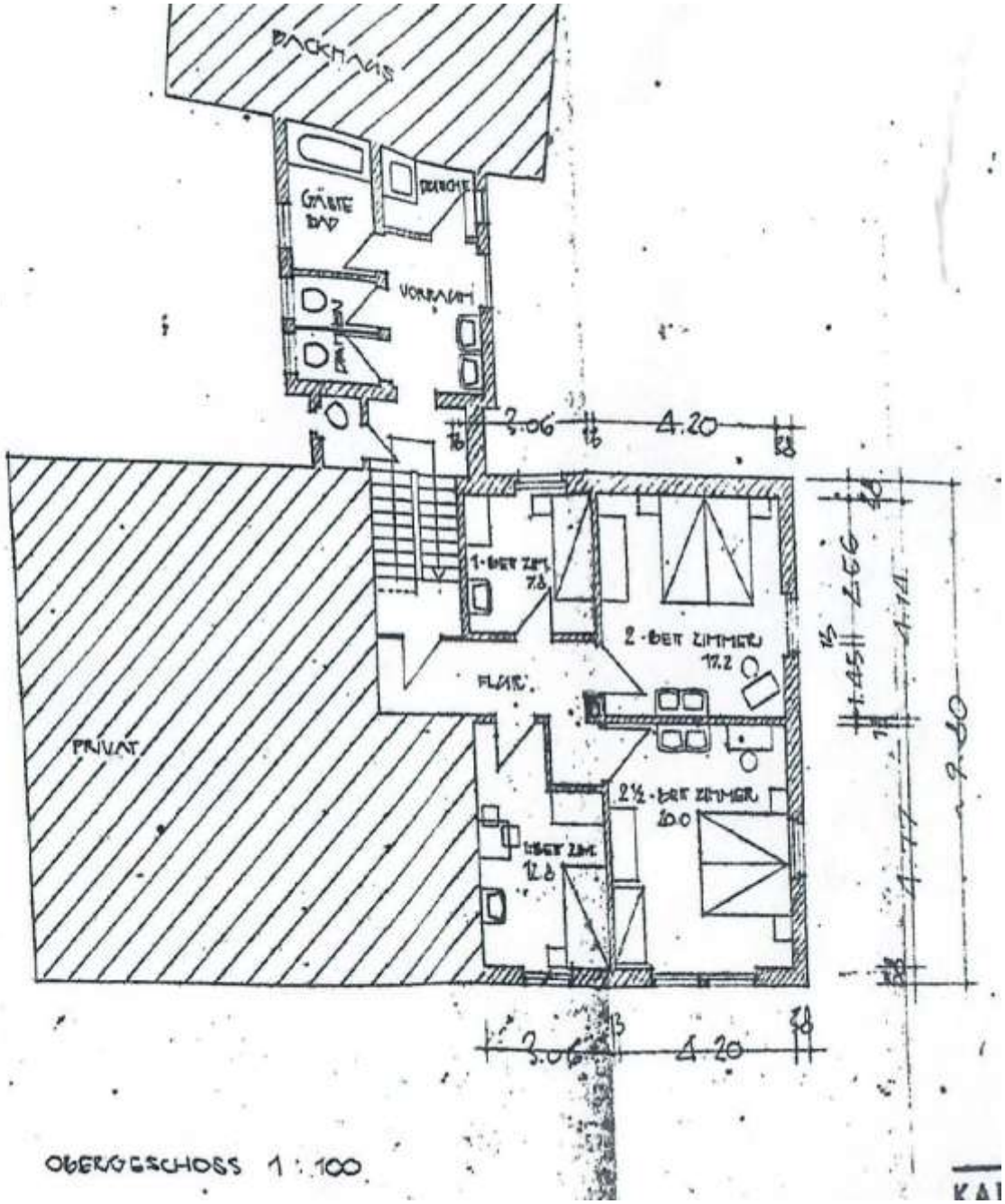

24.07.2023 | 02167905 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Grundrisse / Schnitt

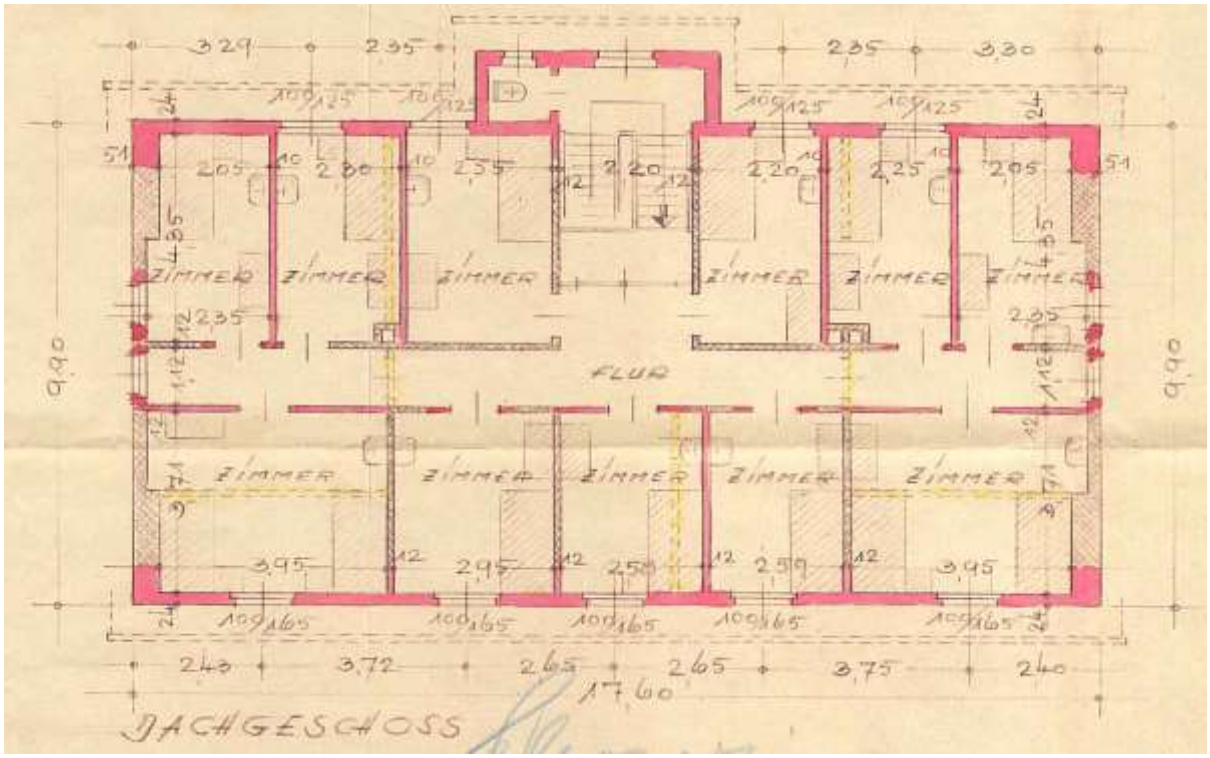
Erdgeschoss



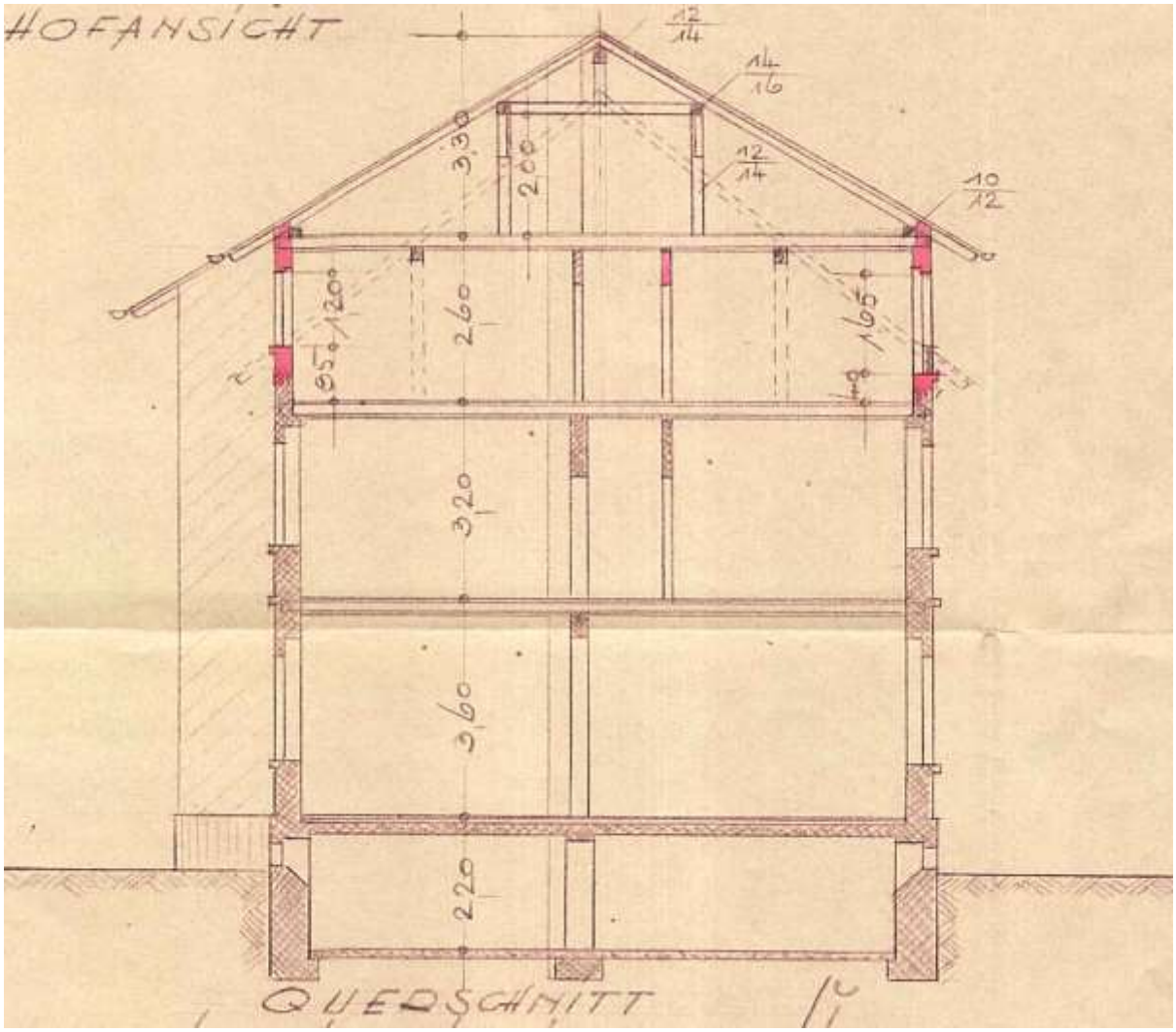
Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt


HOFANSICHT
12/14
14/16
12/14
10/12
3,30
2,00
2,60
1,20
0,95
1,65
3,20
3,60
2,20
QUERSCHNITT

Fotos

Schillerstraße Richtung Osten

Schillerstr. 1 von Nordwesten

Schillerstr. 1 von Nordosten

Verkaufsraum Bäckerei

Übergang von Bäckerei zu Café

Gastraum Café

Backstube Hauptgebäude

Backstube Nebengebäude

Lagerraum Nebengebäude

WC Damen

WC Damen

Treppenhaus Gästezimmer

Beispielhaftes Gästezimmer

Beispielhaftes Gästezimmer im Umbau

Beispielhaftes Gästezimmer

Beispielhaftes Gästezimmer