

Dr. Holger Scherhag

Dipl.-Ing. agr.

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. und vereid. Sachverständiger für

- Ackerbau einschl. Aufwuchsschäden (1.2.1)
- Obstbau (2.3)
- Gemüsebau (2.2)
- Pflanzenschutz (2.6.4.6)
- Unbebaute Grundstücke (1.1.2.1)
- Bebaute Grundstücke (1.1.2.2)
- Bewertungs- und Entschädigungsfragen
des Gesamtbetriebes/Unternehmens (2.1)

Lehrbeauftragter für agrare Taxation an der
Technischen Hochschule Bingen

Hauptstr. 77, 56332 Dieblich

Tel.: 02607-97473-13

Fax: 02607-97473-10

Mobil: 0179-1191491

Email: HS@scherhag-sachverstaendiger.de

Ust-ID: DE170643166



Dieblich, den 08.10.2025

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. §194 Baugesetzbuch eines ehemals als Gärtnerei genutzten Grundstücks



erstellt im Auftrag von:
Amtsgericht Seligenstadt
Klein Welzheimer Straße 1
63500 Seligenstadt

Az.: 43 K 1/24

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Gutachtenauftrag	3
2 Grundlagen des Gutachtens	3
2.1 Ortsbesichtigung	3
2.2 Literatur	3
2.3 Weitere Auskünfte und Unterlagen	4
2.4 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
2.5 Verwendete Preise	5
2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
3 Lage und Beschreibung des Grundstücks	6
3.1 Großräumige Lage	6
3.2 Kleinräumige Lage	8
3.2.1 Informationen zum Grundstück aus dem Grundbuch	8
3.2.2 Lage, Art der Bebauung und weitere Beschaffenheit	9
3.2.3 Erschließung	13
3.3 Privatrechtliche Situation	13
3.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5 Beschreibung der zu bewertenden Fläche u. aufsteh. Gebäude	16
3.5.1 Beschreibung der zu bewertenden Fläche	16
3.5.2 Beschreibung des Einschiff-Gewächshauses (Gebäude-Nr. 1)	22
3.5.3 Beschreibung des Zweis Schiff-Gewächshauses (Gebäude-Nr. 2)	31
3.5.4 Beschreibung des Alt-Gewächshauses (Gebäude-Nr. 3)	36
3.5.5 Beschreibung der Garage (Gebäude-Nr. 4)	41
4 Wertermittlung	43
4.1 Bodenwertermittlung	48
4.2 Ertrags- u. Sachwertermittlung	52
4.2.1 Ermittl. des vorl. Ertragswerts der baul. u. sonst. Anlagen	52
4.2.2 Ermittl. der vorl. Sachwerte der baul. Anlagen	56
4.3 Werthaltigkeit von weiterem Zubehör	59
4.4 Werteinfluss grundbuchlicher Eintragungen	59
4.5 Fragen des Amtsgerichts Seligenstadt zum Bewertungsobjekt	60
5 Verkehrswert	61
Anlage I Legende des reg. FNP 2010	63
Anlage II Kalkulation durchschnittl. Herstellungskosten Einschiff-Gew.	65
Anlage III Kalkulation durchschnittl. Herstellungskosten Zweis Schiff-Gew.	66

1 Gutachtenauftrag

Mit Schreiben vom 02.01.2025 übermittelte das Amtsgericht Seligenstadt, Klein Welzheimer Straße 1, 63500 Seligenstadt, seinen Beschluss vom 11.11.2024 in der Zwangsversteigerungssache betreffend das Grundstück in der Gemarkung von Hainstadt, Flur 3, Flurstück 84.

Der Beschluss enthielt den Auftrag zur Anfertigung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs.

Nicht bewertet werden sollten nach Auskunft des Amtsgerichts etwaige vorliegende Reallasten bzw. Rückübertragungs- und Auflassungsvormerkungen.

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Ortsbesichtigung

Am 29.07.2025 wurde das Grundstück einschließlich der zu bewertenden Gebäude besichtigt.

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Herr Ingo Baier (Schuldner)
- Dr. Holger Scherhag (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger)

Bei dem Ortstermin wurden der überwiegende Teil des Grundstücks und der Gebäude in Augenschein genommen. Ein Raum eines Gebäudes war nicht zugänglich. Eine kurzfristige Öffnung war ebenfalls nicht möglich.

Alle in diesem Gutachten verwendeten Bildaufnahmen wurden während des Ortstermins aufgenommen.

2.2 Literatur

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023. *Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA)*.

Hlbs, 2021. *Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen*. Sankt Augustin: HLBS Verlag.

Kleiber W, 2022. *Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken*. Köln: Reguvis Fachmedien.

Kleiber W, Fischer R, Werling U, 2023. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur ... unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. Köln: Bundesanzeiger.

Kröll R, Hausmann A, Rolf A, 2015. *Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung*. Köln: Werner.

Lißmann G, 2019. Sachgerechte Bewertung bei Verpachtung und Verkauf von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

- Müller H, 2019. Ableitung von Marktanpassungsfaktoren aus der Nachbewertung verkaufter Resthofstellen.
- Schaper D, Moll-Amrein M, 2016. *Wertermittlungsverfahren*. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Stock K, Gütter K, 2000. *Abrisskosten und Entsorgungskosten bei der Bewertung von Gebäuden*. Sankt Augustin: HLBS Verlag.
- Tillmann H-G, Kleiber W, Seitz W, 2017. *Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis*. Köln: Bundesanzeiger.
- Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen, 2025. *Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025*. Wiesbaden: Eigenverlag.

2.3 Weitere Auskünfte und Unterlagen

Es wurden verschiedene Auskünfte und Unterlagen eingeholt:

- Beim Ortstermin übermittelte Herr Baier grundlegende Informationen zum Grundstück und aufstehenden Gebäuden. Die Informationen wurden so weit wie möglich vor Ort oder im Nachgang plausibilisiert.
- Am 21.08.2025 wurden auf den Internetseiten der Zentralen Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Schaperstr. 16, 65195 Wiesbaden unter <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=39> Auszüge aus der topographischen und Liegenschaftskarte ohne und mit Luftbild der Gemarkung von Hainstadt abgerufen. Auch wurden in diesem System online-Messungen anhand des Luftbilds vorgenommen. Der Quellort ist an der jeweiligen Abbildung angegeben mittels ‚GEOPORTAL.HESSEN‘.
- Am 09.09.2025 übermittelte der Gemeindevorstand der Gemeinde Hainburg, Abtlg. Stadtplanung, Baurecht und Liegenschaften, Retzer Straße 1, 63512 Hainburg, Informationen zu Planungen zum Flächennutzungsplan oder etwaiger Bebauungspläne im Bereich des Wertermittlungsobjekts.
- Am 10.09.2023 wurde die Bodenrichtwertkarte von Hainburg unter <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=7107> eingesehen. Der ausgewiesene Bodenrichtwert besaß Gültigkeit zum Wertermittlungsstichtag.
- Mehrmals zwischen Auftragerteilung und Fertigstellung dieses Gutachtens wurde auf den Internetseiten des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V., Bartningstraße 49, 64289 Darmstadt, unter <https://www.ktbl.de/> Einsicht genommen in die Datenbank BauKost-Gewächshäuser und Kalkulationen für verschiedene Gewächshäuser durchgeführt. Auf die Quelle wird im weiteren Verlauf mittel ‚Ktbl‘ verwiesen.
- Mehrmals zwischen Auftragerteilung und Fertigstellung dieses Gutachtens wurde auf den Internetseiten des Statistischen Bundesamts, Gustav-Stresemann-Ring 11, 65189 Wiesbaden, unter https://www.destatis.de/DE/Home/_inhalt.html Einsicht genommen in

Baupreisindizes. Auf die Quelle wird im weiteren Verlauf mittels „DESTATIS“ hingewiesen.

2.4 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag des Ortstermins festgesetzt.

2.5 Verwendete Preise

In allen Berechnungen handelt es sich um Brutto-preise, sofern nicht anders gekennzeichnet.

2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung und stichprobenhaft durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Etwaige beim Ortstermin bekannt gewordene Bauschäden wurden text- u. bilddokumentiert, müssen jedoch nicht vollständig sein. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Auch werden bei Immobilienbewertungen keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstücksermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Die bei Berechnungen erfolgten Rundungen wurden nach Notwendigkeit kaufmännisch durchgeführt und entweder auf volle Einheiten wie z. B. volle Euro oder Kilogramm o. ä. gerundet oder auch ggfls. mit den notwendigen Stellen hinter dem Komma dargestellt. Da teilweise Rechenoperationen mittels elektronischer Datenverarbeitungstechnik (EDV) durchgeführt wurden, kann es auftreten, daß Werte in Tabellen als Rundungswerte dargestellt werden, im Hintergrund für Folgeberechnungen jedoch ungerundete Werte Verwendung finden; hierbei können geringe Abweichungen bei manuellen Nachberechnungen mit gerundeten Werten auftreten.

3 Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden wurde in der Vergangenheit als Gärtnerei genutzt, in der Pflanzen erzeugt und verkauft wurden. In den nachfolgenden Kapiteln wird die großräumige und kleinräumige Lage der zu bewertenden Grundstücks beschrieben. Hierbei ist zu beachten, daß das zu bewertende Grundstück aus 1 Flurstück (kleinste katastermäßige Flächeneinheit), nämlich dem Flurstück 84 (Flur 3, Gemarkung Hainstadt; Größe: 4.736 m²) besteht.

3.1 Großräumige Lage

Nachfolgend wird die großräumige Lage des Grundstücks beschrieben:

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Offenbach
Gemeinde:	Hainburg
Ortsteil:	Hainstadt

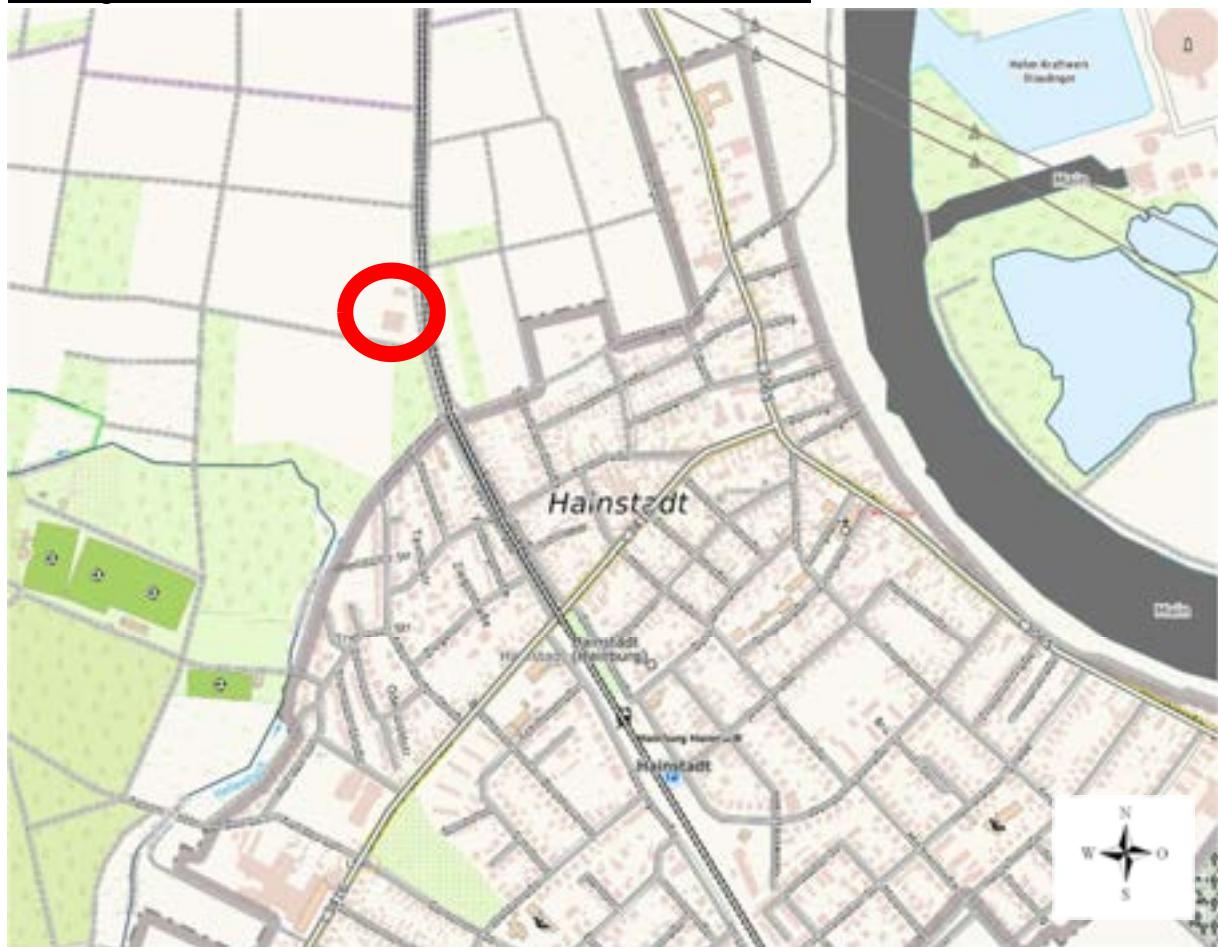
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich von Hainstadt.

Weitere infrastrukturelle Einordnungen (km-Angaben beziehen sich auf die Erreichbarkeit per Auto vom Wertermittlungsobjekt zum jew. Zentrum):

Überörtliche Anbindungen:	B 45 in ca. 5 km BAB 3 in ca. 6 km
Nächstgelegene Städte:	Seligenstadt (ca. 6 km; ca. 21.000 Einwohner) Obertshausen (ca. 8 km; ca. 25.000 Einwohner)
Nächstgeleg. größere Städte:	Hanau (ca. 9 km; ca. 105.000 Einwohner) Frankfurt am Main (ca. 63 km; ca. 756.000 Einw.)
Nächstgelegener Bahnhof:	Bahnhof Hainstadt (ca. 0,7 km)
Nächstgelegener Flughafen:	Frankfurt (ca. 29 km)

In Abbildung 1 ist die ungefähre großräumige Lage des zu bewertenden Grundstücks in der Gemeinde Hainburg auf einer topographischen Karte eingezeichnet (rote Umrandung).

Abbildung 1: Auszug aus der topographischen Karte von Deutschland; rot umrandet der ungefähre Bereich des zu bewertenden Grundstücks



©GEOPORTAL.HESSEN

3.2 Kleinräumige Lage

Nachfolgend wird die kleinräumige Lage des Grundstücks beschrieben.

3.2.1 Informationen zum Grundstück aus dem Grundbuch

Dem Unterzeichner lag ein Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Hainstadt (Amtsgericht Seligenstadt) vom 20.08.2024 vor (Seiten 1 bis 18). Darin ist das Flurstück wie folgt aufgeführt:

Grundbuchblatt: 3119
Bestandsverz. lfd.-Nr.: 1: gelöscht
2: Gemarkung: Hainstadt
Flur: 3
Flurstück: 4
Größe: 4.736 m²
Wirtschaftsart
und Lage: Landwirtschaftsfläche
Süßgewann
keine weiteren Eintragungen im Bestandsverzeichnis

Abteilung I: Baier, Ingo, geb. 17.4.1970
Außenliegend 20, 63512 Hainburg

Abteilung II, zu lfd. Nr. 2:
lfd. Nr. 3 der Abt. II: Reallast (Rentenrecht, befristet) für Helga Baier geb.
Sauer, geb. am 02.02.1945 und Georg Adam Baier,
geb. 3.4.1944, -als Gesamtberechtigte gemäß §428 BGB;
Gleichrang mit Abt. II Nr. 4 und 5; gem. Bewilligung vom
27.12.2002 eingetragen am 18.10.2004

lfd. Nr. 4 der Abt. II: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf
Rückübertragung des Eigentums (befristet) für Georg
Adam Bayer, geb. 03.04.1944; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3;
gem. Bewilligung vom 27.12.2002 eingetragen am
18.10.2004

lfd. Nr. 5 der Abt. II: Auflassungsvormerkung (befristet) für Helga Baier geb.
Sauer, geb. am 2.2.1945; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3;
gem. Bewilligung vom 27.12.2002 eingetragen am
18.10.2004

lfd. Nr. 8 der Abt. II: Es ist eine allgemeine Verfügungsbeschränkung gemäß
§23 Abs. 3 i. V. m. §32 Abs. 2 Nr. 2 InsO angeordnet;
gemäß Ersuchen vom 06.06.2016; eingetragen am
14.06.2016

Ifd. Nr. 12 der Abt. II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 20.08.2024

Abteilung III: für die Bewertung nicht relevant

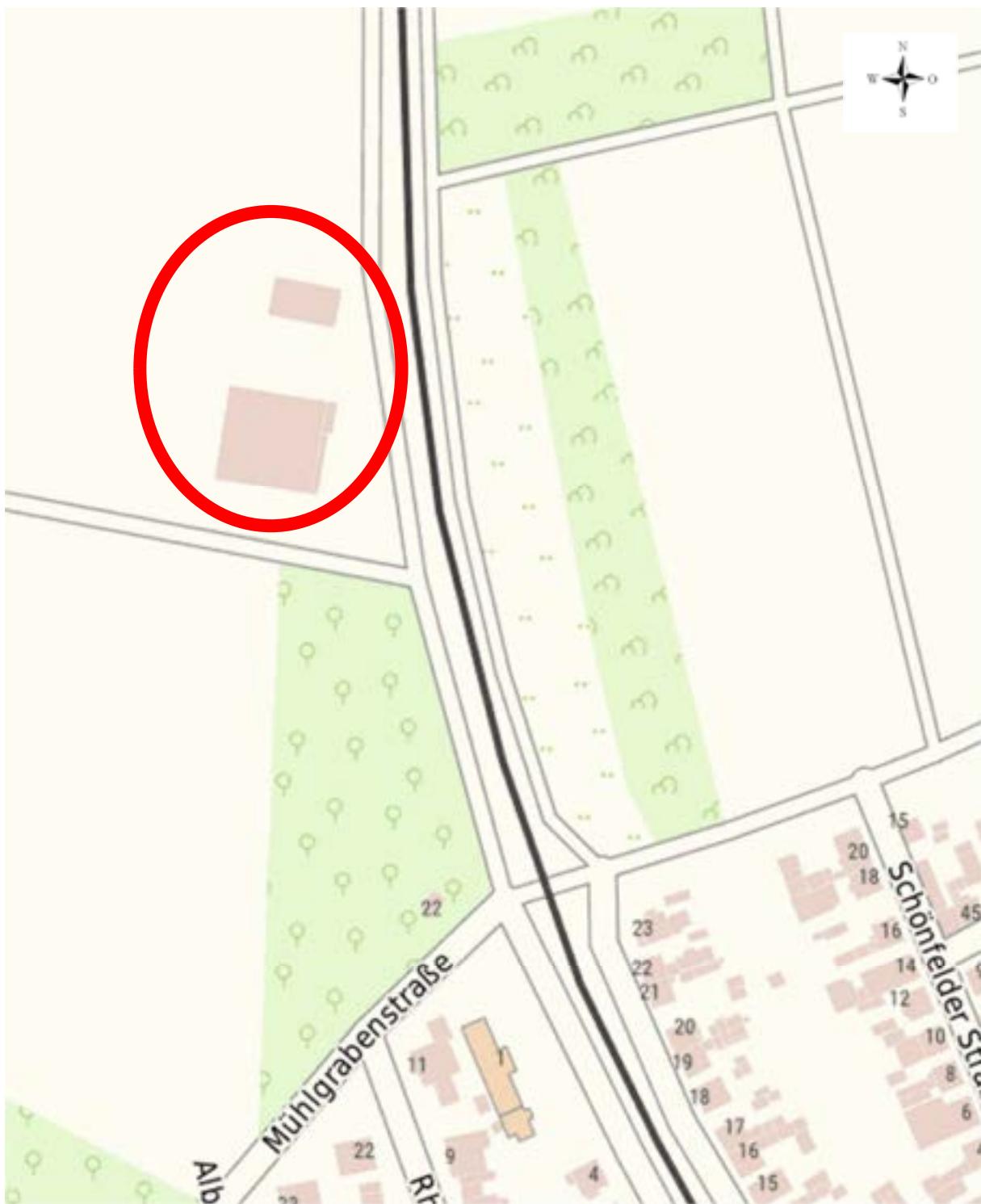
3.2.2 Lage, Art der Bebauung und weitere Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück, bebaut mit 1 Einschiff-, 1 Zweischiff- und 1 Alt-Gewächshaus sowie einer Garage, liegt im Außenbereich von Hainburg bzw. des Ortsteils Hainstadt. Als Straßenname wird im Grundbuch ‚Außenliegend 20‘ genannt. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind teilweise im Bereich des Ortsteils Hainstadt (in ca. 1-2 km) oder des Ortsteils Klein-Krotzenburg (in ca. 3-4 km) oder im der benachbart gelegenen Stadt Seligenstadt (in ca. 14 km) vorhanden.

In Abbildung 2 ist die genauere Lage des Grundstücks im Ortsteil Hainstadt in einer topographischen Karte ersichtlich. Es liegt im Außenbereich nördlich der Hauptsiedlung und ist wegemäß über einen befestigten und überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Weg erschlossen, der von der Mühlgrabenstraße nördlich abgeht.

Unmittelbar am Grundstück entlang verläuft östlich ein unbefestigter Feldweg und sodann die Bahnlinie Hanau Seligenstadt, nördlich ebenfalls ein unbefestigter Feldweg mit sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und westlich unmittelbar angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich liegt der auch die Liegenschaft erschließende asphaltierte Feldweg sowie gegenüberliegend ein Parkplatz.

Abbildung 2: Auszug aus der topographischen Karte von Deutschland; rot umrandet der ungefähre Bereich des zu bewertenden Grundstücks

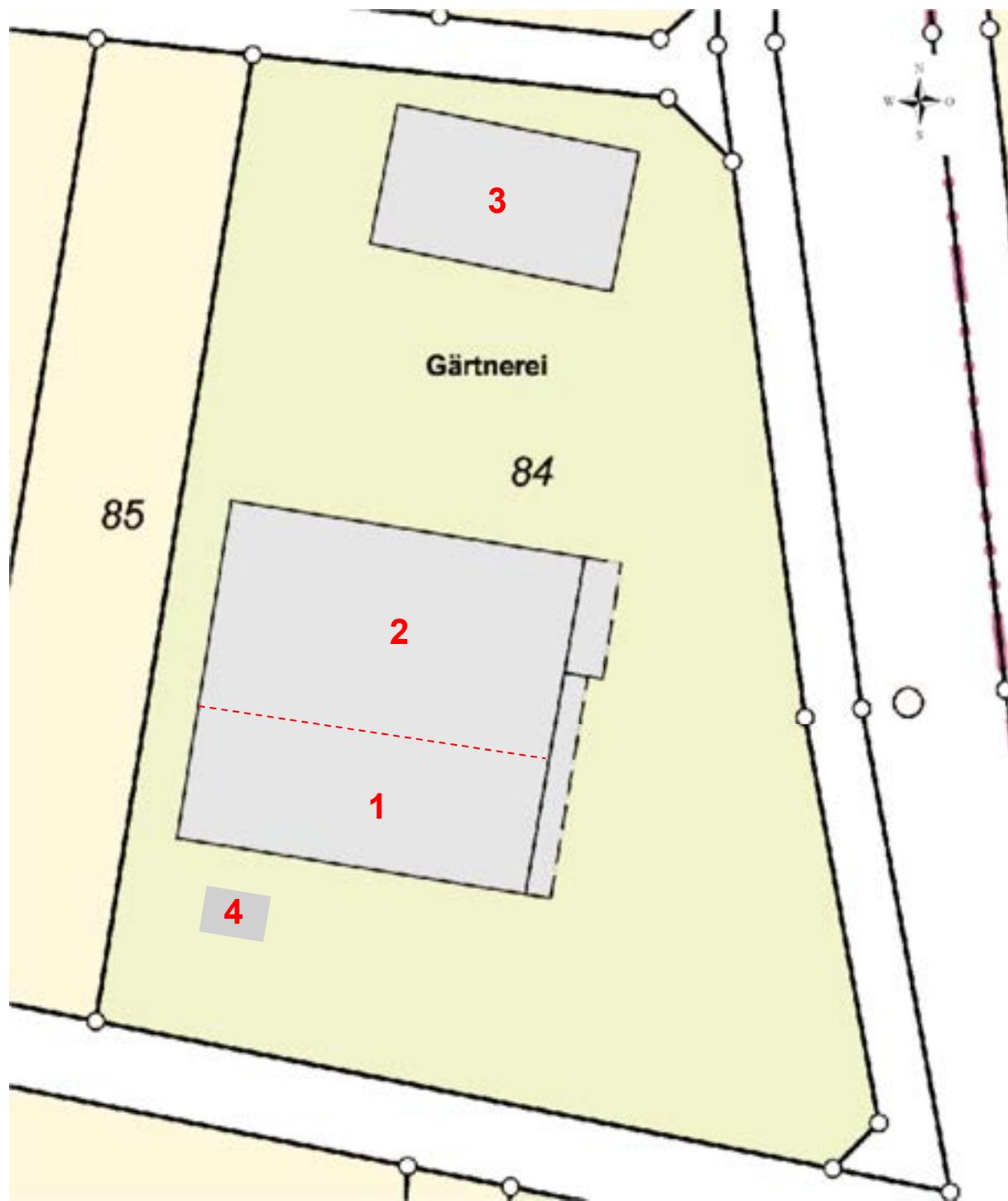


©LANIS

In Abbildung 3 ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung von Hainstadt (Flur 3) mit eingezeichneten Gebäuden (Lage der Garage (Nr. 4) skizzenhaft ergänzt) zu sehen. Die Abbildung 4 zeigt eine Drohnenaufnahme des Ortstermins.

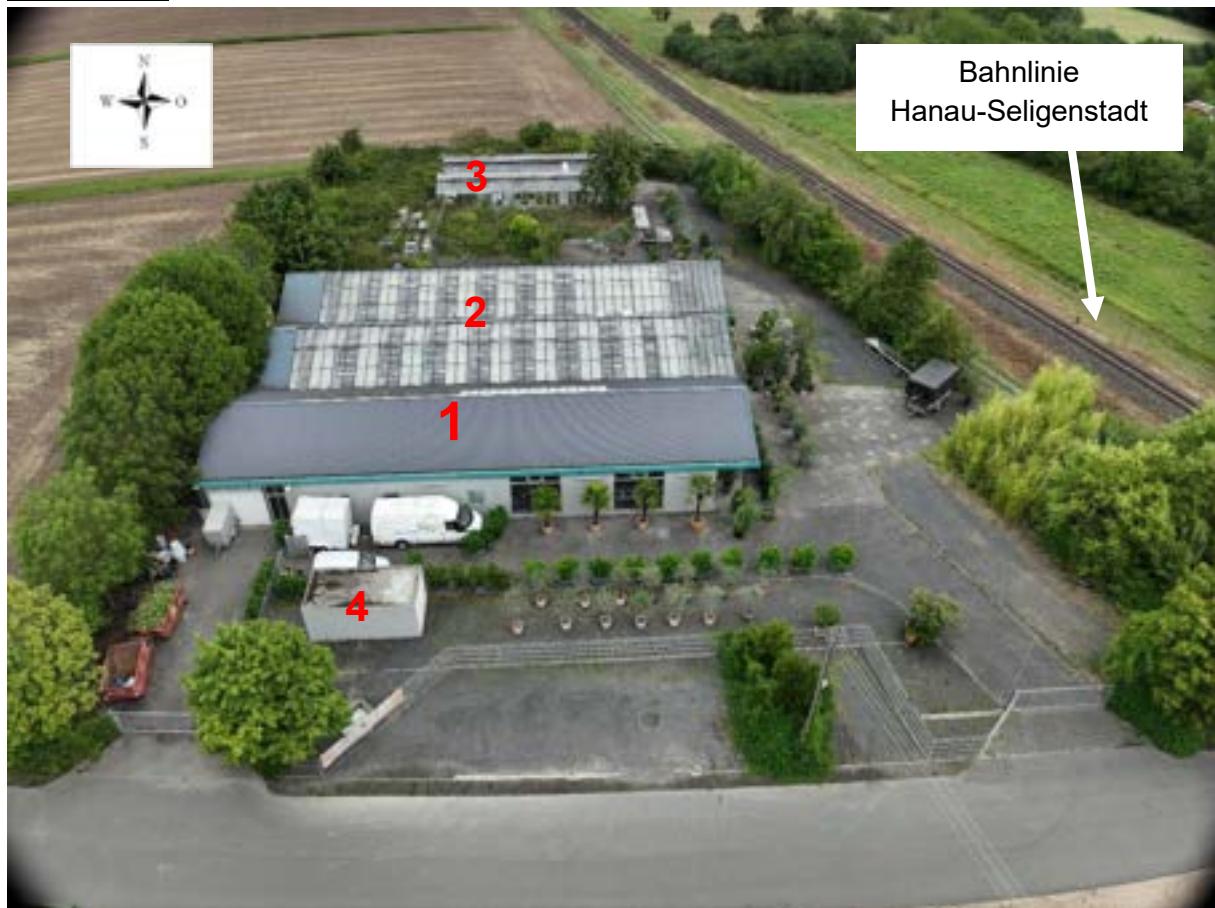
Beide Abbildungen wurden mittels roten Zahlen als Hinweis auf die vergebene Gebäude-Nr. zur Ansprache im weiteren Verlauf des Gutachtens ergänzt.

Abbildung 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte von Hainstadt (Flur 3) mit eingezeichneten Gebäuden (nur ungefähre Lage) im Flurstück 84; hilfsweise wurde mittels rot gestrichelter Linie der ungefähre Trennbereich zwischen Gebäude 1 und 2 eingezeichnet; die 4 Gebäude wurden mit roten Zahlen ergänzend nummeriert



©GEOPORTAL.HESSEN

Abbildung 4: Drohnenaufnahme von Süden in Richtung Norden auf das zu bewertende Grundstück mit baulichen Anlagen; die Gebäude wurden mit roten Zahlen ergänzend nummeriert



Weitere Beschreibung des Grundstücks:

Grundstücksform:

Das Grundstück ist mehreckig.

Nutzungsart:

Das Grundstück wurde früher gartenbaulich genutzt für die Anzucht und den Verkauf von gartenbaulichen Erzeugnissen. Bis auf eine in einem geringen Teilbereich ersichtliche und hobbymäßig anzusehende Tomatenerzeugung war keine gartenbauliche Nutzung im engeren Sinne erkennbar. Nach Auskunft von Hr. Baier wurden Pflanzen sowie ein Anhänger auf dem Grundstück für einen Fremdeigentümer gelagert.

Arrondierung:

Nur das Flurstück 84 ist Gegenstand der Wertermittlung.

Topographie:

Das Grundstück ist weitestgehend als eben anzusehen.

Umwelt- oder sonstige Einflüsse:

Durch die Lage im Außenbereich mit umgebenden Feldwegen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine werterheblichen Einflüsse ersichtlich. Die östlich verlaufende Bahnlinie im Abstand von ca. 11 m (GEOPORTAL.HESSEN) besitzt in Verbindung mit dem Wertermittlungsobjekt keinen Werteinfluss.

Bewirtschaftungszustand:

Das Grundstück wurde für Produktions- und Verkaufszwecke verwendet und dementsprechend hergerichtet. Im Wesentlichen stehen 3 Gewächshaus-Gebäude auf dem Grundstück auf, nämlich der Teil mit den Hauptgewächshäusern und der Teil mit dem Alt-Gewächshaus. Außerdem eine Garage. Alle Gebäude werden im weiteren Verlauf näher beschrieben.

Neben unbefestigten Teilen sind Teilflächen geschottert oder gepflastert. Insgesamt waren zum Ortstermin vitale und nicht vitale Pflanzen in Gefäßen oder auf dem Grundstück eingepflanzt erkennbar. Etwaige gering werthaltige Pflanzen in Gefäßen waren nach Auskunft von Hr. Baier allesamt nicht in seinem Eigentum, so daß diese nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Dies gilt ebenso für nicht in Gefäßen befindliche Pflanzen, da aus Sicht des Unterzeichners keine Werthaltigkeit gesehen wird. Teilweise sind Pflanzen verendet oder ungepflegt und werden somit nicht taxiert. Das Gelände macht außen wie innen den Eindruck, daß keine regelmäßige Bewirtschaftung und Pflege erfolgt.

3.2.3 Erschließung

Neben der wegmäßigen Erschließung über einen asphaltierten Feldweg ab der Mühlgrabenstraße ist nach Auskunft von Hr. Baier die Anbindung an das örtliche Wasser-, Strom- und Telekommunikationsnetz gegeben. Ein Kanalanschluss besteht nicht. Stattdessen ist eine Sickergrube für Abwässer vorhanden, die -seinen Aussagen zufolge- mehrmals im Jahr in der Vergangenheit geleert wurde.

Auf dem Gelände ist nach Angabe von Hr. Baier eine Zisterne vorhanden mit den ungefähren Maßen 3 m (Tiefe) x 7 m (Durchmesser) und in die Regenwasser in der Vergangenheit geleitet wurde. Das aufgefangene Regenwasser wurde unter Einschaltung eines Pumpsystems als Gießwasser für gartenbauliche Kulturen verwendet.

3.3 Privatrechtliche Situation

Über die in der jeweiligen Abteilung II der Grundbuchblätter notierten Eintragungen (siehe auch Kap. 3.2.1) liegen keine weiteren grundbuchlichen Eintragungen (z. B. Dienstbarkeiten) vor. Sonstige, nicht grundbuchlich eingetragene Lasten oder (z. B. begünstigende) Rechte oder besondere Pacht- oder Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Sollten dennoch weitere wertbeeinflussende Rechte oder

sonstige Belastungen zum Wertermittlungsstichtag bestehen, müssen diese nachträglich gesondert berücksichtigt werden.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenkataster:

Ein Auszug aus dem Baulastenkataster vom 16.09.2024 lag vor. Eine Eintragung war nicht vorhanden.

Bodenschutzkataster:

Das Bodenschutzkataster wurde nicht eingesehen. Es wird davon ausgegangen, daß keine Altlasten vorhanden sind. Auf Basis der bisherigen Nutzung des Grundstücks bestehen diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Auch beim Ortstermin wurde dahingehend nichts bekannt.

Denkmalschutz:

Eintragungen hinsichtlich Denkmalschutz wurden nicht geprüft, sind jedoch aus Sicht des Unterzeichners beim vorliegenden Objekt nicht zu erwarten.

Naturschutz:

Das Objekt befindet sich im Bereich des regionalen Grünzugs sowie im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion. Die Einstufungen tangieren die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit den vorhandenen Aufbauten nicht.

Landschaftsschutz:

Beschränkungen aufgrund Landschaftsschutzes sind keine bekannt.

Wasserschutz:

Beschränkungen aufgrund von Wasserschutzes wurden nicht geprüft.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. Dies ist auch nicht zu erwarten.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Am 07.09.2025 erfolgte die Einsichtnahme in den Flächennutzungsplan (regionaler FNP, Planstand: 31.01.2025). Ein Auszug ist in Abbildung 5 unter Kenntlichmachung der ungefähren Lage des Wertermittlungsobjekts dargestellt. Hierin befindet sich das Wertermittlungsobjekt im Außenbereich und im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Darüber hinaus liegt befindet sich das Objekt im Bereich des regionalen Grünzugs sowie im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Es wurde ferner der Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE; bekannt gemacht: 08.02.2022) eingesehen. Hier lag das Wertermittlungsobjekt nicht in einem Vorranggebiet für Windenergie.

Nach schriftlicher Auskunft vom 09.09.2025 des Gemeindevorstands der Gemeinde Hainburg, Atlg. Stadtplanung, Baurecht und Liegenschaften, sind gegenwärtig auch keine Bestrebungen im Bereich des Wertermittlungsobjekts bezüglich Änderungen im FNP zu erwarten.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Planstand: 31.05.2025), ergänzt; rot umkreist der ungefähre Bereich des Bewertungsobjekts; Legende siehe Anhang I



Darstellung im Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan liegt im Bereich des Wertermittlungsobjekts nicht vor. Die Bebauung ist auf Basis des §35 BauGB anzunehmen.

Nach schriftlicher Auskunft vom 09.09.2025 des Gemeindevorstands der Gemeinde Hainburg, Atlg. Stadtplanung, Baurecht und Liegenschaften, sind gegenwärtig auch keine Bestrebungen im Bereich des Wertermittlungsobjekts bezüglich Änderungen im Bebauungsplan zu erwarten.

3.5 Beschreibung der zu bewertenden Fläche und aufstehender Gebäude

3.5.1 Beschreibung der zu Bewertenden Fläche

Das zu bewertende Grundstück ist mehreckig mit leicht abgerundetem Grenzverlauf am östlichen Rand und ist insgesamt als überwiegend eben zu bezeichnet. Es ist mittels Zäunen und 2 Einfahrtstoren (1 größeres im Bereich der ehemaligen Kundeneinfahrt und 1 kleineres im Bereich der Zuwegung zum Versorgungsbereich) von benachbarten Flurstücken abgegrenzt und zugleich im Grenzbereichs mittels verschiedener Bäume und Sträuchern zum größten Teil eingefriedet. Auf dem Grundstück stehen 4 Gebäude auf, die vom Unterzeichner als Einschiff-Gewächshaus (Gebäude-Nr. 1), Zweischiff-Gewächshaus (Gebäude-Nr. 2), Alt-Gewächshaus (Gebäude-Nr. 3) und Garage (Gebäude-Nr. 4) bezeichnet werden und in den Abbildungen 3 und 4 sowie der im weiteren Verlauf folgenden Tabelle 1 angesprochen werden.

Das Grundstück ist teilweise durch Verbundsteinpflaster (z. B. Teile der Zuwegung, des Alt-Gewächshaus, dem Verkaufsteil der Hauptgewächshäuser) oder Schotterung (z. B. Teile von Zuwegungen oder Pflanzenstellflächen oder ehemals als Parkplätze vorgesehene Bereiche) befestigt. Jeweils Teile der Schotterung sind kaum bis stark verunkrautet. Außerhalb der Gebäude sind zahlreiche Pflanzen in Gefäßen aufstehend, teilweise vital, teilweise nicht vital. Nach Angabe des Eigentümers sind in Gefäßen und vitalen Charakter aufweisende Pflanzen nicht in seinem Eigentum und werden somit nicht bewertet. Ebenfalls auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude weitere befindliche Gegenstände wie alte Gewächshaustische oder im Rahmen gartenbaulicher Aktivitäten üblicherweise vorhandenem weiterem Inventar (z. B. Plastiktöpfe, Paletten, Rollwagen) werden überdies nicht in die Wertermittlung einbezogen, da entweder kaum oder keine Werthaltigkeit besteht oder aufgrund der Außenlagerung und mit ihr verbundener Wettereinwirkung keine Funktionstüchtigkeit mehr unterstellt werden kann. Insgesamt ist davon auszugehen, daß zahlreiche Gegenstände und Unrat in verschiedenen Teilbereichen der Fläche entsorgt werden müssen.

Zwischen Zweischiff-Gewächshaus und Alt-Gewächshaus ist die bereits mehrfach angesprochene Zisterne vorhanden. Eine Funktionstüchtigkeit (z. B. Dichtheit, Wasserauffangfunktionalität, usw.) wurde nicht überprüft.

Über die gebäudemäßig genutzten Grundstücksteile sind weitere unbebaute Teilflächen vorhanden.

In den Abbildungen 6 bis 14 sind Bildaufnahmen des Grundstücks vom Ortstermin ersichtlich.

Abbildung 6: Blick von der im Süden des Grundstücks vorbeiführenden Erschließungsstraße auf den südlichen Grundstücksrand und die Haupteinfahrt



Abbildung 7: Blick auf einen Teil der Zuwegung auf das Grundstück sowie den südlichen Teil des Einschiff-Gewächshauses



Abbildung 8: Blick auf die weitere Zuwegung sowie einen ehemals als Parkfläche hergerichteten Schotterbereich entlang des östlichen Grundstücksrands; am linken Bildrand die Ein- und Zweischiff-Gewächshäuser ersichtlich



Abbildung 9: Blick von Süden in Richtung Norden auf die Ein- und Zweischiff-Gewächshäuser



Abbildung 10: Blick auf den sich nördlich an die Hauptgewächshäuser anschließenden Grundstücksteil mit Stellflächen sowie der ungefähren Lage der vorhandenen Zisterne (ungefähr Bildmitte)



Abbildung 11: Blick auf den nördlichen Teil der Zuwegung etwa im letzten Grundstücksviertel entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Erschließung des Alt-Gewächshauses



Abbildung 12: Blick auf den zwischen Hauptgewächshäusern (siehe linker Bildrand) und Alt-Gewächshaus (siehe rechter Bildrand) liegenden Grundstücksteil



Abbildung 13: Blick auf den westlichen unbebauten Teil zwischen Haupt- und Alt-Gewächshaus



Abbildung 14: Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Höhe der Hauptgewächshäuser



Tabelle 1 zeigt zusammengefasst die ungefähren Maße und Bruttogrundflächen der verschiedenen Gebäude. Die Maße wurden beim Ortstermin festgestellt. Etwaige Baupläne lagen nicht vor. Im Hinblick auf spätere Berechnungen wurden die anzunehmenden und aus sachverständiger Sicht rentierlichen Bruttogrund- und Nutzflächen geschätzt. Bei den Altgewächshäusern wird keine Rentierlichkeit mehr gesehen.

Tabelle 1: Maße u. Flächen der verschiedenen Gebäude

Gebäude-Nr.	Gebäude-art	Teil-bereich	Außenmaße (Länge x Breite) [m]	Brutto-grundfläche pro Teil [m ²]	rentierl. Brutto-grundfläche Summe [m ²]	rentierl. Gebäude/Nutzfläche * [m ²]	Bemerkungen
1	Einschiff-Gewächshaus	Floristik-Teil	ca. 15 x 10	150	300	270	östl. Teil = Floristik-Teil, westl. Teil = Versorgungs-Teil; zuzügl. ca. 2,5 m Vordach am östl. Gebäuferand
		Versorgungs-Teil	ca. 15 x 10	150			
2	Zweischiff-Gewächshaus	Verkaufs-Teil	ca. 30 x 20	600	600	540	zuzügl. ca. 3 m Vordach am südlichen und ca. 4 m Vordach am nördlichen Schiff am jew. östlichen Gebäuferand
3	Alt-Gewächshaus	-	ca. 12 x 21,5	258	0	0	Doppelschiff-Gewächshaus (nicht frostfrei); nicht rentierlich, deswegen keine anrechenb. Bruttogrund- u. Nutzfläche
4	Garage	-	ca. 3 x 5	15	15	14	
				Summe:	915	824	

* Nutzflächenfaktor 0,9 von Bruttogrundfläche nach Tillmann et al. (2017) für hallenartige Gebäude (geschätzt)

In den folgenden Kapiteln werden die Gebäude beschrieben.

3.5.2 Beschreibung des Einschiff-Gewächshauses (Gebäude-Nr. 1)

Das Gebäude besteht aus einem Teil, der ehemals als Floristik- und Verkaufsbereich genutzt wurde sowie einem Teil, der als Versorgungs- und Lagerungsbereich genutzt wurde. Das Gebäude konnte weitestgehend von innen und außen besichtigt werden. Ein Raum im Versorgungsteil war nicht zugänglich. Nachfolgend werden grundlegende Eigenschaften des Gebäudes dargelegt:

Gebäudehülle:

- Art des Gebäudes: eingeschossiges Gebäude aus überwiegend Metallkonstruktion, Glaselementen und Sandwich-Isolierplatten sowie gemauerten Teilen im Versorgungsteil
- Baujahr: ca. 1992 (überw. Fertigstellung)
- Sanierung: keine
- Dachform: Satteldach; im östlichen Eingangsbereich ist ein Dachüberstand von ca. 2,5 vorhanden
- Dachdeckung: überw. Sandwich-Isolierplatten; ein geringer Teil des Dachs ist mit Fenstern ausgestattet; ein anderer geringer Teil kann zur Belüftung geöffnet werden
- Außenwände: teilweise Glaselemente auf gemauertem oder Betonsockel; teilweise Sandwich-Isolierelemente; teilweise gemauert
- Dämmung: teilw. durch Sandwich-Elemente; Doppelverglasung; keine weitere Dämmung erkennbar; nach Angabe des Eigentümers ist das Gebäude als frostfrei anzusehen
- Außentüren: 1 Automatik-Schiebetür; 1 Sektionaltor zur Befahrung und 1 Tür zum Begehen des Versorgungsbereichs; 1 weitere Schiebetür zum Gebäude 2 hin
- Geschossdecken: weitestgehend keine Geschossdecken; im ehemaligen Sozial-/WC-/Büro-Bereich abgegrenzte Geschosshöhe
- Treppen: keine Treppe vorhanden
- Erdgeschoss: mittels Zwischenwand (teilw. aus Glas) Trennung von Verkaufs- u. Versorgungsbereich; im Versorgungsbereich weitere Trennung zu Heizung u. Versorgungsinstallationen; Trennung von Sozial-/WC-Damen-/WC-Herren-/Abstell- u. Büroräumen im Versorgungsbereich
- Dachgeschoss: kein Dachgeschoss vorhanden
- Spitzboden: kein Spitzboden vorhanden; gering genutzte und nur mit Leiter erreichbare Lagerfläche auf Sozial-/Büro-Bereich erkennbar

Ausstattungsstandard:

- Außenfassade: überw. verglast; Teile gemauert oder aus Beton oder Sandwich-Isolierplatten

- Innenausbau: kaum Innenausbau vorhanden aufgrund der nur 2 eher großen Räume; gemauerte Bereiche unverputzt; es waren 2 Räume vorhanden, die ehemals als Kühlhäuser Verwendung fanden
- Decken: weitestgehend keine Decken vorhanden
- Fenster: ca. 5 Fenster im Sozial-/Bürobereich vorhanden
- Türen: Holztüren und 1 Glastür im Sozial-/Bürobereich; Metalltür zur Heizung
- Sanitär: Damen- und Herren-WC mit Waschbecken vorhanden; an versch. Stellen weitere Waschbecken
- Bodenbeläge: gefliest im Verkaufsteil und in einem Teil des Versorgungssteils; Rest gepflastert
- Heizung: ursprüngliche Öl-Heizanlage der Gewächshäuser vorhanden; überw. Rohrheizung; veraltet
- Elektroinstallation: ursprüngliche Installation vorhanden; veraltet
- Stromanschluss: vorhanden
- Wasseranschluss: vorhanden
- Kanalanschluss: nicht vorhanden; Nutzung einer Grube für Abwässer, die regelmäßig ausgepumpt werden muss
- Telefonanschluss: vorhanden
- Energieausweis: nicht vorhanden
- Besonderheiten: teilw. Feuchtigkeit an Wänden erkennbar mit Farbablösungen; Schäden an Glaselementen; Abnutzungen an versch. Bauteilen

Im Gebäude befindet sich zahlreicher Zubehör wie z. B. Dekorationsartikel, Regale und Tische. Nur ein geringer Teil wird als werthaltig erachtet.

Nachfolgende Abbildungen 15 bis 28 zeigen verschiedene Teile des Gebäudes.

Baulicher Zustand:

Das Gewächshaus weist einen altersentsprechenden Zustand auf. Die Elektroinstallation wie auch die Heizanlage sind als veraltet anzusehen. Offensichtliche oder größere Undichtigkeiten des Daches waren nicht ersichtlich.

Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):

Das Gebäude ist aus Sicht des Unterzeichners grundsätzlich nutzbar. Unabhängig von der Funktionsweise der Heizung ist es mindestens als Kalthaus anzusehen. Vorstellbar ist eine Nutzung für die Kultivierung frostempfindlicher Sommerpflanzen oder als überdachte und vollständig umfriedete Lagerhalle für frostunempfindliche Gegenstände.

Abbildung 15: Blick auf den östlichen Teil des Einschiff-Gewächshauses (Gebäude Nr. 1), wo ehemals der Eingang für Kunden war



Abbildung 16: Blick in den Verkaufsraum in Richtung Eingangstür



Abbildung 17: Blick in den Verkaufsraum in Richtung Verkaufstheke und dahinter den Versorgungs- und Lagerbereich



Abbildung 18: Blick in Richtung Dach



Abbildung 19: Blick in den Versorgungsbereich aus Richtung des Verkaufsteils; am linken Bildrand Sozial-/WC-/Bürobereich, am rechten Bildrand ein Kühlhaus



Abbildung 20: Blick in Richtung Sozial-/WC-/Bürobereich und Lagerfläche



Abbildung 21: Blick in die Toilettenräume



Abbildung 22: Blick auf das Tor zur Befahrung des Versorgungsbereichs



Abbildung 23: Blick auf den Zugang zum Heizungs- und Anschlussraum



Abbildung 24: Blick auf verschiedene Elektroinstallationen im Anschlussraum; am rechten Bildrand ist ein Teil der Heizanlage zu sehen



Abbildung 25: Blick auf Rohrinstallationen im Anschlussraum; im hinteren Bereich ist ein Teil der Heizanlage ersichtlich



Abbildung 26: Kessel der Heizung



Abbildung 27: Blick auf Elektroinstallationen



Abbildung 28: Blick auf weitere Installationen



3.5.3 Beschreibung des Zweischiff-Gewächshauses (Gebäude-Nr. 2)

Das Gebäude diente ehemals als Verkaufsgewächshaus, das aus dem unmittelbar angrenzenden Verkaufsraum des Einschiff-Gewächshauses begehbar ist. Das Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden. Nachfolgend werden grundlegende Eigenschaften des Gebäudes dargelegt:

Gebäudehülle:

- Art des Gebäudes: eingeschossiges Gebäude aus überwiegend Metallkonstruktion, Glaselementen sowie gemauerten Teilen; die südliche Wand wurde durch den unmittelbaren Anbau an das Einschiff-Gewächshaus eingespart
- Baujahr: ca. 1992 (überw. Fertigstellung)
- Sanierung: keine
- Dachform: Satteldach; im östlichen Eingangsbereich ist ein Dachüberstand von ca. 3 vorhanden
- Dachdeckung: Glaselemente; Teilbereich kann geöffnet werden
- Außenwände: überwiegend Glaselemente auf gemauertem oder Betonsockel; teilweise gemauert
- Dämmung: keine weitere Dämmung über die Glaselemente hinaus erkennbar; nach Angabe des Eigentümers ist das Gebäude als nicht frostfrei anzusehen
- Außentüren: 2 Automatik-Schiebetüren sowie 1 manuell bedienbares Doppel-Schiebetor
- Geschossdecken: keine Geschossdecken
- Treppen: keine Treppe vorhanden
- Erdgeschoss: keine Unterteilung des Erdgeschosses; es handelt sich um einen großen Raum, in dem einzelne Metall-Stützpfiler aufstehen
- Dachgeschoss: kein Dachgeschoss vorhanden
- Spitzboden: kein Spitzboden vorhanden

Ausstattungsstandard:

- Außenfassade: überw. verglast; Teile gemauert oder aus Beton
- Innenausbau: kaum Innenausbau vorhanden aufgrund des nur einen großen Raums; gemauerte Bereiche an Kontaktstelle zum Gebäude 1 unverputzt; das westliche Gebäudeende ist holzvertäfelt
- Decken: keine Decken vorhanden; Schattierung vorhanden
- Fenster: keine Fenster vorhanden
- Türen: Schiebetür am Durchgang zu Gebäude 1 wird als zum Gebäude 1 zugehörig angesehen
- Sanitär: kein Sanitärbereich vorhanden

- Bodenbeläge: alles gepflastert
- Heizung: Rohrheizung von Heizanlage im Gebäude 1
- Elektroinstallation: ursprüngliche Installation vorhanden
- Stromanschluss: vorhanden
- Wasseranschluss: vorhanden
- Kanalanschluss: nicht vorhanden; Nutzung einer Grube für Abwässer, die regelmäßig ausgepumpt werden muss
- Telefonanschluss: im Nebengebäude vorhanden
- Energieausweis: nicht vorhanden
- Besonderheiten: geringe Schäden an Scheiben

Im Gebäude befindet sich zahlreicher Zubehör wie z. B. Dekorationsartikel, Regale, Töpfe und Tische. Nur ein geringer Teil wird als werthaltig erachtet.

Nachfolgende Abbildungen 29 bis 33 zeigen verschiedene Teile des Gebäudes.

Baulicher Zustand:

Das Gewächshaus weist einen altersentsprechenden Zustand auf. Die Elektroinstallation wie auch die Heizanlage sind als veraltet anzusehen. Offensichtliche oder größere Undichtigkeiten des Daches waren nicht ersichtlich.

Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):

Das Gebäude ist aus Sicht des Unterzeichners grundsätzlich nutzbar. Unabhängig von der Funktionsweise der Heizung ist es mindestens als Kalthaus anzusehen. Vorstellbar ist bspw. eine Nutzung für die Kultivierung frostempfindlicher Sommerpflanzen oder als überdachte und vollständig umfriedete Lagerhalle für frostunempfindliche Gegenstände.

Abbildung 29: Blick auf den östlichen Teil des Zweischiff-Gewächshauses (Gebäude Nr. 2)



Abbildung 30: Blick vom östlichen Gebäudeende in Richtung Westen ins Innere des Gebäudes; im hinteren Teil holzvertäfelte Wand erkennbar



Abbildung 31: Blick vom östlichen Gebäuderand in Richtung Südwesten und zugleich in Richtung des Einschiffgewächshauses



Abbildung 32: Blick aus dem Gebäude in Richtung des Einschiffgewächshauses bzw. Verkaufsteils; im linken oberen Bildviertel ist der innenliegende Eingang erkennbar



Abbildung 33: Blick in Richtung Dachbereich



3.5.4 Beschreibung des Alt-Gewächshauses (Gebäude-Nr. 3)

Bei dem Gebäude Nr. 3 handelt es sich um ein Zweischiff-Gewächshaus aus der Zeit ca. zwischen 1950 und 1960. Eine genauere Datierung war nicht möglich. Das Gewächshaus ist als Stahl-Glas-Konstruktion auf einem gemauerten Sockel erstellt und mit Einfachglas verglast. Bei dem verwendeten Kit ist davon auszugehen, daß er asbesthaltig ist oder andere aus heutiger Sicht kritische Inhaltsstoffe besitzt, so wie dies bei Gewächshäusern mit o. g. Bauzeit regelmäßig der Fall ist. Das Dach ist teilweise zu öffnen. Der Boden ist zum Teil (uneben) gepflastert oder mit Holzbohlen ausgelegt. Es waren Schäden an der Verglasung, reparierte Glasteile oder durch nicht glasartiges und undurchsichtiges Material ersetzte Glasscheiben zu sehen. Darüber hinaus waren ein Teil der Seitenwände und des Daches von der benachbarten Begrünung überwuchert. Am westlichen Ende war in einem abgetrennten Bereich eine alte Luft-Heizanlage zu sehen sowie ein Öltank. Stromleitungen mit Lampen waren ersichtlich, so daß von einer Anbindung das Stromnetz auszugehen ist.

Im Gewächshaus befanden sich kaum werthaltige jedoch allerlei zu entsorgende Gegenstände, so daß eine Räumung und Entsorgung dieser Gegenstände berücksichtigt werden muss.

Nachfolgende Abbildungen 34 bis 41 zeigen verschiedene Teile des Gebäudes.

Baulicher Zustand:

Das Gewächshaus ist stark veraltet. Mit weiterem Glasbruch ist regelmäßig zu rechnen. Die Elektrik ist ebenso veraltet. Die ehemalige Luft-Heizanlage war ersichtlich nicht mehr betriebsbereit.

Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):

Das Gewächshaus wird scheinbar zum hobbymäßigen Anbau von Tomaten verwendet. Eine wirtschaftliche Nutzbarkeit unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse an eine ökonomische Produktion von Pflanzen sieht der Unterzeichner nicht. Ebenso werden Alternativnutzungen nicht gesehen.

Abbildung 34: Blick von Osten in Richtung Westen auf das Alt-Gewächshaus



Abbildung 35: Blick im Inneren des südlichen Schiffs von Osten in Richtung Westen



Abbildung 36: Blick im Inneren des nördlichen Schiffes von Osten in Richtung Westen



Abbildung 37: Blick in das westliche Ende des Gewächshauses hinter der Abtrennung



Abbildung 38: Blick auf eine alte Luft-Heizanlage am westlichen Ende der Gewächshauses



Abbildung 39: Blick auf einen alten Öltank der alten Heizanlage



Abbildung 40: Blick auf einen Teil der Decke des nördlichen Schiffs



Abbildung 41: Blick auf die nördliche Seitenwand mit Glasbruch



3.5.5 Beschreibung der Garage (Gebäude-Nr. 4)

Südlich des Einschiff-Gewächshauses ist eine Fertiggarage aufstehend, die auch ca. 1992 erbaut wurde. Der Anschluss an das Stromnetz war ersichtlich, ebenso wie geringe Bauschäden.

Baulicher Zustand:

Die Garage weist einen altersentsprechenden Zustand auf. Das Garagentor war funktionstüchtig beim Ortstermin. Darüber hinaus waren gewisse Putzabplatzungen ersichtlich. Verfärbungen an der Decke konnten nicht abschließend interpretiert werden. Im Inneren der Garage befanden sich ebenfalls zahlreiche u. überwiegend wertlose Gegenstände.

Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):

Die Unterstellung von Material oder ggfls. einem Auto ist nicht ausgeschlossen.

Die Abbildungen 42 und 43 zeigen verschiedene Ansichten der Garage.

Abbildung 42: Blick auf die Garage



Abbildung 43: Blick in die Garage



4 Wertermittlung

Im Baugesetzbuch §194 heißt es:

„DER VERKEHRSWERT (MARKTWERT) WIRD DURCH DEN PREIS BESTIMMT, DER IN DEM ZEITPUNKT, AUF DEN SICH DIE ERMITTLEMENT BEZIEHT, IM GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHR NACH DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHEN EIGENSCHAFTEN, DER SONSTIGEN BESCHAFFENHEIT UND DER LAGE DES GRUNDSTÜCKS ODER DES SONSTIGEN GEGENSTANDS DER WERTERMITTLEMENT OHNE RÜKSICHT AUF UNGEWÖHNLICHE ODER PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE ZU ERZIELEN WÄRE.“

Diese Anforderungen werden in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006, zuletzt geändert am 12.11.2015) sowie in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021) konkretisiert (Hlbs, 2021). WertR und ImmoWertV dienen dem Sachverständigen bei der Bewertung als wichtiger Katalog von Handlungsanweisungen, so dass eine möglichst objektive Wertermittlung von Immobilien gewährleistet ist. Früher eigenständig vorliegende Richtlinien wie beispielsweise die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), die Sachwertrichtlinie (SW-RL) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL), wurden zwischenzeitlich in die gültige ImmoWertV integriert, so daß hierin besondere Grundsätze bei der Anwendung von Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren ausgeführt sind (§§24-39 ImmoWertV) und je nach Bewertungsanlass und Bewertungsobjekt herangezogen werden (Hlbs, 2021).

Für die in diesem Gutachten thematisierte Bewertung eines bebauten Grundstücks spielt die ImmoWertV eine wichtige Rolle. Unter Heranziehung der o.g. Verfahren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden (§6). Dabei werden die allgemeinen Wertverhältnisse abgebildet nach §7

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

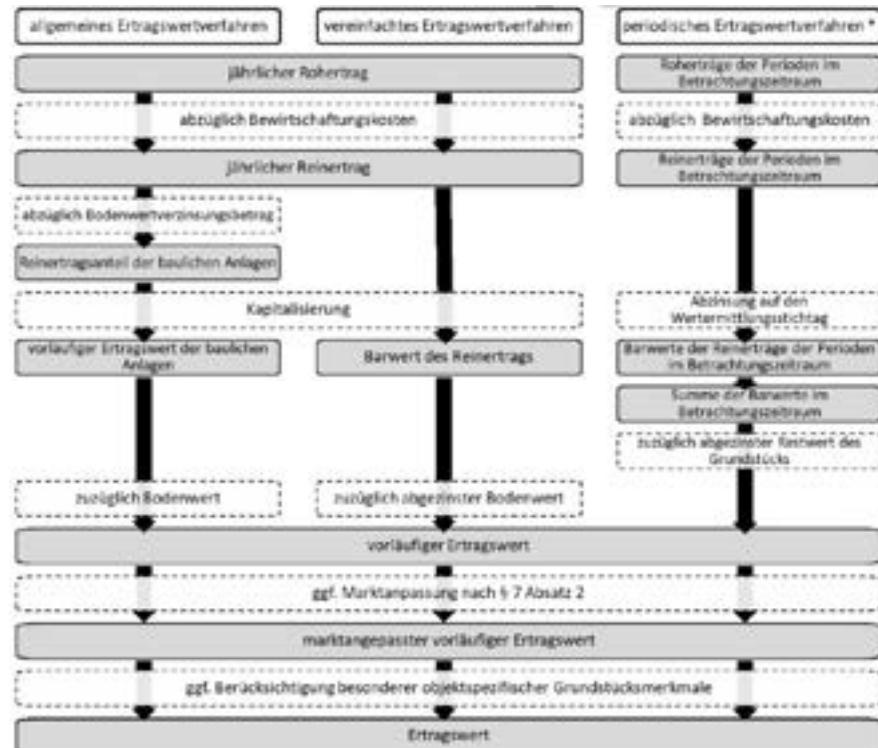
Je nach Wertermittlungsobjekt ist es möglich, daß auch mehrere Verfahren Anwendung finden. Dabei ist die jeweilige Verfahrenswahl zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren scheitert für die Bewertung von größeren und heterogenen Wertermittlungsobjekten regelmäßig durch das Fehlen geeigneter Vergleichsobjekte und ist auch im vorliegenden Fall für das Gesamtobjekt nicht anwendbar. Bei der alleinigen Bewertung des Grund und Bodens (Bodenwert) wird dieses Verfahren jedoch oftmals angewendet (Kleiber *et al.*, 2023) und wird diesbezüglich auch im weiteren Verlauf herangezogen.

Das Ertragswertverfahren kann dann Anwendung finden, wenn es sich um Ertragsobjekte handelt, die bspw. aus Vermietung, Verpachtung oder anderer Nutzungen der Gebäude nachhaltig erzielbare Roh- und Reinerträge erbringen ((Schaper & Moll-Amrein, 2016; Kleiber *et al.*, 2023)). Im vorliegenden Fall kann eine derartige Ertragsziehung hilfsweise für das Wertermittlungsobjekt unterstellt werden bzw. ist abzuwägen, ob unter der Prämisse von Vermietungsaspekten die Gebäude nachhaltige Erträge generieren könnten. Hierbei sind im Zweifelsfall auch etwaige genehmigungsrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Sollte dabei als Ergebnis ein negativer Gebäudeertragsanteil (Reinertragsanteil der baulichen Anlage) entstehen, muss in der Folge der Liquidationswert errechnet werden (PETERSEN ET AL. 2018), der sich aus dem Bodenwert abzüglich den Freilegungskosten ergibt.

Bei der Verwendung des Ertragswertverfahrens (hier: allgemeines Ertragswertverfahren) werden zum Wertermittlungsstichtag marktübliche Werte zu Grunde gelegt und ggfls. aus verschiedenen Quellen abgeleitet, begründet und möglichst nachvollziehbar dargestellt, um die verschiedenen Rechenschritte durchzuführen. Dabei erhält man aus jährlichen Roherträgen unter Abzug von Bewirtschaftungskosten einen jährlichen Reinertrag, der nach Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und Kapitalisierung den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage bzw. Barwert des Gebäudes ergibt. Nach Zusatz des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert (= vorläufiger Verfahrenswert), der nach Marktanpassung den marktangepassten vorläufigen Ertragswert (= vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert) ergibt. Regelmäßig sind der vorläufige und der marktangepasste vorläufige Ertragswert bei landwirtschaftlichen Objekten gleich, so dass ggfls. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale der Ertragswert (= Verkehrswert für das Objekt) vorliegt. In Abbildung 44 ist das Ablaufschema für den vorliegenden Fall (siehe allgemeines Ertragswertverfahren) aufgeführt.

Abbildung 44: Ablaufschema für die Ermittlung des Ertragswerts



(Auszug aus den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023))

Das Sachwertverfahren (SW) bedient sich der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag, die etwaige Zuschläge für nicht erfasste werthaltige Bauteile einbeziehen und eine Anpassung mittels Baupreisindex (BPI) auf den Endstichtag notwendig machen. Alternativ zu den NHK 2010 aus der ImmoWertV 2021 können über andere Wertermittlungsverfahren ebenso durchschnittliche Herstellungskosten -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- Verwendung finden. Für die Bewertung von Gewächshausanlagen stellt das Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V. (KTBL) eine umfangreiche Datensammlung zur Verfügung, die im weiteren Verlauf einbezogen wird.

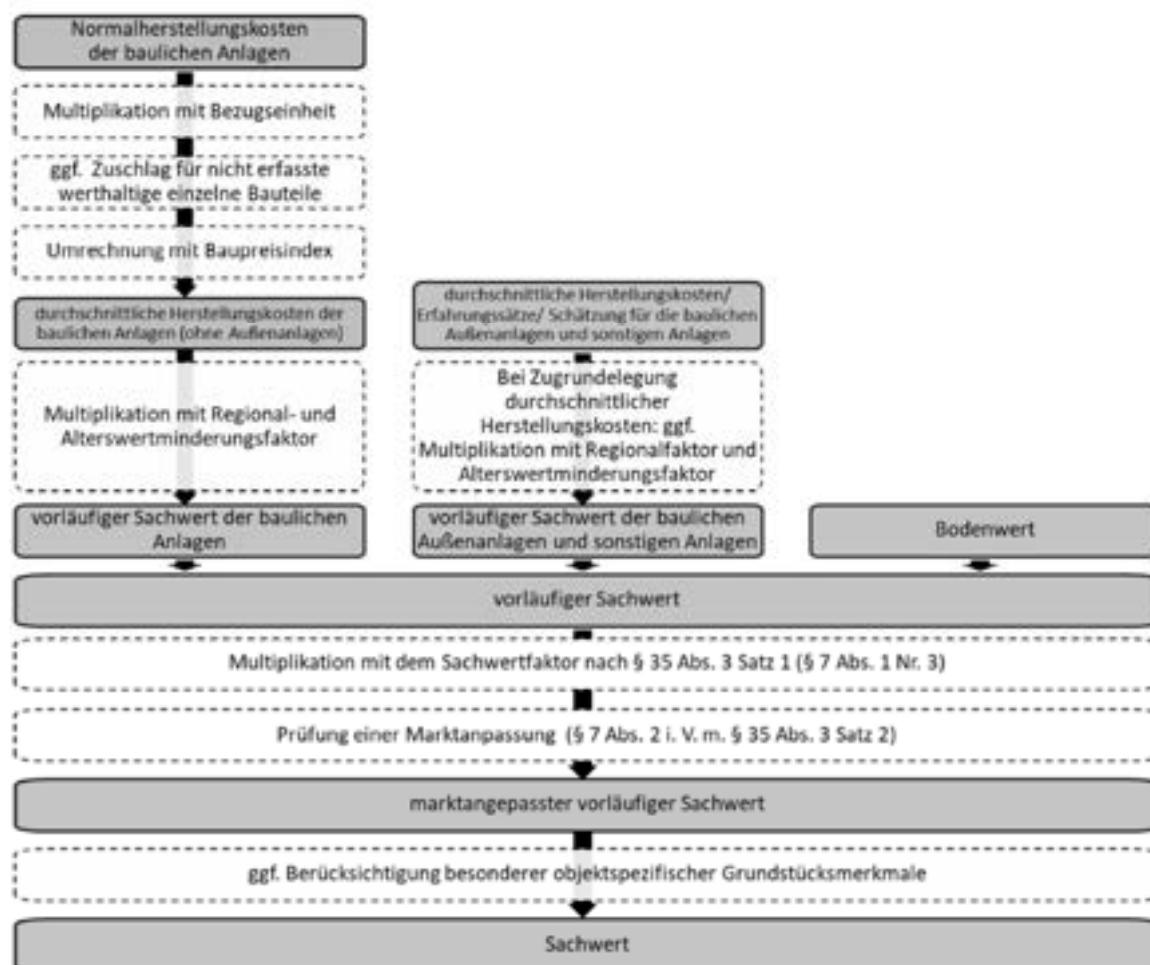
Die in der ImmoWertV 2021 geforderte Verwendung eines Regionalfaktors nach Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten wird im vorliegenden Fall mit „1“ gesehen, da er in Hessen für sowohl für Gewerbe- wie auch für landwirtschaftliche Objekte nicht ausgewiesen wird (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen, 2025). Somit hat er keinen Werteinfluss und wird bei den einzelnen Wertermittlungen nicht weiter thematisiert.

Nach Ermittlung der Herstellungskosten des jeweiligen Gebäudes am Stichtag wird der Alterswertminderungsfaktor miteinbezogen, so daß sich der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) der baulichen Anlage nach Einbezug etwaiger weiterer

Bestandteile oder Abweichungen des normalhergestellten Gebäudes ergibt. Der Zusatz des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Verfahrenswert (vorläufiger Sachwert einschl. des Bodenwerts) der mittels Marktangpassung über den marktangepassten vorläufigen Sachwert und ggf. weiterer zu berücksichtigender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sodann zum Sachwert (= Verkehrswert des Objekts) führt.

Dieses Verfahren wird oftmals bspw. bei 1- oder 2-Familienhäusern bzw. überwiegend eigengenutzten Gebäuden (Konsum) verwendet, bei denen eher keine Vermietungsabsicht besteht (SCHAPER ET AL. 2016). Im landwirtschaftlichen Bereich kann bspw. um Rahmen der Bestimmung des Substanzwerts von Resthofstellen das Sachwertverfahren ebenfalls angewendet werden. Im vorliegenden Fall dient das Sachwertverfahren als 2. Verfahren zur Kontrollrechnung. In Abbildung 45 ist das Ablaufschema für den vorliegenden Fall aufgeführt.

Abbildung 45: Ablaufschema für die Ermittlung des Sachwerts



(Auszug aus den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV)

Liegen bei einer Wertermittlung mehrere vorläufige Verfahrenswerte (Bodenwerte oder vorläufige Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerte) vor, werden diese (ggfls. unter Berücksichtigung weiterer bisher nicht berücksichtigter Außenanlagen) zusammengefasst.

Ggfls. nicht oder nicht ausreichend durch die Anwendung der o. g. Verfahren und Einbezug von Indexreihen oder anderer Anpassungen erfasste Wertverhältnisse erfordern weitergehende Anpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die wertbeeinflussend sind und nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modelle oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln oder Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten)
5. Bodenschätzten oder
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

und werden bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt, wenn sie nicht bereits in anderer Form berücksichtigt worden sind (§8).

In den nachfolgenden Kapiteln wird unter Anwendung der o.g. Verfahren die Wertermittlung durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich von Hainburg und nicht innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist ‚Vorranggebiet für die Landwirtschaft‘ aus, Änderungen an dieser Qualität sind zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der Gemeinde Hainburg nicht zu erwarten oder aktuell geplant. Somit wäre zwar eine weitere Bebauung nach § 35 BauGB denkbar, jedoch aus sachverständiger Sicht nicht abschließend zu beurteilen. Nach (Kleiber et al., 2023) ist in einem derartigen Fall von Quasi-Baulandqualität (= faktisches Bauland) auszugehen, unter der Prämisse, daß die Gebäude zulässigerweise errichtet wurden, die Erschließung gesichert ist und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Damit verbunden genießen vorhandene Gebäude Bestandsschutz, eine weitere Bebauung ist jedoch, wenn überhaupt, nur eingeschränkt möglich. Von vorgenannten Bedingungen geht der Unterzeichner aus.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Gärtnerei und damit gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend ist davon auszugehen, daß eine landwirtschaftliche Nutzung im weitesten Sinne grundsätzlich weiterhin möglich ist. Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwerts handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit der Einschränkung, daß die Gebäude nur im Rahmen landwirtschaftlicher (oder gartenbaulicher) Tätigkeiten genutzt werden dürfen. Vorgenannter rechtlich zulässiger Rahmen beschränkt die Nutzung und damit etwaige vorstellbare und zu unterstellende Möglichkeiten der Ertragsziehung.

Zum Wertermittlungsstichtag und vermutlich auch schon einige Zeit zuvor waren keine landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Aktivitäten hinsichtlich der Erzielung von Erträgen vorhanden. Demzufolge ähnelt das Wertermittlungsobjekt einer Resthofstelle, wenngleich auch kein Wohnhaus vorhanden ist. Die aufstehenden Gebäude sind als Wirtschaftsgebäude einzustufen, so daß der Vergleich gegeben ist.

Der Immobilienmarktbericht von Hessen (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen, 2025) hat eine Auswertung vergangener Verkaufsdaten veröffentlicht und sieht den Bodenwert o. g. Immobilien bei Flächen, auf denen Wirtschaftsgebäude aufstehen, bei 20% des Bodenrichtwerts des nächstgelegenen Mischgebiets (siehe Bodenwertmodell IMMOBILIENMARKTBERICHT HESSEN 2025; einschließlich Erschließung). Diese Auffassung schließt sich der Unterzeichner für das Wertermittlungsobjekt an.

Beim konkreten Wertermittlungsobjekt ist jedoch aus Sicht des Unterzeichners eine Zonierung für verschiedene Werthöhen vorzunehmen, nämlich für die Flächen, die als rentierlich aufgrund von aufstehenden Gebäuden gelten und für die Flächen, die als unrentierlich wg. fehlender Gebäude anzusehen sind. Eine anderweitige Nutzung bleibt dabei unberührt.

Im Rahmen der Bewertung sieht der Unterzeichner die Gebäude 1, 2 und 4 als rentierlich an, denen zur Bruttogrundfläche eine Umgriffsfläche in Höhe von 10%

zugeschlagen wird und die sodann als Wirtschaftsgebäudefläche nach o. g. Bodenwertmodell gesehen wird.

Die verbleibende Fläche des Grundstücks wird als ‚weitere Landwirtschaftsfläche‘ angesehen, die sich bei der Bewertung an der angrenzenden Landwirtschaftsfläche orientiert und an dem 3-fachen des dort festgelegten Bodenrichtwert bemisst.

Nach Einsichtnahme in die zum Wertermittlungsstichtag gültige Bodenrichtwertkarte von Hessen (siehe Abbildung 46) ist im nächstgelegenen Mischgebiet ein Bodenrichtwert von 430 €/m² anzunehmen. Für die angrenzende Landwirtschaftsfläche ist ein Bodenrichtwert in Höhe von 5 €/m² ausgewiesen.

Abbildung 46: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Hainburg mit Einzeichnung der ungefähren Lage des Wertermittlungsobjekt sowie gelb gestrichelter Umkreisung des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für Mischgebiet sowie für landwirtschaftliche Fläche

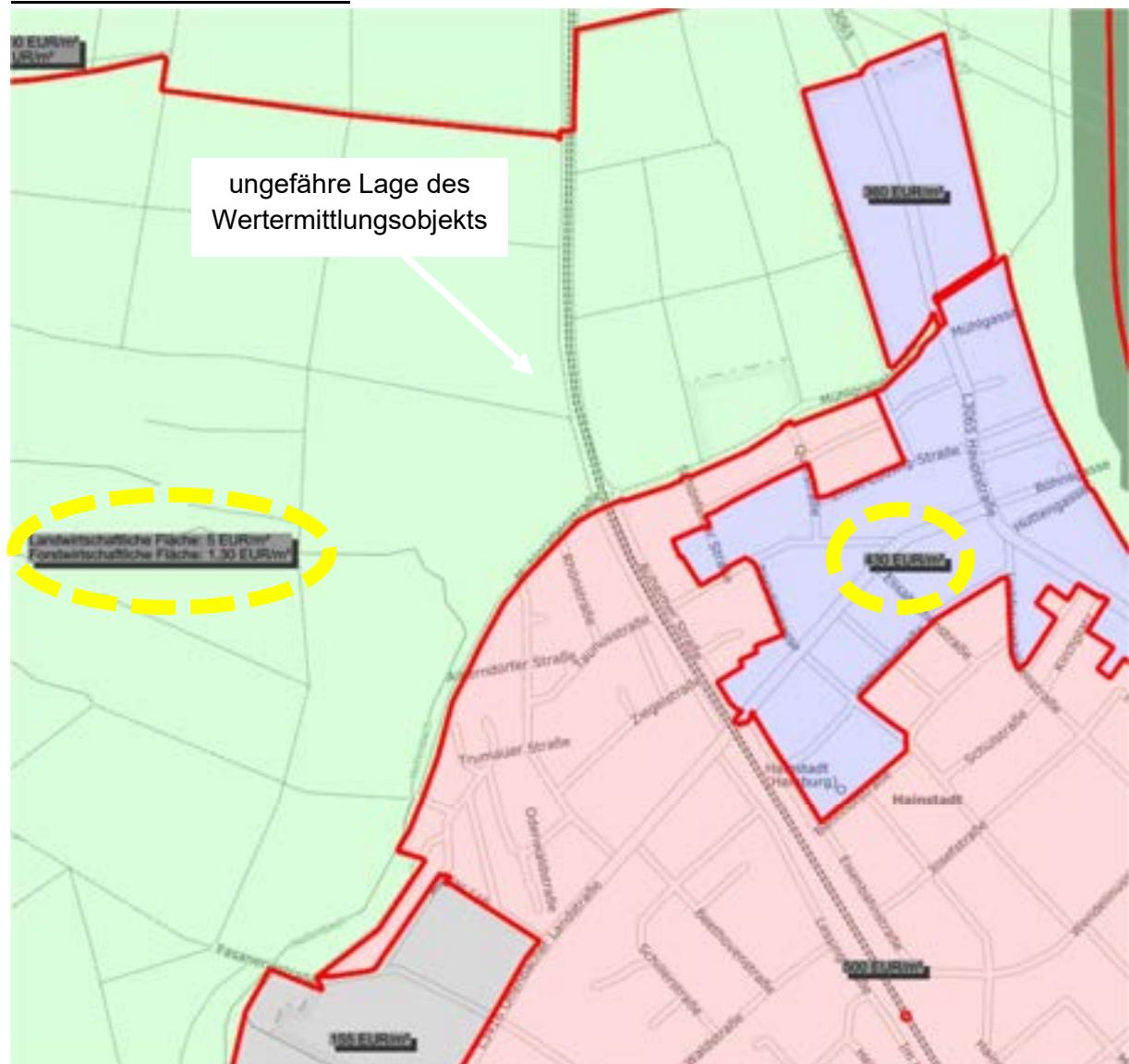


Tabelle 2 zeigt die Herleitung des ungestörten Bodenwerts für das Wertermittlungsobjekt. Hierbei wurde die Wirtschaftsgebäudefläche (Einschiff- u. Zweis Schiff-Gewächshäuser einschl. Garage) als rentierliche Fläche nebst einer Umgriffsfläche¹ von 10% verwendet (= 915 m²) und in Anlehnung an das bereits zitierte Bodenwertmodell der Bodenwert für diesen Teil berechnet (funktionale Gebäudefläche einschließlich Befestigungen). Die verbleibende Fläche des Grundstücks (= 3.730 m²) wird als hofnahe Anschlussfläche gesehen und mit dem 3-fachen Bodenwert landwirtschaftlicher Nutzfläche (= 3 x 5 €/m² = 15 €/m²) angesetzt (Müller, 2019). Der Teil des Alt-Gewächshauses wird als nicht rentierlich und somit bei der Bodenwertermittlung nicht als Wirtschaftsgebäudefläche angesehen. Vielmehr sieht der Unterzeichner die Notwendigkeit der Freilegung, um überhaupt die Nutzbarkeit als hofnahe Anschlussfläche bezüglich der angesetzten Werthaltigkeit sicherzustellen.

Tabelle 2: Ermittlung des Bodenwerts

	Flächen- größen (siehe Tab. 1; rentierl. Gebäu- de- fläche)	Flächen- größe einschl. 10% Umgriff bei Gebäu- de- fläche + Restfläche	BRW nächstgel. Mischgebiet bzw. 3-facher BRW Land- wirtschafts- fläche	Faktor lt. Bodenwert- modell IMB Hessen 2025	Boden- wert
	[m ²]	[m ²]	[€/m ²]	[%]	[€]
Wirtschaftsgebäudefläche	915	1.007	430	20%	86.559
verbleibende Fläche	3.821	3.730	5	300%	55.943
Gesamtfläche:	4.736	4.736			
Bodenwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:					142.502

Der Bodenwert des Wertermittlungsobjekt ohne etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird geschätzt auf rund

143.000 €.

Das Grundstück weist verschiedene Gegebenheiten auf, die sich aus sachverständiger Sicht wertmindernd oder werterhöhend auswirken. Bereits oben angesprochen wurde die notwendige Freilegung des Gebäudes Nr. 4. Der Unterzeichner schätzt die Freilegung auf Basis vorliegender Erfahrungen und Daten (Stock & Güter, 2000; Kleiber, 2022) für die Altgewächshäuser auf Kosten in Höhe von 8.000 € einschließlich Entsorgung.

¹ Eine nach Art, Lage und Nutzung zurechenbare übliche Grundstücksfläche wird als Umgriffsfläche bezeichnet (Kleiber, 2022)

Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück zahlreiche nicht weiter benötigter oder notwendiger Gegenstände und Unrat, der für die Sicherstellung des Bodenwerts entsorgt werden muss. Hierfür werden Kosten in Höhe von 10.000 € geschätzt.

Die vorhandene Zisterne wird mit einem pauschalen Ansatz (Zeitwert) von 5.000 € gewürdigt. Die Einfriedung nebst vorhandenen Toren und weiterer befestigter Bereiche u. innerer Erschließung, die nicht bei den Außenanlagen der verschiedenen Gebäuden Berücksichtigung findet, wird außerdem mit einem Zeitwert in Höhe von 20.000 € geschätzt, der fehlende Kanalanschluss mit einem Abschlag in Höhe von 3.000 € gewürdigt. Tabelle 3 zeigt zusammengefasst die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ‚Grundstück‘.

Tabelle 3: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ‚Grundstück‘

Position	Betrag [€]
Freilegung Gebäude-Nr. 4	-8.000
Beräumung und Entsorgung Unrat	-10.000
Zisterne	5.000
Einfriedung,befestigte Bereiche, innere Erschließung:	20.000
Fehlender Kanalanschluss	-3.000
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ‚Grundstück‘	4.000

4.2 Ertrags- und Sachwertermittlung

In den folgenden Kapiteln erfolgt die Gebäudewertermittlung, wofür die seit 01.01.2022 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) unter Einbezug veröffentlichter durchschnittlicher Gewächshaus-Herstellungskosten (Ktbl) Verwendung findet.

4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baul. u. sonst. Anlagen

Für die Ertragswertermittlung -wie auch für die spätere Sachwertermittlung- sind bestimmte Grunddaten der verschiedenen Gebäude zu verwenden. Die Tabellen 4 und 5 fassen vorgenannte Daten für die das Einschiff- und das Zweis Schiff-Gewächshaus zusammen. Neben den bereits in Tabelle 1 genannten Bruttogrund- und Nutzflächendaten wird bei den Gewächshäusern eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen (in Anlehnung an Betriebs-/ Produktions-/ Lagergebäude (Kleiber, 2022)) und eine korrigierte Reststandzeit von 10 Jahren berücksichtigt, so daß sich eine Alterswertminderung in Höhe von 75% ergibt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden anhand von *Ktbl*-Daten geschätzt.

Tabelle 4: Grunddaten des Einschiff-Gewächshauses

Gebäudetyp	Einschiff- Gewächshaus	
Bruttogrundfläche [m ²]	300	
Nutzfläche [m ²]	270	siehe Tabelle 1
Ausstattungsstandard	einfach	
reales Alter am Stichtag [Jahre]	33	Baujahr: 1992
übliche Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	40	nach ImmoWertV
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	
korrig. Restnutzungsdauer [Jahre]	10	aufgrund insges. gutem Erhaltungszustand
Alterswertminderung (linear)	75%	
Durchschnittl. Herstellungskosten zum Stichtag [€]	399.969	Herleitung siehe Anlage II auf Basis <i>Ktbl</i> (brutto)

Tabelle 5: Grunddaten des Zweischiff-Gewächshauses

Gebäudetyp	Zweischiff-Gewächshaus	
Bruttogrundfläche [m ²]	600	
Nutzfläche [m ²]	540	siehe Tabelle 1
Ausstattungsstandard	einfach	
reales Alter am Stichtag [Jahre]	33	Baujahr: 1992
übliche Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	40	nach ImmoWertV
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	
korrig. Restnutzungsdauer [Jahre]	10	aufgrund insges. gutem Erhaltungszustand
Alterswertminderung (linear)	75%	
Durchschnittl. Herstellungskosten zum Stichtag [€]	447.046	Herleitung siehe Anlage III auf Basis Ktbl (brutto)

Tabelle 6 fasst die Grunddaten der Garage (Fertiggarage) zusammen. Dabei wurde die ebenfalls die Restnutzungsdauer korrigiert, nämlich abgesenkt, da davon auszugehen ist, daß mit Ablauf der Nutzung der wesentlichen Gebäude entsprechend untergeordnete Gebäude nicht stehenbleiben. Die Normalherstellungskosten der Fertiggarage wurden unter Zuhilfenahme der NHK 2010 auf den Stichtag bezogen.

Tabelle 6: Grunddaten der Garage

Gebäudetyp	Garage	
Bruttogrundfläche [m ²]	15	
Nutzfläche [m ²]	14	siehe Tabelle 1
Ausstattungsstandard	Fertiggarage	
reales Alter am Stichtag [Jahre]	33	Baujahr: 1992
übliche Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	60	nach ImmoWertV
Restnutzungsdauer [Jahre]	27	
korrig. Restnutzungsdauer [Jahre]	10	Anpassung an dominierende Gebäude
Alterswertminderung (linear)	83%	
Normalherstellungskosten zum Stichtag [€]	6.900	abgeleitet aus NHK2010, Anp. auf Stichtag

Die Ertragswertermittlung unterstellt regelmäßig die Ertragsziehung der Wertermittlungsobjekte. Da gegenwärtig keine Ertragsziehung beim zu bewertenden Objekt bspw. im Sinne eines Produktions- oder Verkaufsbetriebs erfolgt, wird hilfsweise eine Vermietung des gesamten Grundstücks angenommen, die aus Sicht des Unterzeichners naheliegt und einer Alternativverwertung darstellt. Zu beachten ist, daß aufgrund einer genehmigungsmäßigen Beschränkung in der Nutzung, nämlich nur auf landwirtschaftliche oder gärtnerische Tätigkeiten, diesbezüglich auch eine Vermietung dahingehend beschränkt zu sehen ist. Aus Sicht des Unterzeichners ist

für das Wertermittlungsobjekt eine Nutzung für die Lagerung landwirtschaftlicher Güter oder die Erzeugung von Pflanzen oder anderen Produkten vorstellbar.

Die Recherche bezüglich gewöhnlicher Vermietungsansätze bei landwirtschaftlichen Nutzungen ergab einen Korridor zwischen monatlich rd. 0,75 €/m² und 2,00 €/m² (Lißmann, 2019; Müller, 2019), was der Gutachterausschuss von Heppenheim im Wesentlichen bestätigte. Weitere Daten liegen für die Gegend des Wertermittlungsobjekt nicht vor. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner aufgrund des eher geschäftigen Umfelds in der Region mit überdurchschnittlichen Bodenwerten einen Vermietungsansatz von monatlich 2,00 €/m² für die umbauten Flächen (= Nutzflächen) für durchaus vorstellbar, was eine monatliche Miete von 1.647 € auf dem Grundstück ergäbe. Darüber hinaus ist für die nicht umbaute aber eingefriedete Restfläche (= Hofanschlussfläche) ebenfalls ein Ansatz für die Nutzung in Höhe von 1.000 €/ha (u. Jahr) denkbar, was einem Ansatz von rd. 31 €/Monat (= 4.763 m² abzügl. 1.007 m² gesamte Bruttogrundfläche der Gebäude zuzügl. 10% Umgriffsfläche) x 1.000 €/ha : 12) ergibt.

Tabelle 7 fasst die kalkulierten Erlöse zusammen zum marktüblichen Rohertrag des Grundstücks pro Jahr. Davon abgesetzt werden Bewirtschaftungskosten, so daß sich der marktübliche Reinertrag ergibt. Wird der Bodenwertverzinsungsbetrag -wie in Ertragswertberechnungen üblich- sodann abgesetzt, erhält man den Anteil der baulichen u. sonstigen Anlagen am Objekt. Hierbei ist zu beachten, daß neben dem bereits oben ermittelten Bodenwert ein geschätzter Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5% Verwendung findet, der u. a. die landwirtschaftliche Nutzung und die beschränkte Restnutzungsdauer berücksichtigt (Tillmann *et al.*, 2017; Müller, 2019; Kleiber, 2022). Die weitergehende Anwendung des Zinssatzes mit der beschränkten Restnutzungsdauer nebst zugehörigem Barwertfaktor ergibt den Ertragswert der baulichen u. sonstigen Anlagen des Wertermittlungsobjekts.

Tabelle 7: Ermittlung des vorl. Ertragswert der baul. u. sonstigen Anlagen

Nutzbare Fläche	x	Nettokaltniete/Monat	
824 m ²	x	2,00 €/m ²	1.647 €
Pauschalbetrag für nicht bebaute Restfläche			31 €
Rohertrag des Grundstücks/Monat			1.678 €
marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr			20.136 €
Bewirtschaftungskosten*		10,65%	2.145
Instandhaltungskosten: 4,20 €/m ²		735,00	
Verwaltungskosten in % vom Rohertrag: 3 %		604,08	
Mietausfallwagnis in % vom Rohertrag: 4 %		805,44	
marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr		=	17.991 €
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag			
Bodenwert	x	Liegenschaftszins	
142.502 €	x	5,0%	= -7.125
Anteil Gebäudes u. sonst. Anlagen am Gesamtertrag/Reinertragsanteil baul. u sonst. Anlagen			10.866 €
Restnutzungsdauer	10 Jahre		
Liegenschaftszins	5,0%		
Barwertfaktor	7,72		
Vorläufiger Ertragswert der baul. u. sonst. Anlagen		=	83.889 €

* Nach Immobilienmarktbericht Süd-Hessen für gewerbliche Nutzung: Verwaltungskosten: 3 % des Jahresrohertrags; Instandhaltungskosten: 30% von Instandhaltungskosten für Wohnnutzung (bei Lagerhallen u. ä.), also 4,20 €/m² u. Jahr; Mietausfallwagnis: 4 % des Jahresrohertrags

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts beträgt rund

84.000 €.

4.2.2 Ermittlung der vorl. Sachwerte der baul. Anlagen

Für die Sachwertermittlung sind bestimmte Grunddaten der verschiedenen Gebäude zu verwenden. Die in den Tabellen 4 bis 6 bereits für alle Gebäude zusammengefasst und zum Teil erläutert wurden.

In den Tabellen 4 und 5 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten auf Basis von *Ktbl*-Daten ausgewiesen. Dazu wurden beide Gewächshäuser anhand wesentlicher beim Ortstermin bekannt gewordener Erkenntnisse kalkuliert

Beim Einschiff-Gewächshaus (Gebäude-Nr. 1) wurden die Breitschiffbauweise mit der Teileindeckung von Sandwichplatten und ansonsten doppelt verglaste Fenster zu Grunde gelegt und einfache Sanitär- und Sozialräume einbezogen. Als Heizsystem wurde eine Einkesselanlage für Öl mit kleinem Wärmespeicher und Rohrsystemheizung berücksichtigt. Das Gebäude wurde ohne Tische oder weiterer Verkaufseinrichtung unterstellt sowie eine einfache Verkaufsgrundbeleuchtung und Gewächshausbewässerung (manuelle Brauseschlauchbewässerung) gesehen. Darüber hinaus wurden 2 kleine Standard-Kühlzellen einbezogen sowie eine Überdachung des Eingangsbereichs.

Vorgenannte Eigenschaften wurden in Anlage II unter Verwendung der *Ktbl*-Kalkulationsdaten bestmöglich kalkuliert und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen, so daß sich Gesamtkosten für das Einschiff-Gewächshaus ergeben und in Tabelle 8 in der obersten Zeile aufgeführt sind. Diese Gesamtkosten sind um die Alterswertminderung zu reduzieren (siehe dazu Tabelle 4), so daß sich der Zeitwert des Gebäudes bzw. vorläufige Sachwert der baul. Anlage (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ergibt.

Tabelle 8: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Einschiff-Gewächshauses

Durchschnittl. Herstellungskosten auf Basis <i>Ktbl</i> -Kalkulation		399.969
besonders zu bewertende Bauteile:	keine	0
Herstellungskosten am Stichtag		399.969
Alterswertminderung (linear)	75,0%	-299.977
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) der baul. Anlage	=	99.992

Das Einschiff-Gewächshaus weist verschiedene wertmindernde Eigenschaften auf, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale ‚Einschiff-Gewächshaus‘ im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden und in Tabelle 9 mit ihrer geschätzten Höhe zusammengefasst sind. Dabei handelt es sich um Feuchtigkeit an Außenmauern und geringem Glasbruch (5% des vorl. SW), eine veraltete Heizungsanlage (10% des vorl. SW) und eine veraltete Wärmedämmung (5% des vorl. SW).

Tabelle 9: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „Einschiff-Gewächshaus“

Position	Betrag [€]
Feuchtigkeit an Außenmauern u. geringer Glasbruch	-5.000
Veraltete Heizungsanlage	-10.000
Veraltete Wärmedämmung	-5.000
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 'Einschiff-Gewächshaus'	-20.000

In ähnlicher Weise wie das Einschiff-Gewächshaus wurde das Zweischiff-Gewächshaus (Gebäude-Nr. 2) kalkuliert. Auch bei ihm wurden die Breitschiffbauweise und ansonsten doppelt verglaste Fenster zu Grunde gelegt. Sandwichplatten oder Sanitär- und Sozialräume waren beim Ortstermin nicht ersichtlich und wurden somit auch nicht einbezogen. Beim Heizsystem wurde nur das Rohrsystem im Wesentlichen berücksichtigt, da die Heizung selbst bereits zuvor kalkuliert wurde. Auch dieses Gebäude wurde ohne Tische oder weiterer Verkaufseinrichtung unterstellt sowie nur eine einfache Verkaufsgrundbeleuchtung und Gewächshausbewässerung (manuelle Brauseschlauchbewässerung) gesehen. Kühlzellen fanden sich nicht, eine gewisse Überdachung im Eingangsbereich war jedoch auch hier vorhanden.

Vorgenannte Eigenschaften wurden in Anlage III unter Verwendung der Ktbl-Kalkulationsdaten bestmöglich kalkuliert und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen, so daß sich Gesamtkosten für das Zweischiff-Gewächshaus ergeben und in Tabelle 10 in der obersten Zeile aufgeführt sind. Diese Gesamtkosten sind um die Alterswertminderung zu reduzieren (siehe dazu Tabelle 5), so daß sich der Zeitwert bzw. vorläufige Sachwert des Gebäudes (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ergibt.

Tabelle 10: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Zweischiff-Gewächshauses

Durchschnittl. Herstellungskosten auf Basis Ktbl -Kalkulation		447.046
besonders zu bewertende Bauteile:	keine	0
Herstellungskosten am Stichtag		447.046
Alterswertminderung (linear)	75,0%	-335.285
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) der baul. Anlage	=	111.762

Auch das Zweischiff-Gewächshaus weist verschiedene wertmindernde Eigenschaften auf, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale ‚Zweischiff-Gewächshaus‘ im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden und in Tabelle 11 mit ihrer geschätzten Höhe zusammengefasst sind. Dabei handelt es sich um Glasbruch (3% des vorl. SW), veraltete Heizungsanlage (3% des vorl. SW; hier nur Rohrsystem betroffen) und eine veraltete Wärmedämmung (5% des vorl. SW).

Tabelle 11: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ‚Zweischiff-Gewächshaus‘

Position	Betrag [€]
Glasbruch	-3.353
Veraltete Heizungsrohre	-3.353
Veraltete Wärmedämmung	-5.588
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ‚Zweischiff-Gewächshaus‘	-12.294

Auch für die Garage wurde der vorläufige Verfahrenswert der baulichen Anlage für spätere Berechnungen ermittelt und in nachfolgender Tabelle 12 dargestellt.

Tabelle 12: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (Sachwert) der Garage

Durchschnittl. Herstellungskosten auf Basis NHK2010, indexiert		6.900
besonders zu bewertende Bauteile:	keine	0
Herstellungskosten am Stichtag		6.900
Alterswertminderung (linear)	83,3%	-5.750
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) der baul. Anlage	=	1.150

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden Putzabplatzungen bei der Garage mit 3% (= 35 €) im weiteren Verlauf in Abzug gebracht.

4.3 Werthaltigkeit von weiterem Zubehör

Auf dem Grundstück bzw. z. T. in den Gebäuden befindet sich zahlreicher Zubehör wie z. B. Dekorationsartikel, Regale, Töpfe und Tische. Als Wertansatz werden diesbezüglich

5.000 €

veranschlagt.

4.4 Werteinfluss grundbuchlicher Eintragungen

Im Grundbuch sind in Abteilung II verschiedene Eintragungen vorhanden, die werterheblich sein können (Kröll *et al.*, 2015; Kleiber *et al.*, 2023). Die Eintragungen sollten explizit nicht bewertet werden und finden somit keine Berücksichtigung bei der Ausweisung des Verkehrswerts.

4.5 Fragen des Amtsgerichts Seligenstadt zum Bewertungsobjekt

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Auf Basis des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise darüber, daß Mieter oder Pächter vorhanden sind.

2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Auf Basis des Ortstermins war kein laufender Gewerbebetrieb erkennbar.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Wie im Gutachten beschrieben, waren zahlreiche Gegenstände auf dem Grundstück sowie in den Gebäuden vorhanden. Deutlich überwiegend konnte diesen Gegenständen keine Werthaltigkeit zugemessen werden. Bei einem Teil der Gegenstände wurde eine gewisse Werthaltigkeit gesehen, die im Gutachten pauschal berücksichtigt wurden. Somit ist davon auszugehen, daß ein Teil vorhandener minderwertiger/wertloser Gegenstände über den pauschal berücksichtigten Teil vorhanden ist.

4. Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?

Beim Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf Hausschwamm, genauere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Auf Basis vorliegender Dokumente oder Erkenntnisse kann die Frage nicht abschließend beurteilt werden. Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, daß eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks genehmigt ist.

6. Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag nicht vor.

7. Sind Altlasten bekannt?

Auf Basis vorliegender Unterlagen oder Erkenntnissen beim Ortstermin ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten.

5 Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswerts wurden in den vorherigen Kapiteln die verschiedenen vorläufigen Verfahrenswerte sowie der Bodenwert ermittelt. Diese sind für die Ermittlung des Verkehrswerts je nach Verfahren zu summieren und mittels Sachwertfaktor oder um weitere Marktanpassungen zu korrigieren, so daß sich jeweils der marktangepasste vorläufige Sachwert bzw. Ertragswert ergibt. Im Anschluss sind die festgestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einzubeziehen und der weitere Zubehör zu addieren. Im Ergebnis ergibt sich der Sachwert bzw. Ertragswert des Wertermittlungsobjekts ohne -auftragsgemäß-Berücksichtigung grundbuchlicher Eintragungen in Abteilung II.

In Tabelle 13 sind vergleichend die Ergebnisse der nach §6 ImmoWertV angewendeten Sachwert- und Ertragsverfahren dargestellt. Hierbei ergibt sich ein Wertunterschied der beiden Verfahren, der im Wesentlichen darin begründet ist, daß das Sachwertverfahren auf einer eher rückschauenden Betrachtung in Verbindung mit Herstellungskosten eines tendenziell teureren Gewächshaus-Baus basiert, das Ertragswertverfahren jedoch eher auf zukünftig erwartbaren Erträgen fußt, für das auch ein einfachereres Gebäude ausreichend wäre. Aus Sicht des Unterzeichners gewährleistet im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren eine höhere Zuverlässigkeit und Überzeugungskraft und begründet damit den Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens.

Tabelle 13: Verkehrswert

Position	Sachwert-Verfahren [€]	Ertragswert-Verfahren [€]
vorl. Sachwert Einschiff-Gewächshaus	99.992	-
vorl. Sachwert Zweis Schiff-Gewächshaus	111.762	-
vorl. Sachwert Garage	1.150	-
vorl. Ertragswert baul. u. sonst. Anlagen	-	83.889
Bodenwert	142.502	142.502
vorläufiger Sachwert/Ertragswert	355.405	226.390
Sachwertfaktor	0,79	-
weitere Marktanpassung	keine	keine
marktangepasster vorl. Sachwert/Ertragswert	280.770	226.390
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale 'Grundstück'	4.000	4.000
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale 'Einschiff-Gewächshaus'	-20.000	-20.000
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale 'Zweis Schiff-Gewächshaus'	-12.294	-12.294
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale 'Garage'	-35	-35
Weiterer Zubehör	5.000	5.000
Wert grundbuchl. Eintragungen in Abtlg. II	nicht berücksichtigt	
Sachwert/Ertragswert	257.442	203.062
Verkehrswert rd.	-	203.000

Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts -ohne Berücksichtigung etwaiger Belastungen in Abteilung II- beträgt rd.

203.000 €.

Ich versichere, das Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Dieblich, den 08.10.2025

Dr. Holger Scherhag

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



signiert von:

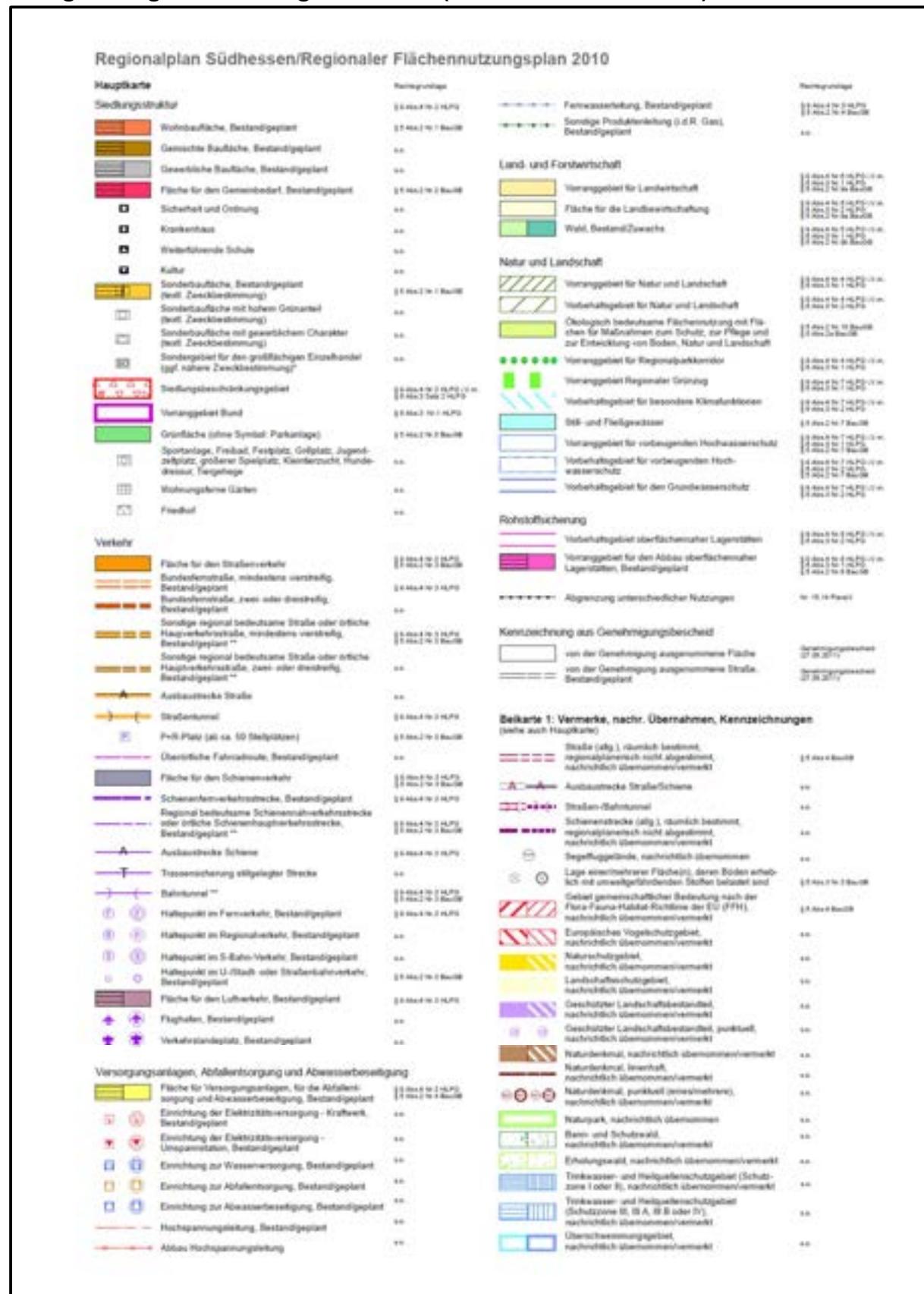
Dr. Holger Gerd
Scherhag

am: 08.10.2025

mit:

digiSeal®
by secript

Anlage I: Legende des reg. FNP 2010 (Planstand: 31.01.2025)



Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)



* Zeilenweise großflächige Sortimentsinventeile des "Sortiments-Einkaufsspektrums" (summiert)

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haushalt und Heimtextilien, Gardinen
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Zieratikat, Tischtextil, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Raummarkt
- Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zieratikat, Tischtextil
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- Nahrungs- und Genussmittel, Drogenwaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Kirchen, Teppiche, Zieratikat, Tischtextil, Bekleidung, Schuhe
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Raummarkt
- Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Das um Rahmenstrategieplanbaugenehmigte Detaillierung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Ortliche Hauptverkehrsradsysteme:

- Bad Homburg: Anschluss Straßen/Zubringer (4. Rampe anchluss)
- Eckborn: Ausbau des Verbindungsstückes L 30056, 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
- Frankfurt am Main, Europa- und Europastrasse - westlicher Straßenabschnitt zwischen Eisener Brücke bis Am Rosenthal
- Frankfurt am Main, Ostseite: Erweiterungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
- Frankfurt am Main, Ostseite: Erweiterungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
- Großheubach: Ortsumgehung Großheubach im Zuge der B 3640
- Gründau: Ortsumgehung Gründau im Zuge der B 454
- Gründau am Main: Lückenschluss Straßberg zwischen der K 191/Sperreckerstraße und Dieselstraße
- Oberursel: Verbindungsstraße zwischen der L 3117/Südumgehung Oberursel und dem Rembrücker Weg
- Oberursel: Anschluss der Wengertshausenstraße an die Nassauer Straße
- Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
- Rauhheim: Anschlussrampe von der B 43 zur Hörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
- Rauhheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffenburger Straße
- Wolfskehrt: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Stökel

Ortliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

- Brunnthal: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
- Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osttiefen - Fechenheim; Hafenbahnhofverbindungsgleis Osttiefen - Gutebthalen
- Groß-Gerau: Güterzuggleisanschluss Hafen
- Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
- Hanau: Hafenbahngleise der Städtewerke Hanau
- Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Osttiefen
- Kirchberg: Güterzuggleisanschluss Uerpernwerk RWE
- Alle Schienenstrecken im U-Bahn- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Anlage II: Kalkulation durchschnittl. Herstellungskosten Einschiff-Gewächshaus nach Ktb/

Einschiff-Gewächshaus (Breitschiffbauweise), Verkaufsfläche (ohne Tische), einfache Verkaufsgrundbeleuchtung, Einkesselanlage, 300m², Preisstand: 2025

Kosten-gruppe	Bezeichnung	Menge	Kosten in Euro	
			Gesamt	je m ²
	Gesamtkosten (brutto)		399.969	1.333
	Gesamtkosten (netto)		336.108	1.120
100 Grundstück			0	0
200 Herrichten und Erschließen (netto)			0	0
300 Bauwerk - Baukonstruktionen (netto)			228.937	763
360 Dächer			209.357	698
365 Gewächshaushülle	psch		209.357	698
370 Baukonstruktive Einbauten (BKE)			19.580	65
379 BKE, Landwirtschaft			19.580	65
379.80 BKE, Gartenbau			19.580	65
379.81 BKE, Arbeitsräume	psch		0	0
379.82 BKE, Sozialräume	psch		19.580	65
400 Bauwerk- Technische Anlagen (netto)			69.496	232
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			5.340	18
412 Wasseranlagen	psch		5.340	18
419 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Sonst.	psch		0	0
420 Wärmeversorgungsanlagen			33.438	111
421 Wärmeerzeugungsanlagen	psch		18.983	63
423 Raumheizflächen	psch		10.895	36
429 Wärmeversorgung, Sonstiges	psch		3.560	12
430 Lufttechnische Anlagen			14.240	47
434 Kälteanlagen	psch		14.240	47
440 Starkstromanlagen			16.478	55
445 Beleuchtungsanlagen	psch		16.478	55
470 Nutzungsspezifische Anlagen (NSA)			0	0
479 NSA, Landwirtschaft			0	0
479.80 NSA, Gartenbau			0	0
479.81 NSA, Kulturflächen	psch		0	0
479.82 NSA, Verkaufseinrichtungen	psch		0	0
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anlagen	psch		0	0
500 Außenanlagen (netto)			7.120	24
520 Befestigte Flächen	psch		1.780	6
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	psch		5.340	18
600 Ausstattung Kunstwerke (netto)			0	0
700 Baunebenkosten* (netto)			30.555	102

*Baunebenkosten = 10% der Kostengruppen 100-600

Anlage III: Kalkulation durchchnittliche Herstellungskosten Zweischiff-Gewächshaus nach KtbI

Zweischiff-Gewächshaus (Breitschiffbauweise), Verkaufsfläche (ohne Tische), sehr einfache Verkaufsgrundbeleuchtung, 600m², Preisstand: 2025

Kosten-gruppe	Bezeichnung	Menge	Kosten in Euro	
			Gesamt	je m ²
	Gesamtkosten (brutto)		447.046	745
	Gesamtkosten (netto)		375.669	626
100 Grundstück			0	0
200 Herrichten und Erschließen (netto)			0	0
300 Bauwerk - Baukonstruktionen (netto)			267.000	445
360 Dächer			267.000	445
365 Gewächshaushülle (mit nur 3 Seiten)	psch		267.000	445
370 Baukonstruktive Einbauten (BKE)			0	0
379 BKE, Landwirtschaft			0	0
379.80 BKE, Gartenbau			0	0
379.81 BKE, Arbeitsräume	psch		0	0
379.82 BKE, Sozialräume	psch		0	0
400 Bauwerk- Technische Anlagen (netto)			74.760	125
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			1.780	3
412 Wasseranlagen	psch		1.780	3
419 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Sonst.	psch		0	0
420 Wärmeversorgungsanlagen			8.900	15
421 Wärmeerzeugungsanlagen	psch		0	0
423 Raumheizflächen	psch		8.900	15
429 Wärmeversorgung, Sonstiges	psch		0	0
430 Lufttechnische Anlagen			0	0
434 Kälteanlagen	psch		0	0
440 Starkstromanlagen			10.680	18
445 Beleuchtungsanlagen	psch		10.680	18
470 Nutzungsspezifische Anlagen (NSA)			35.600	59
479 NSA, Landwirtschaft			35.600	59
479.80 NSA, Gartenbau			35.600	59
479.81 NSA, Kulturflächen	psch		35.600	59
479.82 NSA, Verkaufseinrichtungen	psch		0	0
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anlagen	psch		17.800	30
500 Außenanlagen (netto)			16.020	27
520 Befestigte Flächen	psch		3.560	6
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	psch		12.460	21
600 Ausstattung Kunstwerke (netto)			0	0
700 Baunebenkosten* (netto)			17.889	30

*Baunebenkosten = 5% der Kostengruppen 100-600