



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2503 132
24 K 44/24

Datum: 06.06.2025

An das
Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13

64521 Groß-Gerau

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Gewerbeobjekt (Halle mit Büro) bebaute Grundstück
in 64560 Riedstadt - Goddelau, Stahlbaustraße 30**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.03.2025 ermittelt mit rd.

1.300.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gewerbehalle mit Produktion und Büro	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Ansicht und Aufteilung.....	10
3.2.2	Konstruktion	11
3.2.3	Fenster, Türen.....	11
3.2.4	Technische Ausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen	11
3.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	12
3.2.7	Besondere Einrichtungen/Bauteile und Allgemeinbeurteilung.....	12
3.2.8	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Ertragswertermittlung	15
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Ertragswertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Sachwertberechnung	25
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.6	Verkehrswert.....	31
4.7	Wertermittlungsergebnisse.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	34

5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	34
6	Anlagen.....	35
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	35
6.2	Straßenkarte	36
6.3	Ortsplan	37
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
6.5	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	39
6.6	Fotostandpunkte	40
6.7	Fotos.....	41
6.8	Pläne.....	60
6.8.1	Grundriss Erdgeschoss	60
6.8.2	Grundriss Zwischengeschoss (1. OG).....	61
6.8.3	Grundriss Obergeschoss (2. OG).....	62
6.8.4	Schnitt.....	63
6.9	Flächenberechnung	64

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Gewerbeobjekt (Halle mit Büro)
Objektadresse:	Stahlbaustraße 30 64560 Riedstadt – Goddelau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Goddelau, Blatt 3696, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Goddelau, Flur 14, Flurstück 126/21 (1.684 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 – 13 64521 Groß-Gerau
	Auftrag vom 13.03.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	27.03.2025
Qualitätsstichtag:	27.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hauptmieter, die Rechtsanwälte des Antragstellers und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.02.2025;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Riedstadt;
- Auskünfte der Kreisverwaltung (Baulastauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses Heppenheim.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** und / oder **Pächter** sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Eine **Hausverwaltung** nach §26 WEG ist nicht vorhanden.
- c) Ein **Gewerbebetrieb** wird in Form eines Elektrotechnik-Betriebes (Automotiv) und eines Maschinenbaubetriebs (Lebensmittelmaschinen) geführt.
- d) **Zubehör** im Sinne von §97, 98 BGB ist tlw. vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben). Im Betriebsvermögen stehendes Eigentum der Mieter wurde nicht mitbewertet (z.B. Kompressor, Möbel).
- e) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- f) Baubehördliche **Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen nicht.
- g) Ein **Energieausweis** liegt nicht vor.
- h) **Altlasten** sind nicht bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Groß-Gerau
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Riedstadt (ca. 23.000 Einwohner); Stadtteil Goddelau (ca. 6.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 44 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5, A 67 (ca. 11 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Goddelau/Stockstadt (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 33 km entfernt) insgesamt gute überregionale Anbindung an Straßen- und Schienenverkehr

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Riedstadt – Goddelau, im Gewerbegebiet Goddelau Südwest gelegen, ca. 1,5 km südwestlich der Ortsmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs vor Ort; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahnhaltestelle (Riedbahn)) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche Nutzungen; tlw. wohnbauliche Nutzungen (Betriebswohnungen); überwiegend offene, 1-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Industrie, Gewerbe, Flugverkehr
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 68 m
mittlere Tiefe:	ca. 25 m (ca. 21-28 m)
Grundstücksgröße:	1.684 m ²
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige, trapezartige Grundstücksform; Überbreite; Grundstück baulich nahezu vollständig ausgenutzt, keine Erweiterungsflächen, keine Umfahrt vorhanden

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung und Zufahrt erfolgt direkt von der Nordwestseite über die Stahlbaustraße.
Straßenart:	Gewerbe-Anliegerstraße mit gemäßigttem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden bekannt
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Bei Gewerbeflächen besteht jedoch grundsätzlich ein Verdacht auf Altlasten. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Goddelau, Blatt 3696, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Gewerbegebiet Goddelau Südwest an. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Bauschein vom 19.06.2002 mit dem Aktenzeichen BN-01-503 liegt vor. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gewerbeobjekt (Halle mit Büro) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich nach Planvorgaben 17 Stellplätze, tatsächlich sind jedoch nur 14 Stellplätze nutzbar.

Das Objekt ist tlw. vermietet, tlw. leerstehend:

- Die kleine Halle und die Räume im Obergeschoss sind an einen Elektronik-Betrieb vermietet. Der Mietvertrag läuft bis zum 30.06.2025. Es besteht das Optionsrecht, das Mietverhältnis um 3 Jahre zu verlängern. Die Nettokaltmiete beträgt 3.423,85 €/Monat.
- Die große Halle ist unbefristet an ein Maschinenbaubetrieb vermietet. Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Die Nettokaltmiete beträgt 3.602,00 €/Monat.
- Das 2. Obergeschoss ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gewerbehalle mit Produktion und Büro

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Ansicht und Aufteilung

Art des Gebäudes:	eingeschossige Gewerbehalle (ursprünglich Produktionsgebäude für Stahlbearbeitung) mit dreigeschossigem Büro- und Produktionstrakt, insgesamt nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 2001 (gemäß Angaben beim Ortstermin)
Fläche:	ca. 648 m ² Nutzfläche Montagehalle insg.; ca. 50 m ² Nutzfläche überdachtes Außenlager; ca. 395 m ² Nutzfläche kleine Produktionshalle; ca. 36 m ² Nutzfläche Empfang, Büro; ca. 315 m ² Nutzfläche Büro, Sozialräume, Umkleide 1. OG; ca. 526 m ² Nutzfläche Büro, Sanitärräume 2. OG
Fassade:	vorgehängte Sandwichwände (gedämmt) mit Aluminiumverkleidung (insg.)
Aufteilung:	<u>Bereich Halle:</u> EG: große Halle, Lackierkabine, angebautes Lager <u>Bereich Verwaltungsgebäude:</u> EG: kleine Produktionshalle mit Lager, Empfang, Büro; ZG/1.OG: Besprechungsraum mit Theke, Luftraum zur kleinen Produktions-Halle, WC-Anlagen, Umkleide, Pausenraum, Büroräume, Heizungsraum; 2. OG: 2 Büroräume mit Umkleide und WC-Anlagen, Aufenthaltsraum mit Kochzeile, Archiv, große Bürofläche ohne weitere Aufteilung

3.2.2 Konstruktion

Konstruktion:	Stahl-Leichtbauhalle im 6-m-Raster
Decken:	Stahlbetondecken im Bürobereich
Wände:	Innenwände tlw. massiv, tlw. in Trockenbauweise
Treppen:	Stahltreppe (Halle), Stahlwendeltreppe (1. Zum 2. OG), Edelstahlterasse mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer (Bürotrakt)
Dach:	Flachdach aus Stahlträgern mit gedämmtem Trapezblech und Folienabdichtung, Entwässerung über Zinkblechrinnen

3.2.3 Fenster, Türen

Tore, Türen:	2 Sektionaltore inkl. Tür mit Antrieb (Halle, Produktion); Brandschutz-/Stahltüren, Aluminiumtüren mit Glaseinsatz; Holzwerkstofftüren in Büros
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Halle und Büro), tlw. Rollläden bzw. Sonnenschutz; Pfosten-Riegel-Konstruktion (Treppenhaus); Dachoberlichter (Halle), elektr. betrieben

3.2.4 Technische Ausstattung

Elektroausstattung:	zeitgemäße Elektroinstallation; Kabelkanäle wandmontiert; Brandmeldeanlage vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung (Kaskade, 3 Komponenten) vorhanden (Deckenheizung, tlw. Flachheizkörper), Heizgebläse im Hallenbereich; Klimaanlage tlw. für Büro im Zwischen- und 2. Obergeschoss
Sanitärausstattung:	zeitgemäße Sanitärinstallation in gutem Standard vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen

Bodenbeläge:	(Vakuum-)Estrich, hochfest (Halle); Fliesen (Büros, WC), Naturstein (Eingangsbereich)
Wandbekleidungen:	Sandwichelemente ohne Bekleidung, Fliesen (WCs), Gipskarton/ Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Trapezblech ohne Bekleidung (Halle); abgehängte Decken (Büros) mit Einbaulampen

3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsvordach aus Edelstahl-Glas-Konstruktion; Wandschränke und eingebaute Theke vorhanden; angebaute Überdachung aus Edelstahl
Besondere Einrichtungen:	Lackierkabine vorhanden; Absauganlage vorhanden (kleine Produktionshalle); Kranbahnanlage große Halle (Traglast 5 Tonnen); Kranbahnanlage kleine Halle (Traglast 1 Tonne)

3.2.7 Besondere Einrichtungen/Bauteile und Allgemeinbeurteilung

Baumängel:	Heizung erneuerungsbedürftig inkl. Installationen wegen Korrosion (gemäß Auskunft des Mieters)
Grundrissgestaltung:	<u>Vorteile:</u> Hallen abtrennbar; Hallenhöhe (große Halle) ca. 6,66 m (Trägerunterkante) bzw. ca. 7,50 m; Büro im OG abtrennbar <u>Nachteile:</u> keine Rampenanlieferung oder Umfahrung möglich; insg. relativ hoher Büroflächenanteil/ schlecht nutzbare Fläche im 2. OG; tlw. unpraktische Konstruktion/ Aufteilung (Aussteifung vor Fenster gelegen, dadurch tlw. nicht zu öffnen); keine Erweiterungsmöglichkeiten; quasi keine größere Freilagermöglichkeit;
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem baujahresgemäß re- lativ guten Zustand. Die Produktionsfläche ist als hochwer- tig zu bezeichnen. Die Büroräume weisen eine durch- schnittliche Ausstattung auf. Es sind Maßnahmen an der Heizungsanlage erforderlich.

3.2.8 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz; Zu-
fahrts- und Stellplatzfläche (14 Stellplätze) befestigt mit Betonpflaster; Einfriedung vorhanden
(Stahlzaun, 2 Tore); tlw. schmale Rasenfläche, kleines Freilager (befestigt mit Betonpflaster) mit
Überdachung, Außenanlagen insgesamt in gepflegtem Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt (Halle mit Büro) bebaute Grundstück in 64560 Riedstadt - Goddelau, Stahlbaustraße 30, zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Goddelau	3696	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goddelau	14	126/21	1.684 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.684 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.684	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	durchschnittlich	ungünstig	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	90,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	90,00 €/m²	
Fläche	×	1.684 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	151.560,00 € rd. 152.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 insg. **152.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für 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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	1	Halle EG	647,00		5,00	3.235,00	38.820,00
			395,00		3,78	1.492,73	17.912,76
Bürogebäude	2	Bü./Empfang EG	36,00		7,00	252,00	3.024,00
	3	Büro ZG	314,00		5,88	1.847,06	22.164,72
	4	Büro OG	526,00		-	0,00	0,00
	5	Außenlager	50,00		-	0,00	0,00
Stellplätze	6	Stellplätze		5,00	16,80	84,00	1.008,00
		Stellplätze		5,00	23,00	115,00	1.380,00
		Stellplätze		4,00	-	0,00	0,00
Summe			1.968,00	14,00		7.025,79	84.309,48

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	1	Halle EG	647,00		4,60	2.976,20	35.714,40
			395,00		4,60	1.817,00	21.804,00
Bürogebäude	2	Bü./Empfang EG	36,00		7,50	270,00	3.240,00
	3	Büro ZG	314,00		7,50	2.355,00	28.260,00
	4	Büro OG	526,00		6,00	3.156,00	37.872,00
	6	Außenlager	50,00		2,50	125,00	1.500,00
Stellplätze	6	Stellplätze		14,00	20,00	280,00	3.360,00
Summe			1.968,00	14,00		10.979,20	131.750,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -44.090,52 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	131.750,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 23.073,28 €
jährlicher Reinertrag	= 108.677,12 €
Reinertragsanteil des Bodens	
5,50 % von 152.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 8.360,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 100.317,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,950
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.198.789,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.350.789,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.350.789,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 50.000,00 €
Ertragswert	= 1.300.789,58 €
	rd. 1.300.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (II. BV; DIN 283; DIN 277).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus Mietpreisveröffentlichungen (hier: Auswertung von Angebotsmieten aus dem „Immobilienscout24.de“ sowie weitere Mietauswertungen von der IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Aufgrund der Gesamtgröße der Bürofläche wird ein unterer Mietenansatz gewählt.

Rohertrag und Auswertung Mietangebote (Auswertung aus Immobilienscout 24)

Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: Umkreis 3000 Meter / Umkreis 8000 Meter

Produktausprägung: einfache Auswertung

Gewerbemieten: Umkreis 3000 Meter

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro / Praxis	3 (60%)	8,43 €	7,07 € - 10,00 €	314 (9,1%)
Hallen / Produktion	2 (40%)	4,41 €	2,00 € - 6,82 €	940 (27,2%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro- / Praxisfläche
Hallen/ Produktion: Lager- / Produktionsfläche

Gewerbemieten im Umkreis 8000 Meter

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro / Praxis	30 (46,9%)	10,36 €	6,35 € - 16,58 €	979 (14,4%)
Hallen / Produktion	16 (25%)	7,83 €	2,00 € - 15,32 €	1.698 (25%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro- / Praxisfläche
Hallen/ Produktion: Lager- / Produktionsfläche

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	3.952,51
Instandhaltungskosten	----	----	13.192,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	5.270,02
Betriebskosten	0,50	----	658,75
Summe			23.073,28 (ca. 18 % des Rohertrags)

Es wird von einem erhöhten Mietausfallwagnis aufgrund der übergroßen Bürofläche ausgegangen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 105 und 108 des Immobilienmarktberichts) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt demnach rd. 40 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer**für das Gebäude: Gewerbehalle und Bürogebäude mit Werkstatt**

Das ca. 2001 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich (insb. Heizung), die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2001 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 24 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-50.000,00 €
• Erneuerung der Heizungsanlage	-50.000,00 €
Summe	-50.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für 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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle	Bürogebäude mit Werkstatt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	920,00 €/m² BGF	1.018,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	665,00 m²	1.392,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	80.000,00 €	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	691.800,00 €	1.427.056,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.277.754,60 €	2.635.772,43 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.277.754,60 €	2.635.772,43 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		50,00 %	50,00 %
• Faktor	x	0,5	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	638.877,30 €	1.317.886,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	1.956.763,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 21.524,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 1.978.287,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 2.130.287,91 €
Sachwertfaktor	x 0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.384.687,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 50.000,00 €
Sachwert	= 1.334.687,14 €
	rd. 1.330.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,1 %			1,0		
Konstruktion	11,1 %				1,0	
Dach	11,1 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,1 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,1 %			1,0		
Fußböden	11,1 %					1,0
Sanitäreinrichtungen	11,1 %				1,0	
Heizung	11,1 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	11,1 %			1,0		
insgesamt	99,9 %	0,0 %	0,0 %	66,6 %	22,2 %	11,1 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gewerbehalle

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	700,00	66,6	466,20
4	965,00	22,2	214,23
5	1.260,00	11,1	139,86
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 821,11 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

821,11 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Hallenhöhe 7 m

× 1,120

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 919,64 €/m² BGF

rd. 920,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bürogebäude mit Werkstatt**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,1 %			1,0		
Konstruktion	11,1 %				1,0	
Dach	11,1 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,1 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,1 %				1,0	
Fußböden	11,1 %					1,0
Sanitäreinrichtungen	11,1 %				1,0	
Heizung	11,1 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	11,1 %			1,0		
insgesamt	99,9 %	0,0 %	0,0 %	55,5 %	33,3 %	11,1 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren
Fußböden	
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bürogebäude mit Werkstatt

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	910,00	55,5	505,05
4	1.090,00	33,3	362,97
5	1.340,00	11,1	148,74
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.017,78 gewogener Standard = 3,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.017,78 €/m² BGF

rd. 1.018,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gewerbehalle

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile und Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• angebaute Überdachung	20.000,00 €
• Lackierkabine	17.500,00 €
• Absaugung	2.500,00 €
• Kranbahnanlagen	40.000,00 €
Summe	80.000,00 €

Gebäude: Bürogebäude mit Werkstatt

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Klimageräte, pauschal	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,10 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.956.763,51 €)	21.524,40 €
Summe	21.524,40 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für die vorliegende Objektart. Der Sachwertfaktor kann daher nur geschätzt werden. Meist liegt dieser bei gewerblichen Objekten unter 1,0. Dies ist mit nutzungsspezifischen Eigenschaften des jeweiligen Objekts zu erklären, da das Objekt Eigenschaften aufweist, die bei einer Nachfolgenutzung in der Regel nicht relevant sein müssen (z.B. übergroße Bürofläche, Lackierkabine usw.).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-50.000,00 €
• Erneuerung der Heizungsanlage -50.000,00 €	
Summe	-50.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.300.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.330.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbeobjekt (Halle mit Büro) bebaute Grundstück in 64560 Riedstadt - Goddelau, Stahlbaustraße 30,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Goddelau</i>	3696	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Goddelau</i>	14	126/21

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit rd.

1.300.000 €

in Worten: eine Million dreihunderttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 06. Juni 2025



4.7 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gewerbehallengrundstück**
 Flur **14** Flurstücksnummer **126/21**

in **Riedstadt - Goddelau, Stahlbaustraße 30**
 Wertermittlungsstichtag: **27.03.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	90,26	1.684	152.000,00	
Summe:			90,26	1.684	152.000,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebe- zeichnung / Nut- zung	BGF [m²]	NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Gewerbehalle	665	647	2001	40	20	
	überdachte Lagerfläche	50	50	2001	40	20	
Gesamtfläche	Bürogebäude mit Werkstatt	1.392	1.271	2001	40	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	131.750,40	23.073,28 € (17,51 %)	5,50	0,65	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	79,25 €/m² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-26,07 €/m² NF
relativer Verkehrswert:	677,79 €/m² NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,87
Verkehrswert/Reinertrag:	11,96

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.300.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.330.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.300.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	27.03.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

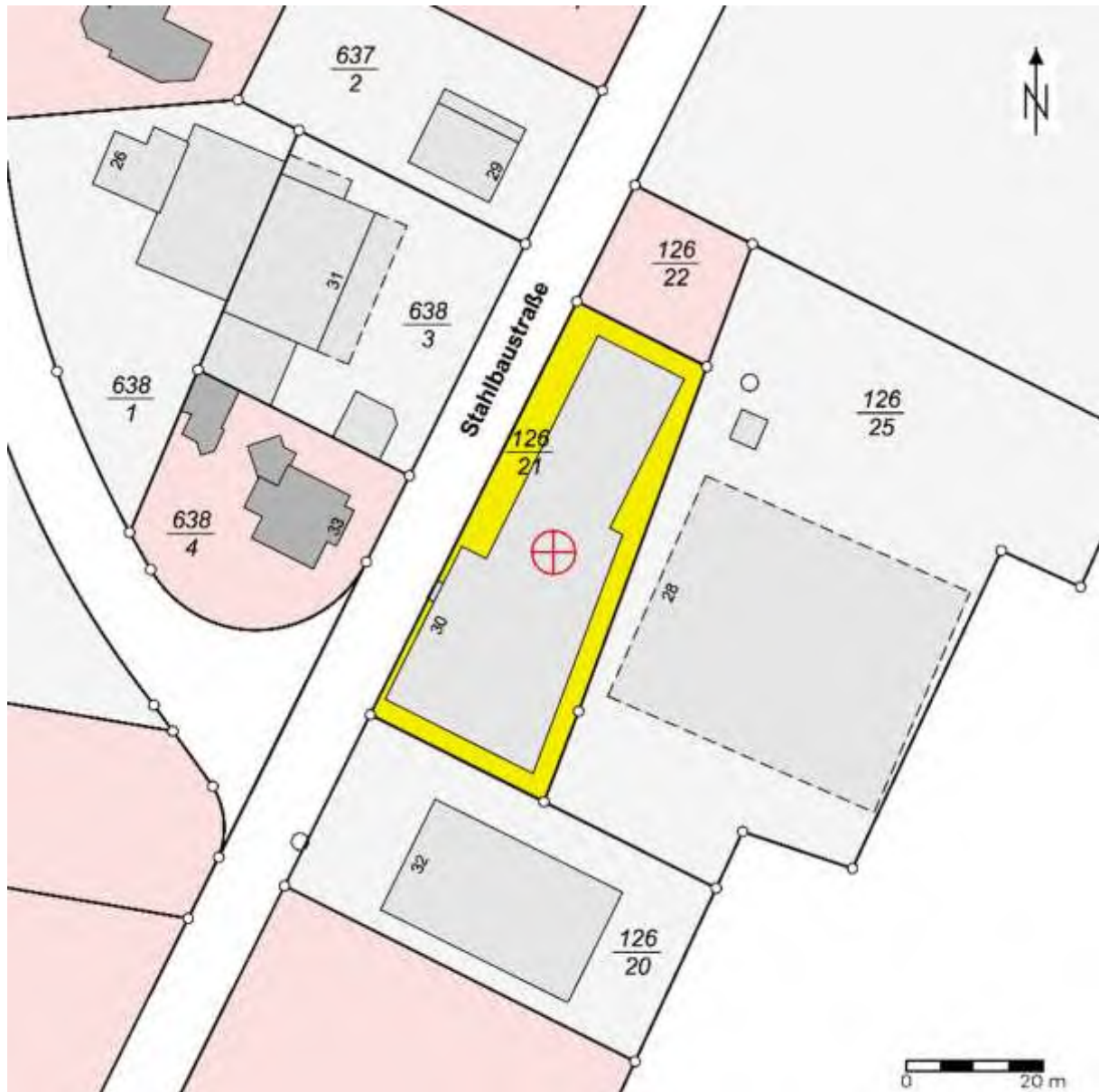


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

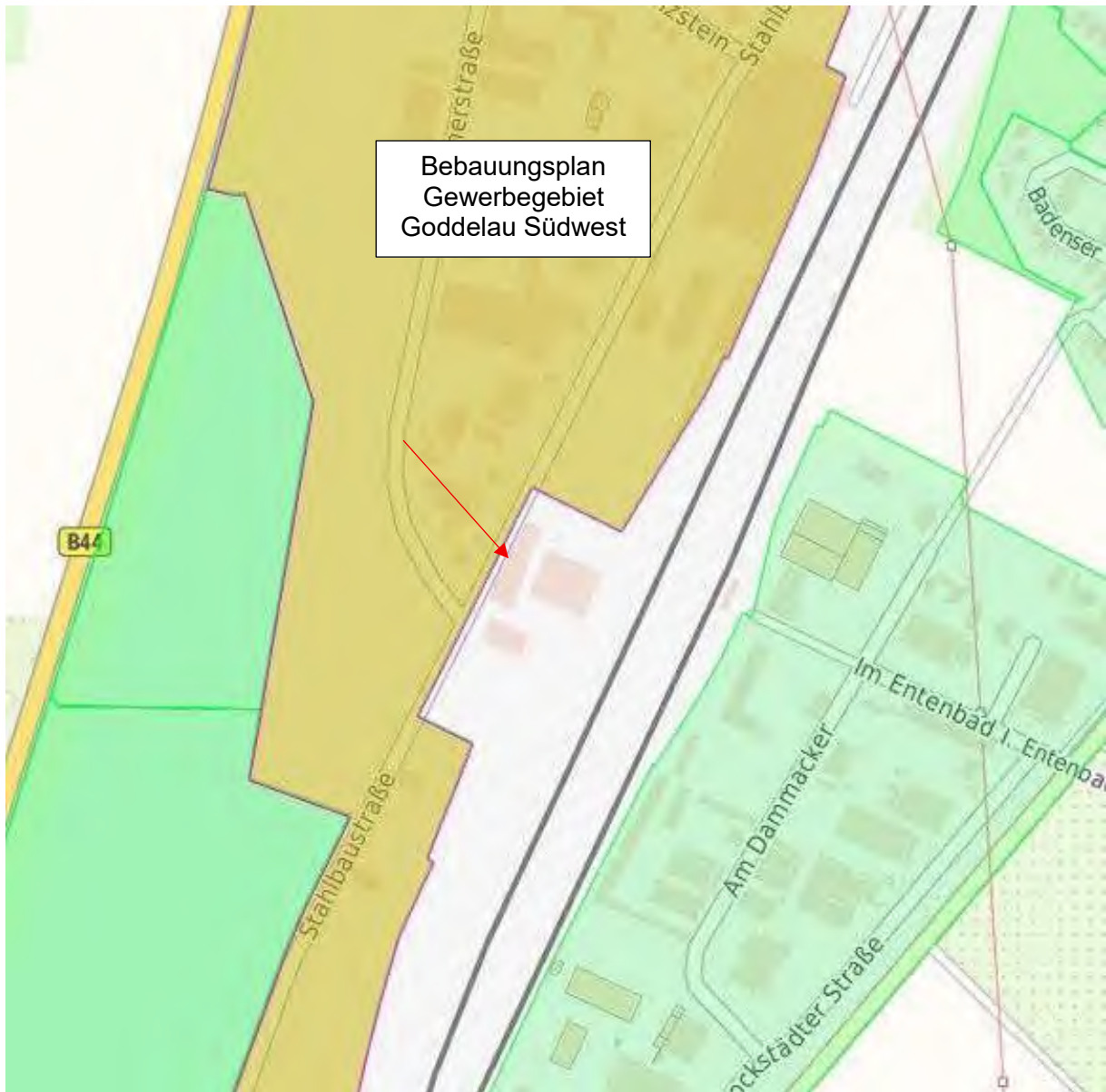
Maßstab ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

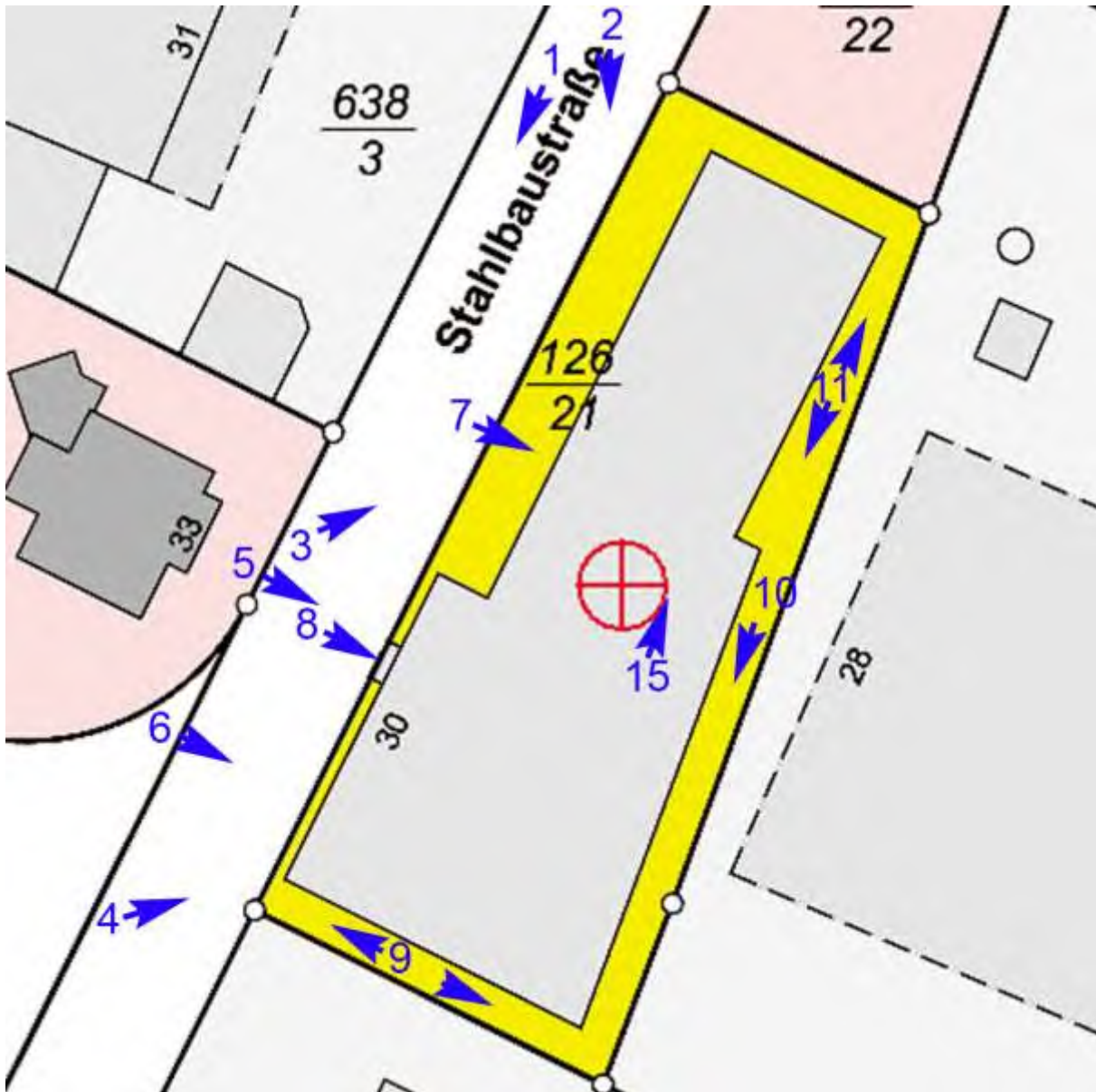
ohne Maßstab, Bewertungsobjekt markiert (kein Bebauungsplan)



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotostandpunkte

Maßstab ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.7 Fotos



1 Lage in der Straße



2 Nordansicht Halle



3 Südwestansicht Halle



4 Südwestansicht Verwaltungsgebäude, kleine Halle



5 Nordwestansicht Verwaltungsgebäude, kleine Halle



6 Nordwestansicht Verwaltungsgebäude, kleine Halle



7 Hallentor



8 Eingang Verwaltung



9 a Südseite



9 b Südseite



10 Südostseite



11 Überdachung Südostseite



12 Empfang Haupteingang



13 Treppenhaus



14 Treppenhaus, 2. Obergeschoss



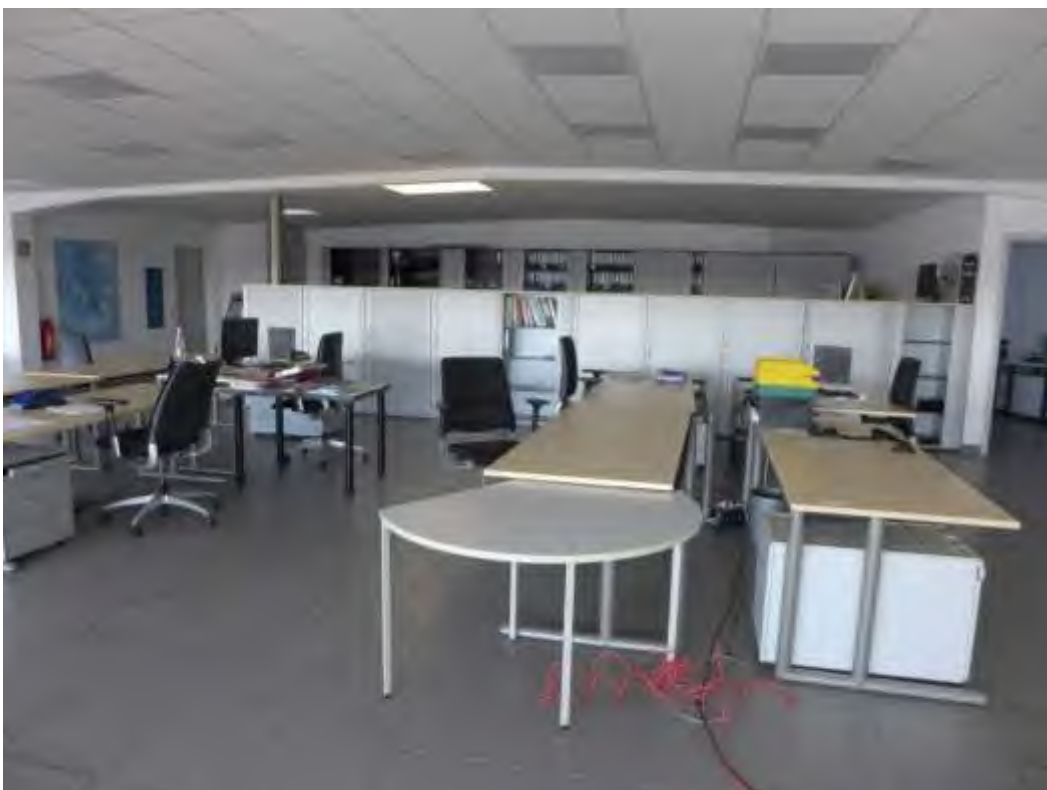
15 Dachabdichtung



16 Küche, Aufenthaltsraum, 2. Obergeschoss



17 Versammlungsraum 2. Obergeschoss



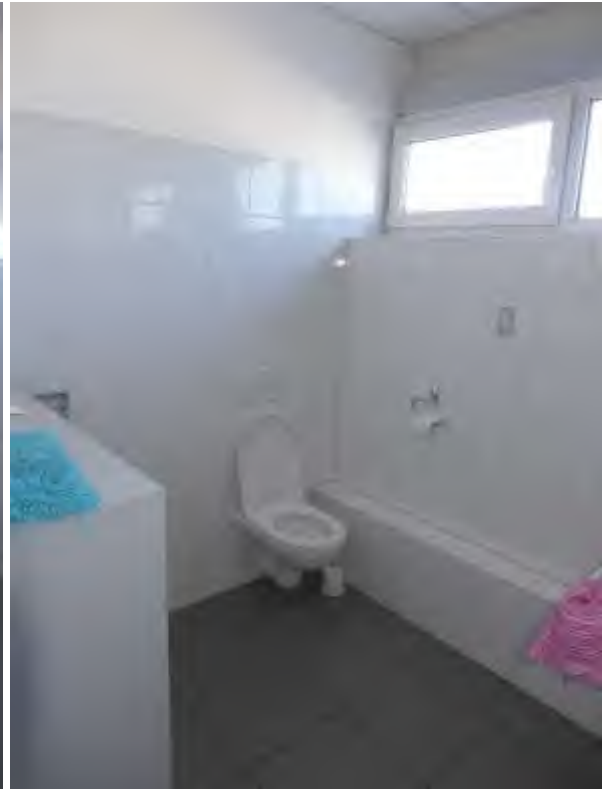
18 Großraumbüro 2. Obergeschoss



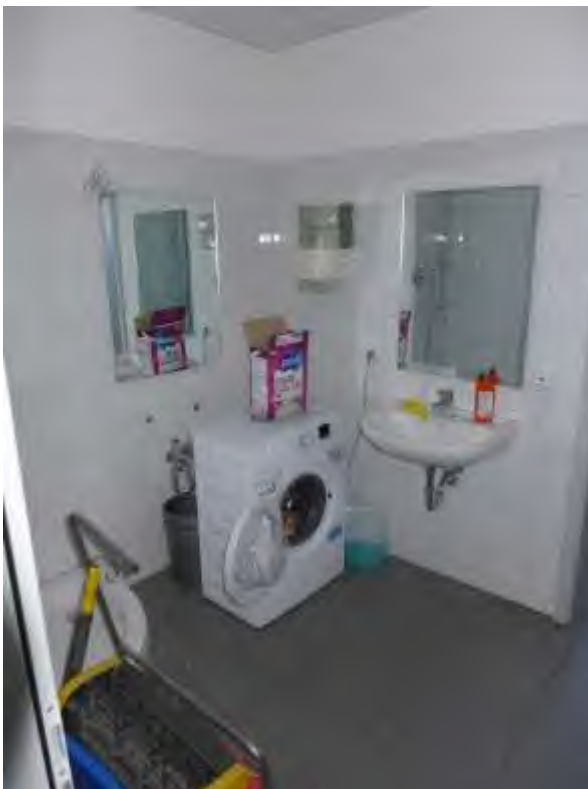
19 Großraumbüro 2. Obergeschoss



20 Klimagerät 2. Obergeschoss



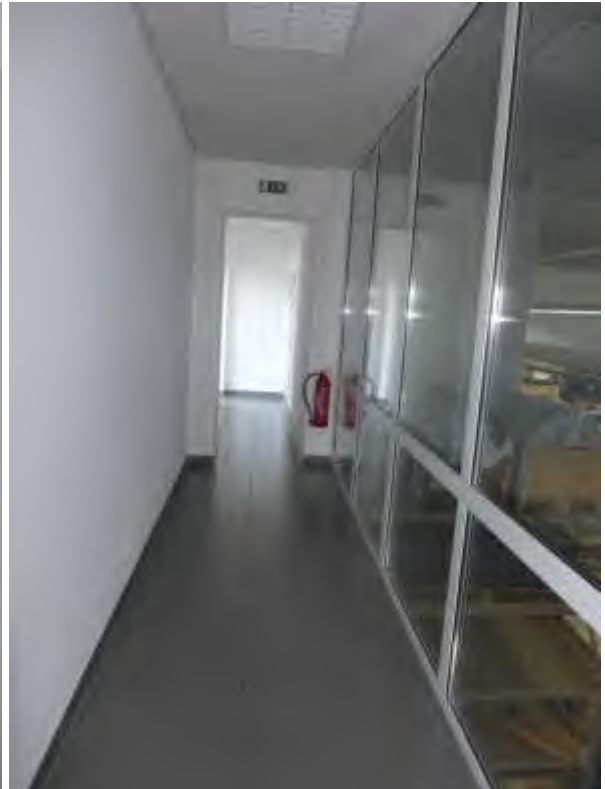
21 Sanitäreinrichtungen 2. Obergeschoss



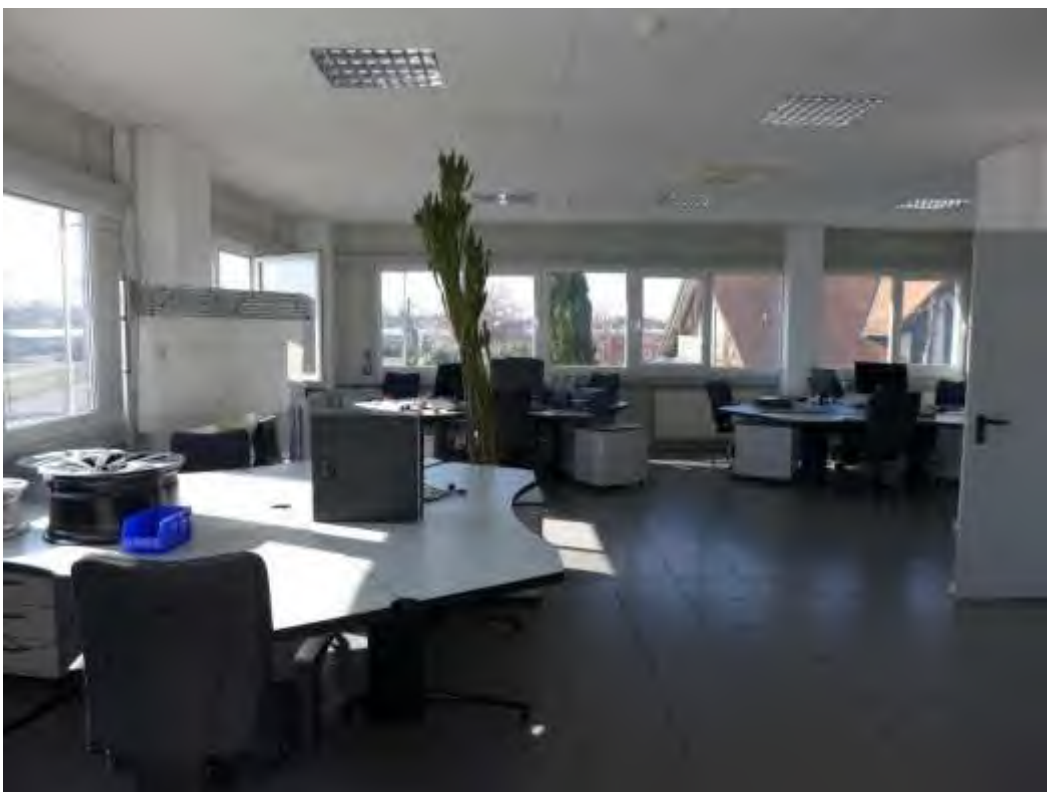
22 Sanitäreinrichtungen 2. Obergeschoss



23 a Treppe zum 1. Obergeschoss



23 b Flur 1. Obergeschoss



24 Büro 1. Obergeschoss



25 Sanitäranlagen 1. Obergeschoss



26 Sanitäranlagen 1. Obergeschoss



27 Theke mit Besprechungsraum 1. Obergeschoss



28 Einbauschränke 1. Obergeschoss



29 Heizungsverteilung 1. Obergeschoss



30 Heizung 1. Obergeschoss



31 Innenansicht Halle



32 Innenansicht Halle



33 Zugang von Halle zum Besprechungsraum



34 Lackierkabine



35 Hallenkran



36 kleine Halle



37 a kleine Halle



37 b Krananlage kleine Halle

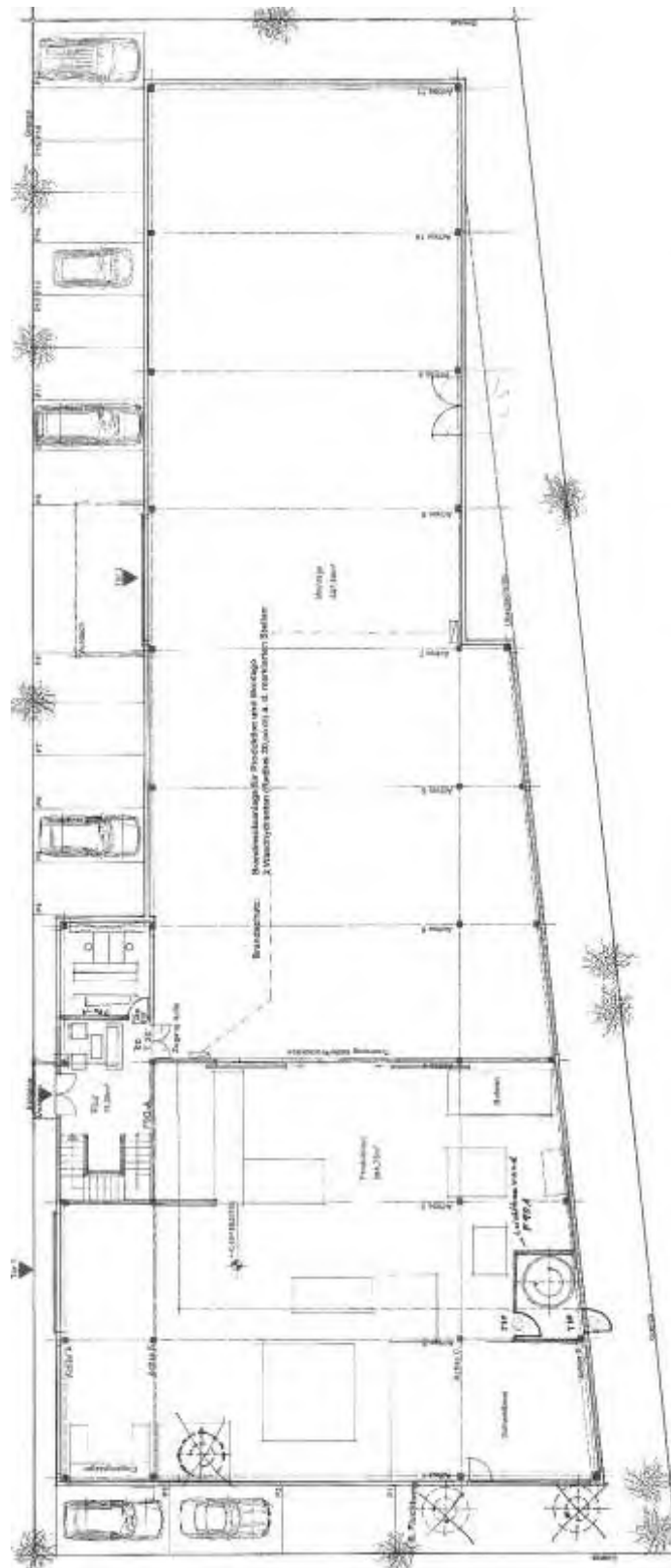


38 a Gebläseheizung kleine Halle

6.8 Pläne

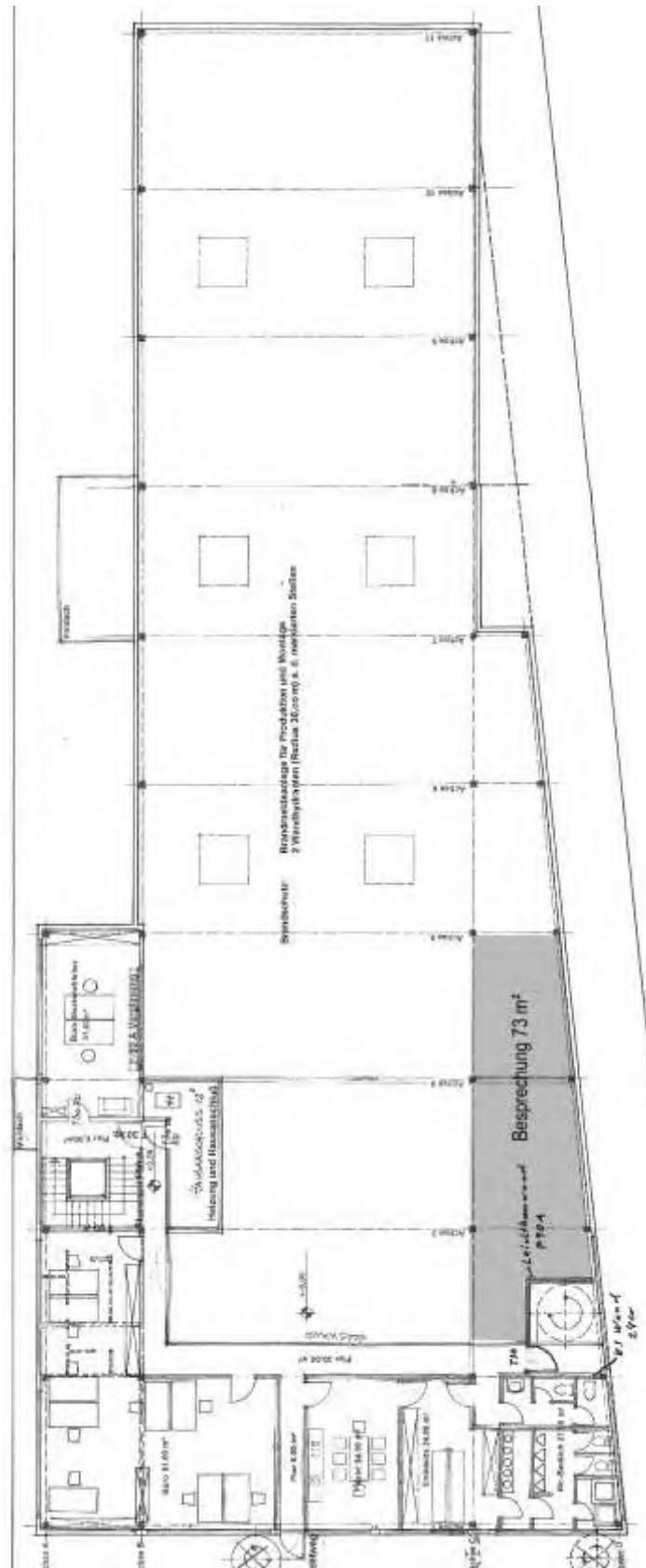
6.8.1 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



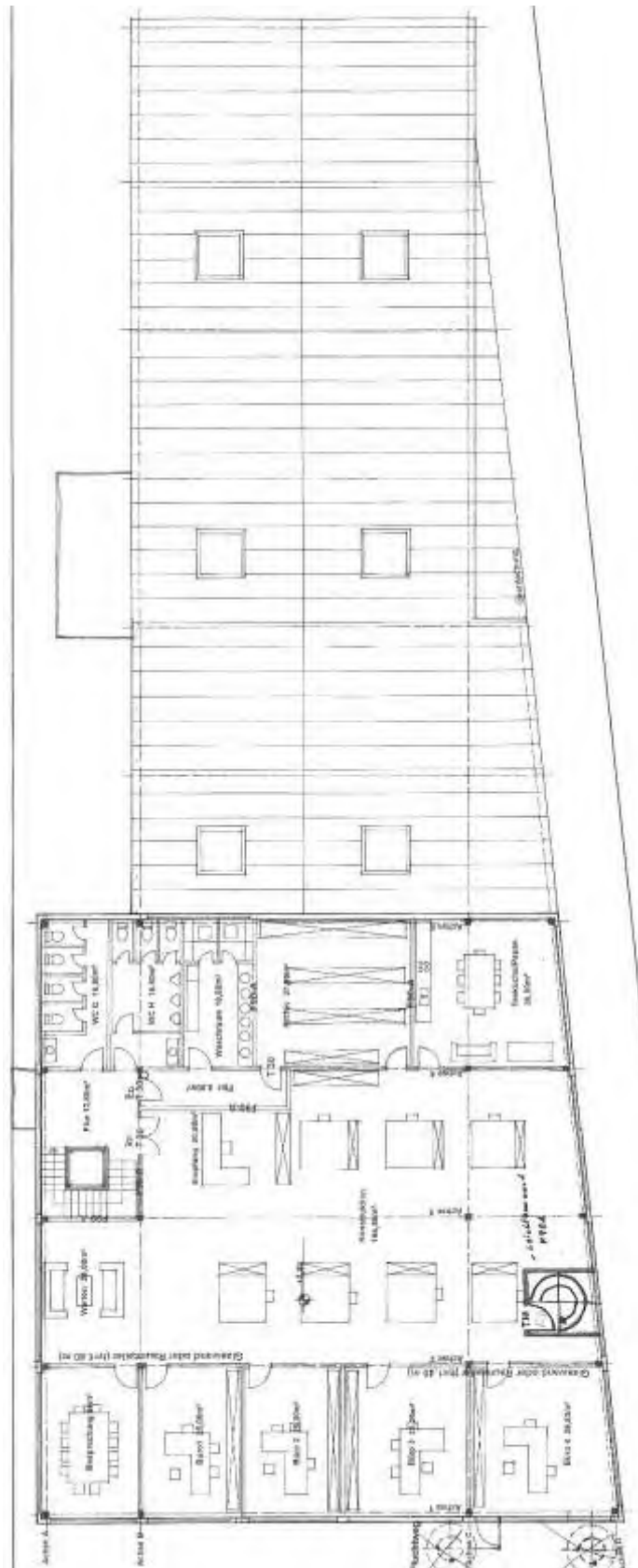
6.8.2 Grundriss Zwischengeschoss (1. OG)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



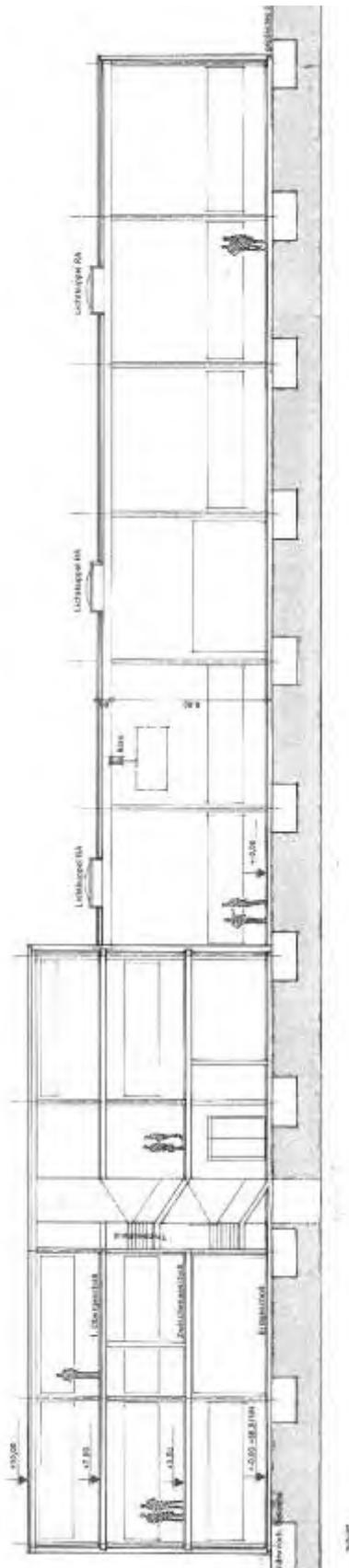
6.8.3 Grundriss Obergeschoss (2. OG)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8.4 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.9 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m²	Faktor	Netto-Fläche m²
Erdgeschoss						
	Montagehalle			647,58	1,000	647,58
	Produktion			394,75	1,000	394,75
	Summe Nutzfläche Halle EG					1.042,33
	Empfang			19,20	1,000	19,20
	Büro	4,00	4,20	16,80	1,000	16,80
	Summe Nutzfläche EG					36,00
Zwischengeschoss/ Obergeschoss						
	Büro			31,60	1,000	31,60
	Flur			6,00	1,000	6,00
	Heizung			12,00	1,000	12,00
	Bürofläche			81,00	1,000	81,00
	Flur			6,00	1,000	6,00
	Flur			30,00	1,000	30,00
	Pause			24,00	1,000	24,00
	Umkleide			24,00	1,000	24,00
	WC-Bereich			27,00	1,000	27,00
	Besprechung			73,00	1,000	73,00
	Summe Nutzfläche ZG					314,60
2. Obergeschoss						
	Besprechung			25,00	1,000	25,00
	Büro 1			25,00	1,000	25,00
	Büro 2			25,00	1,000	25,00
	Büro 3			31,25	1,000	31,25
	Büro 4			35,63	1,000	35,63
	Konstruktion			194,85	1,000	194,85
	Warten			24,00	1,000	24,00
	Flur			12,60	1,000	12,60
	Empfang			20,00	1,000	20,00
	Flur			9,00	1,000	9,00
	WC-Damen			16,80	1,000	16,80
	WC-Herren			16,80	1,000	16,80
	Waschraum			16,80	1,000	16,80
	Archiv			37,30	1,000	37,30
	Teeküche/Pause			36,00	1,000	36,00
	Summe Nutzfläche 2. OG					526,03
	Summe					1.918,96
	Nutzfläche gesamt			ca.		1.919,00