

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen
Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Metallbauwerkstatt mit Sozialteil, Bürogeschoss,
Lager, Betriebsleiterwohnung
Jügesheimer Weg 35, Froschhausen
63500 Seligenstadt

Wertermittlungstichtag:

27.02.2024

Ortsbesichtigung:

27.02.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 43 K 37/23

Report-Nr.

2024-02-27

Erstelldatum:

21.03.2024



Verkehrswert 440.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 6

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 43

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Immobilienmarkt	7
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	11
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2	Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit	14
3.3	Nutzungsangaben Lage- und Marktbeurteilung.....	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
4.5.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	25
4.6	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV.....	26
4.6.1	Sachwertberechnung (Marktwert)	27
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert.....	30
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	31
6.1	Liegenschaftskarte.....	32
6.2	Grundriss Kellergeschoss	33
6.3	Grundriss Erdgeschoss	34
6.4	Grundriss erstes Obergeschoss	35
6.5	Grundriss zweites Obergeschoss	36
6.6	Schnitte und Ansichten	37
6.7	Berechnung Brutto-Grundfläche, Wohn- und Nutzfläche	39
	Anlage Fotos	41

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Metallbauwerkstatt mit Sozialteil, Bürogeschoss, Lager, Betriebsleiterwohnung
Aktenzeichen	43 K 37/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63500 Seligenstadt, Jügesheimer Weg 35
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch Froschhausen, Blatt 3020
Gemarkung Froschhausen	Flur 8, Flurstück 301
Tag der Ortsbesichtigung	27.02.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	27.02.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	954 m ²
Baujahr, ca.	1999
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Brutto-Grundfläche	897 m ²
Nutzfläche ges. rd.	515 m ² inkl. Kellerlagerflächen
Wohnfläche Betriebsleiterwohnung ca.	139 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete), rd.	40.612 €/Jahr (entspricht rd. 3.384 €/m ² Monat und durchschnittlich 5,17 €/m ² Wohn-/Nutzfläche)
Mietvertrag	Mietverträge wurden abgeschlossen. Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung.
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Baulicher Zustand	Es besteht Fertigstellungs- und Instandhaltungsbedarf
Aktuelle Nutzung	Vermietet und Eigennutzung
Ergebnisse	
Ertragswert	462.000,- €
Sachwert (plausibilisiert)	449.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 20.000,- €)	440.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um eine Metallbauwerkstatt mit Büro- und Sozialteil und einer Betriebsleiterwohnung in einem Gewerbegebiet in Seligenstadt-Froschhausen (Lage in der östlichen Rhein-Main-Metropolregion). Das unterkellerte massiv erstellte Gebäude gliedert sich in drei Hauptgeschosse; die Werkstatt mit Sozialflächen im Erdgeschoss, eine Betriebsleiterwohnung im ersten Obergeschoss und die Büroflächen im zweiten Obergeschoss. Die Einheiten sind baulich voneinander getrennt und werden separat erschlossen; die Obergeschosse über ein gemeinsames Treppenhaus. Der bauliche Zustand ist auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin – besichtigt werden konnte das Keller- und Erdgeschoss, die beiden Obergeschosse waren nicht zugänglich – fertigstellungs- und instandhaltungsbedürftig.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	27.02.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung im Erdgeschoss und teilweise Kellergeschoss. Eine Innenbesichtigung der vermieteten Obergeschosse wurde nicht ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Mitteilungen beim Ortstermin Lagepläne ‚OpenStreetMap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Bauamt Grundbuch, Baulastenauskunft Auskunft zum Bauplanungsrecht und Altlastenauskunft Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der bereitgestellten Unterlagen (Baupläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück:

Unterkellertes Werkstattgebäude, Lagerräume, Technik- und Waschraum im Keller; Werkstatt, Büro- und Sozialteil im Erdgeschoss; Wohnung im ersten Obergeschoss; Büro im zweiten Obergeschoss.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten festgestellt werden, bzw. wurden mitgeteilt. Die Metallbauwerkstatt wird eigen genutzt, die beiden wohnbaulich ausgebauten Obergeschosse sind vermietet (1. OG Wohnen, 2. OG Büro), im Keller ist des Weiteren ein Proberaum für eine Musikgruppe vermietet. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vorhanden (Hebevorrichtungen für Metallbauwerkstatt). Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Offenbach

Einwohnerzahl: Seligenstadt mit den Ortsteilen Froschhausen und Klein Welzheim rd. 21.345 Einwohner (davon in Froschhausen ca. 4.000 Einwohner).

Statistische Daten im Vergleich gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2021 Seligenstadt	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	21.345	357.466	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	6,4	7,0	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,8	2,1	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	9,9	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	10,4	11,0

Im Landkreis und Seligenstadt ist seit 2011 ein leicht überdurchschnittlicher positiver Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Daten gem. Demographiebericht; www.wegweiser-kommune.de).

Seligenstadt liegt im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main und wurde im Regionalplan für Südhessen als Mittelzentrum klassifiziert.

Definition

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Der Ortsteil liegt rd. 3 km westlich von Seligenstadt. In Froschhausen gibt es einige Geschäfte für den täglichen Bedarf, ebenfalls Kindergärten und eine Grundschule. Die infrastrukturelle Hauptversorgung (Ärzte, ein Krankenhaus und Apotheken weiterführende Schulen) in Seligenstadt. Des Weiteren ein Tennis- und ein Golfclub.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Seligenstadt ca. 3 km entfernt
 Flughafen Frankfurt Main ca. 31 km entfernt.
 Bahnhof Seligenstadt ca. 3 km entfernt.
 Autobahnauffahrt A 3 ca. 3 km entfernt.
 Nah gelegene Zentren: Hanau ca. 12 km, Offenbach am Main ca. 19 km und Frankfurt am Main ca. 25 km entfernt.
 Landeshauptstadt Wiesbaden ca. 55 km entfernt

Wirtschaftsstruktur

Seligenstadt liegt im östlichen Rhein-Main Ballungsraum in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit einer guten infrastrukturellen Anbindung in die Metropolregion und grenzt südöstlich an die Wirtschaftsregion ‚Bayerischer Untermain‘.

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2021 Seligenstadt	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	23,6	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	75,9	76,2	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,7	0,9	1,1

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Landkreis Offenbach: 5,1 % (Stand: Februar 2024)
 Hessen: 5,6 %
 Bund: 6,1 %

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern: (Quelle: IHK Offenbach am Main)

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2023		
	Seligenstadt	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	115,1	109,4	103,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	109,5	105,9	101,8
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	6.191,2	5.440,5	6.204,0
Zentralitätskennziffer	89,8	81,7	96,9

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im westlichen Ortsbereich von Froschhausen in einem Gewerbegebiet; angrenzend ein Mischgebiet mit wohnbaulichen Nutzungen. Der Jügesheimer Weg ist hier eine Sackgasse (kein Durchgangsverkehr).

Geschäftslage:

Gut; gute Erreichbarkeit, gute Anfahrbarkeit, eingeschränkte Visibilität.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Gewerbenutzungen und Mischnutzungen. Östlich und westlich angrenzend jeweils ein Einfamilienwohnhaus und weitere wohnbauliche Nutzungen. Nördlich angrenzend ein noch unbebautes Grundstück. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite Einsatzzentrale des ASB

(Arbeiter-Samariter-Bund) Mittelhessen Katastrophenschutz (Standort Rettungsfahrzeuge).

Immissionen:	Gebietstypische Immissionen durch die benachbarten Gewerbe- und sonstigen Nutzungen, Flugzeug- und Fahrzeugverkehr (Anflugschneise zum Frankfurter Flughafen und Autobahnnähe). Die Autobahn A3 verläuft südwestlich - Entfernung Luftlinie ca. 550 m. Je nach Windrichtung ist ein Geräuschpegel mehr oder minder stark feststellbar.
Ausrichtung:	Die Wohnräume der Wohnung mit Dachterrasse und Büro sind nach Süden ausgerichtet. Der Zugang zur Metallbauwerkstatt erfolgt von Osten, die Haupttoröffnung von der Straße mit dem vorgelagerten Hofraum von Süden, vom Jügesheimer Weg.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise nach Baulanderschließung bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.2 Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

Auszug zu gewerblichen Mietpreisen gem. Immobilienmarktbericht 2023 für Südhessen

Netto-Kaltmiete in €/m ² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandelsflächen	Gastronomieflächen	Lager-, Logistik- und Abstellfläche
Seligenstadt	6,00 - 12,00	8,00 - 23,00	---	4,00 - 6,00

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt und Nachbarn

Das Bewertungsgrundstück ist ausweislich des Grundbuchs insgesamt 954 m² groß und regelmäßig rechteckig geschnitten. Nach Süden die Erschließungsstraße; die östlich und westlich bebauten Grundstücke jeweils mit typischer Einfamilienwohnhausbebauung, das nördlich angrenzende Grundstück ist noch unbebaut.

Mittlere Grundstückstiefe: Ca. 40 m, mittlere Breite ca. 23,8 m.

Topographische Lage

Eben

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von Süden über den Jügesheimer Weg (Sackgasse), der asphaltiert ist, erschlossen. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung für Wasser, Strom und Gas (Mitteilung beim Ortstermin) sind vorhanden. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (westlich), sonst mit Grenzabstand zu den umliegenden Grundstücken.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde vom Sachverständigen nicht untersucht. Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Froschhausen
Blatt 3020

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten bis auf die mitgeteilten Mietvereinbarungen nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung ‚Am Reitpfad‘, rechtsgültig seit 1996 liegt vor.

Art und dem Maß der baulichen Nutzung wurden in der Lage wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ Grundflächenzahl 0,6 | GFZ Geschossflächenzahl 1,2

Zahl der Vollgeschosse: Maximal 2 | Höhe max. 9 m.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

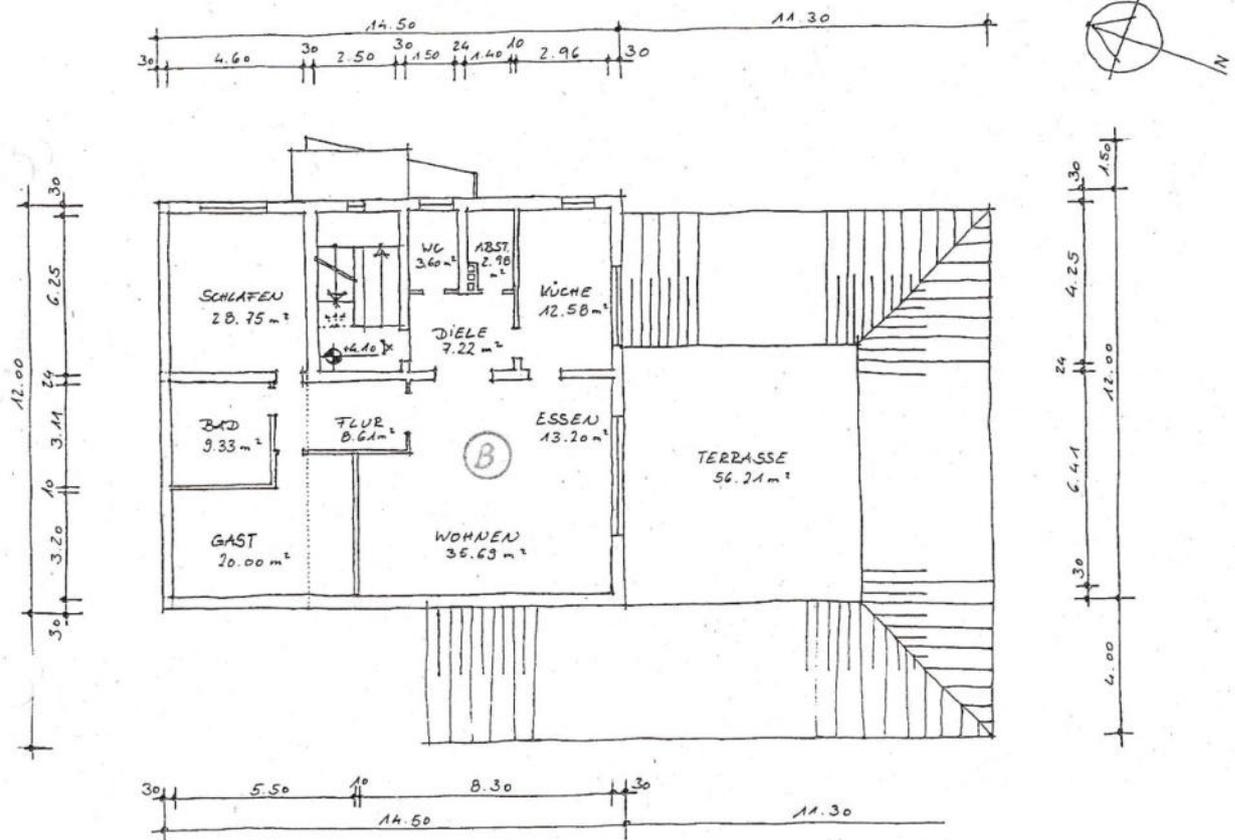
Das Grundstück ist im Rahmen der Festsetzungen höher ausgenutzt (3 Vollgeschosse). Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (über Bauvoranfrage abzuklären).

Baulasten: Folgende Baulast ist im Baulastenblatt 13301 eingetragen

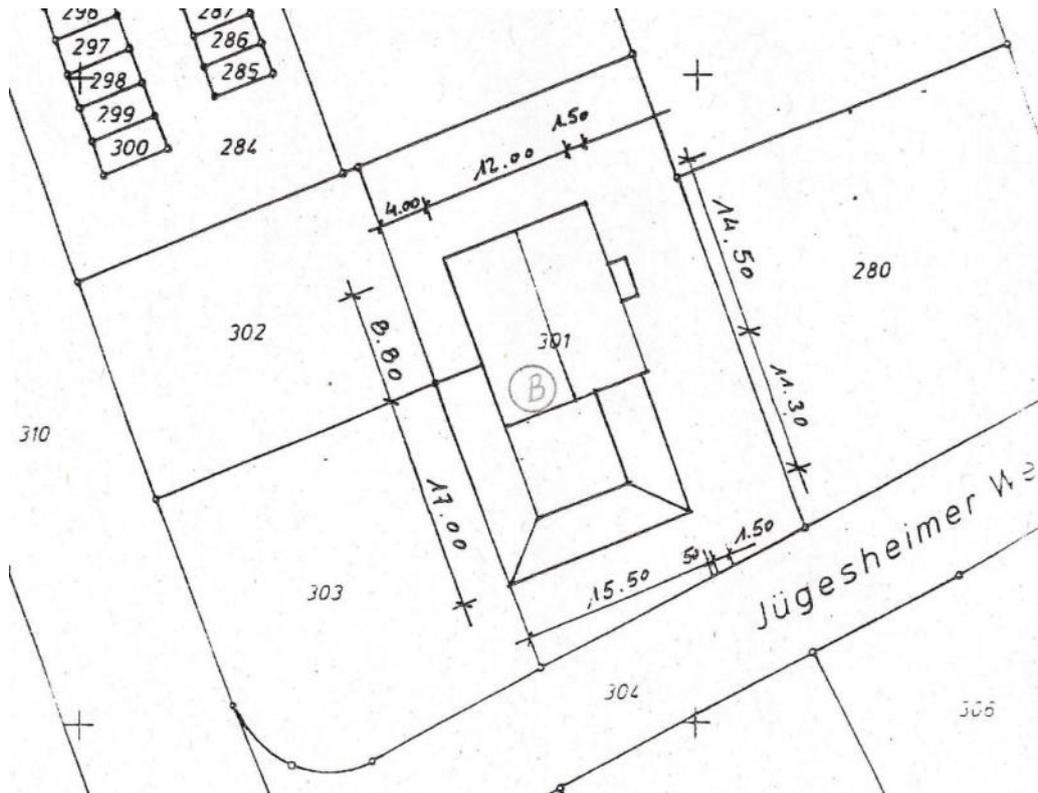
Baulastenverzeichnis von	Seligenstadt	Baulastenblatt-Nr.	13301
Grundstück	Jügesheimer Weg 35	Seite	1
Gemarkung	Froschhausen	Flur	8
		Flurstück	301

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
----------	--------------------	-------------

- Die Wohnung darf nur durch den Betriebsinhaber bzw. Betriebsangehörige des auf dem Grundstück befindlichen Betriebes genutzt werden (A). Eine spätere Erweiterung der Wohnnutzung ist nicht gestattet und auch eine weitere Umnutzung anderer Räume zu Wohnzwecken ist nicht statthaft.



Auszug aus der beigefügten Liegenschaftskarte:



Beurteilung:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Gewerbegebiet, in denen nach BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Durch die Baulast wurde dies noch einmal hervorgehoben.

Ein Werteeinfluss ergibt sich durch die rechtlich zulässigen Nutzungsverhältnisse. Zusätzliche weitere Werteeinflüsse sind nicht feststellbar.

Denkmalschutz:

Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität:

Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt. Eine Baugenehmigung liegt vor (Aktenzeichen 63-4102-98-43). Eine rechtliche Prüfung der aktuellen Nutzung erfolgte nicht.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung für das erste und zweite Obergeschoss kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen für vergleichbare Objekte sowie gem. Feststellung beim Ortstermin, soweit von außen ersichtlich und beim Ortstermin mitgeteilt.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes /
Nutzungseinheiten: Metallbauwerkstatt mit Büro- und Sozialteil sowie eine Betriebsleiterwohnung.

Nutzungen

Kellergeschoss: Mieterkeller, Lagerkeller, Waschraum Mieter, Proberaum Musikgruppe (Zugang über separate Außenkellertreppe).

Erdgeschoss: Metallbauwerkstatt, Aufenthaltsraum, Mitarbeitertoiletten, Dusche, Treppenhaus.

1. Obergeschoss: Vermietete Wohnung

2. Obergeschoss: Vermietetes Büro

Gebäudetyp und Baujahr

Gebäudetyp: 3-geschossiges Gebäude mit unterkellierter Werkstatt in massiver Bauweise. Das Dach der Metallwerkstatt, die das Gebäude zweiseitig umbaut mit Pultdachkonstruktion und das 3-geschossige Gebäude mit einem Satteldach. Die Außenwände sind verputzt.

Baujahr: 1999

Restnutzungsdauer: 1999 + 50 Jahre – 2024

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Größe

Brutto-Grundfläche ca.: 812 m²

Nutzfläche EG + 2. OG ca.: 360 m²

Nutzfläche KG ca.: 155 m²

Wohnfläche 1. OG ca.: 139 m²

Lichte Höhen (Rohbauhöhen) gem. Planung

Kellergeschoss ca. 2,75 m

Erdgeschoss Werkstatt ca. 3,85 m

1. Obergeschoss Wohnen ca. 2,75 m

2. Obergeschoss Büro Höhe ca.: 2,5 m bis Firsthöhe (ca. 3,60 m)

Gebäudekonstruktion / Ausstattung

Konstruktion: Massive Bauweise (Mauerwerk und Stahlbeton).
Dacheindeckung mit wärmegeprägten Sandwichprofilen.

Gründung: Stahlbetonpunkt- und Streifenfundamente.

Außenwände: Mauerwerk, Stärke 36,5 cm.

Innenwände: Mauerwerkswände und Stahlbetonwände, Stärke nach statischer Erfordernis.

Decken, Boden: Bodenplatte betoniert. Decken in Stahlbetonbauweise (Filigranplatten, Treppenhaus – Wände und Treppen Sichtbeton)

Treppen: Zweiläufige Betontreppe (Fertigteiltreppe) mit Zwischenpodest vom KG bis zum 2. OG.

Kelleraußentreppe massiv betoniert, ohne Belag (Rohbetonstufen).

Dach: Leicht geneigte Pult- und Satteldächer.

Dachkonstruktion und Dämmung: Dacheindeckung mit wärmegeprägten Stahl-Sandwichpaneltafeln auf Trägern oder Sparren (Konstruktion nicht bekannt).

Einbauten / Technik

Fenster: Werkstattbereich: Blau lackierte Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (gemäß Angabe beim Ortstermin von der Metallbauwerkstatt selbst hergestellte Fenster, Verglasungen, Türen). In den Obergeschossen weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Zugang zur Terrasse und (französischer Balkon) wahrscheinlich als Fenstertüren.

Tore, Türen: Metallbauwerkstatt: 2-flügeliges Zugangstor (Stahlbauweise – Metallrahmentüre mit Glasfüllung). Weitere Zugangstüren zur Werkstatt und zum Treppenhaus aus Metall.
Wohnen, Büro: Nicht bekannt, wahrscheinlich HPL-Türen (beschichtete Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung oder Stahlzargen).

Decken: Werkstatt: Rohbetondecke (Untersicht Filigranplatten), Eingang und Küche zum Teil mit abgehängter Odenwalddecke. Büro, Wohnen nicht bekannt. Ggf. Gespachtelte Decken mit Anstrich und/oder Untersicht Paneldecken mit Anstrich.

Elektrische Installation: Baujahresgemäße nutzungsspezifische Ausstattung, Steckdosen, abgehängte Decken- und Wandleuchten, Einbauleuchten (Büro), Pendelleuchten (Werkstatt), betriebsspezifische Installationen (Starkstromanschluss).

Sanitär-/Heizung: Scheitholz-Pelletheizung mit Wärmepufferspeicher (Erneuerung 2014; ursprünglich Gasheizung – Gasanschluss vorhanden); Aufstellort in der Metallwerkstatt. Zentrale Warmwasserbereitung.
Beheizung in der Werkstatt über Luftheizer und im Büro-/Wohnteil wahrscheinlich mit Heizkörpern. im Aufenthaltsraum als Fußbodenheizung; sonst Warmluftgebläse (Luftherhitzer).
Sanitär:
KG: Waschraum mit Waschmaschinenanschlüssen (gemeinschaftlicher Mieterkeller).
EG Werkstatt: Nasszelle mit Mitarbeiterdusche und 2 Toilettenräume, Flur mit Waschbecken. Aufenthaltsraum mit Küche mit den erforderlich Be- und Entwässerungsanschlüssen.
1. OG mit WC-Raum, Badezimmer sowie Küche mit den erforderlich Be- und Entwässerungsanschlüssen (Ausstattung nicht bekannt).
2. OG mit 2 WC-Räume (Damen und Herrentoilette gem. Plan), Teeküche mit den erforderlich Be- und Entwässerungsanschlüssen (Ausführung und Ausstattung nicht bekannt).

Spezielle Gebäude-Komponenten/Einbauten: Individuelle Hebevorrichtungen für Metallbauwerkstatt (Hebezeug, Kran; Marke Eigenbau).

Böden: Werkstatt, Aufenthalts- und Waschraum, Toilettenraum: Gefliester Boden mit rutschhemmenden Fliesen; Aufenthaltsraum gefliest. Werkstatt und Keller Rohbetonboden oder Estrichbetonboden.

Böden in den Obergeschossen: Nicht bekannt; geflieste Böden, Laminat, Vinylböden o.Ä..

Besondere Bauteile: Außentreppe, Lichtschächte (gem. Planung – nicht einsehbar), Einhausung Carport, Dachterrasse, Vordächer, Fahnenmast.

Außenanlage

Einfriedungen: Zur Straße offen, ohne Einfriedung. Nach Norden Maschendrahtzaun, Grenzmauern, zum östlichen Nachbarn ohne Einfriedung (aktuell mit mobilem Bauzaun begrenzt).

Hofraum/
Zufahrt: Offene Zu-/Vorfahrt von der Straße. Der Hofraum ist gepflastert.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Sonstige Freiflächen,
Grünanlagen: Nach Norden Gartenfläche mit Rasen, einfache Grünanlage. Im Garten mit einem Foliengewächshaus.

Beurteilung des baulichen Zustands

Grundrissgestaltung / Funktionalität und Drittverwendungsmöglichkeit:

Drittverwendung ist möglich, die Funktionalität ist gut. Gewerke übergreifend – Werkstatt/Nutzung für Maler, Schreiner Klempner oder andere möglich; ebenso für die Wohn- und Büronutzung in den Obergeschossen. Etwas nachteilig ist die einseitige Andienungsmöglichkeit vom Hofraum (keine Umfahrbarkeit).

Raumökonomie/
Flächenfunktionalität: Gut

Ausbauqualität: Einfacher Standard; Ausbau mit Fertigstellungsbedarf (soweit einsehbar, zum Teil unverputztes Mauerwerk).

Baumängel / Bauschäden,
Instandhaltungsstau/Fertigstellungsbedarf:

Es besteht Fertigstellungsbedarf (in der Wertermittlung wird ein Standardobjekt, ohne Fertigstellungsbedarf unterstellt) im Bereich des unverputzten Mauerwerks sowie Rohbauzustand im Treppenhaus und Kellertreppe. Zahlreiche Fehlstellen sind bei allen Gewerken feststellbar (bspw. Mängel im Detail bei Wand-, Boden-, Deckenbelagsarbeiten, Elektroinstallationsarbeiten, Metallbauarbeiten, Malerarbeiten, Putzarbeiten). Da nicht sämtliche Bereiche einsehbar waren, handelt es sich hier nur um eine beispielhafte Aufzählung.

Wirtschaftl. Wertminderung: Keine.

Allgemeinbeurteilung: Die baulichen Anlagen befinden sich für die Baujahresklasse insgesamt in einem vernachlässigten und fertigstellungsbedürftigen Zustand.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß den §§ 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch vor. Aufgrund der sehr großzügigen Bauweise (hohe Decken), ist von einem erhöhten Energiebedarf auszugehen (bei dauerhaftem Aufenthalt von Bürokräften bei durchschnittlicher Raumtemperatur).

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Nutzungsangaben Lage- und Marktbeurteilung

Nutzungsangaben

Metallbauwerkstatt (EG eigengenutzt), vermietetes Büro (2. OG) und Wohnung (1. OG).

Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der gut erreichbaren Makrolage (gute Autobahnanbindung) und mittleren Mikrolageeigenschaften (keine Umfahrbarkeit des Grundstücks, nur einseitige Andienungsmöglichkeiten) wird die Lage in Bezug auf die Immobilienart als mittlere Lage beurteilt.

Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte

Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist gegeben. Alternative Nutzungsmöglichkeiten bieten sich für andere Handwerksbetriebe an. Die Drittverwendungsfähigkeit ist **gut**.

Vermietbarkeit

Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage sowie der Marktbeurteilung und der gegebenen Nutzung, wird die Vermietbarkeit als **durchschnittlich** eingestuft.

Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als **durchschnittlich** angesehen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Werkstatt mit Büro und Betriebsleiterwohnung.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Ein zweites Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Objekt. Das Grundstück gehört damit zu den bebauten Grundstücken, bei deren Werteinschätzung es am Markt auf den Ertrag ankommt. Solche Objekte werden nach dem Ertragswertverfahren (vgl. §§ 27 bis 30 ImmoWertV) bewertet. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück, eine fiktive Vermietung bei der gewählten wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung wird dabei unterstellt.

Als zweites Verfahren wird das Sachwertverfahren durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Wertermittlung, die den herstellungsorientierten Wert aufzeigt. Eine Aussage zum Verkehrswert aus dem Sachwert ist jedoch nicht möglich, da entsprechende Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss für Wohn- und Geschäftshäuser oder Produktionsimmobilien und/oder Werkstätten mit Büro und Betriebsleiterwohnung nicht abgeleitet wurden ((siehe hierzu § 193 BauGB Abs. 5 Nr. 2 und ImmoWertV §§ 12, 21 (3) und 39)). Der Sachwert wird deshalb lediglich auf der Grundlage einer plausibilisierten Marktanpassung dargestellt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 160,00 €/m².

Lage und Wert	
Gemeinde	Seligenstadt
Gemarkungsname	Froschhausen
Gemarkungsnummer	060733
Bodenrichtwertnummer	00000037
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar. Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 954 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: In der Bodenrichtwertzone sind überwiegend Gewerbe- und Mischnutzungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert unter Beachtung dieser möglichen Nutzbarkeit anwendbar ist. Die Lage ist durchschnittlich, ohne Anpassung.

Grundstücksausnutzung: Eine Abhängigkeit von der Ausnutzung wird beim Referenzgrundstück nicht beschrieben und konnte örtlich nicht festgestellt werden. Ohne Anpassung.

Bodenpreissteigerungen zum Stichtag sind statistisch in der Lage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,0

Bodenwertermittlung (BRW gemischte Nutzung)

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
301	Gebäude- und Freifläche, Jügesheimer Weg 35	160 €/m ²	1,00	954 m ²	152.640 €
Summe				rd.	153.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für Bürogebäude 60 Jahre und für Werkstätten 40 Jahre. Bemessene Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 25 Jahre.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 5 15 16 (Wohnhäuser mit Mischnutzung, Werkstätten, Lager)
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2
NHK 2010, rd.:	815 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert:

815,00 €/m² BGF

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet, sodass eine Aussage aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert nicht möglich ist. Jedoch kann eine Plausibilisierung wie folgt durchgeführt werden: Der Gutachterausschuss hat für ertragsorientierte Objekte (Wohn- und Geschäftshäuser sowie Produktions-/Lagerimmobilien) keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Es wurden jedoch für das Bodenwertniveau die durchschnittlichen Kaufpreise (Vergleichsfaktoren) ermittelt und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Aus den hier veröffentlichten durchschnittlichen Daten ließ sich durch Rückrechnung im Sachwertverfahren ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,46 ermitteln. Der Kaufpreisauswertung lagen über 20 Kauffälle zugrunde, die eine gewisse Schwankungsbreite aufzeigten (z.B. Standardabweichung beim Rohertragsfaktor +/- 2,4). Unter Berücksichtigung einer vorsichtigen Schätzung wird vorliegend zwecks Plausibilisierung auf einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,55 abgestellt. Dieser liegt im Rahmen einer plausiblen Bandbreite zu den mitgeteilten Auswertungen, wie sie vom Gutachterausschuss auf Seite 105 und 107 im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht wurden.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt vorliegend bei der Ableitung der sonstigen Wertermittlungsdaten.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden

Es bestehen Ausführungsmängel im Detail (Bauteilan- und abschlüsse unsauber oder mit Fehlstellen), Es wird ein Abschlag für Fertigstellungsbedarf und Mängel bemessen. Zum Teil fehlt der Innenputz oder Anstriche, Treppen im Rohbauzustand, bei einem Vordach fehlt die Eindeckung, beim Vordach im Bereich des Gebäudezugangs fehlt der Randabschluss und eine Entwässerungsrinne. Die Arbeiten sind teilweise behelfsmäßig ausgeführt. Der Abschlag orientiert sich nicht an den tatsächlichen Bau-

kosten, sondern wird als marktangepasster Abschlag, unter Berücksichtigung der weiteren Wertermittlungsdaten bemessen.

Abschlag pauschal: 15.000 €

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Folgende tatsächliche aktuelle Mieten und Mietvereinbarungen wurden beim Ortstermin mündlich mitgeteilt (die Angaben konnten nicht überprüft werden):

Erdgeschoss: Vermietung an die eigene GmbH: Bruttowarmmiete pro Monat; 1.400,00 €.

1. Obergeschoss: Vermietet für 600,00 € pro Monat Nettokaltmiete.

2. Obergeschoss: Vermietet für 724,45 € Bruttowarmmiete zzgl. Mehrwertsteuer, inkl. Nebenkosten.

Kellerraum (Proberaum Musikgruppe) 95,38 € Warmmiete pro Monat.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Mieten, soweit eine Vermietung baurechtlich zulässig ist, kurzfristig angepasst werden können.

Gewerbliche Mietpreise wurden wie folgt veröffentlicht (Immobilienmarktbericht 2023):

Netto-Kaltmiete in €/m ² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandelsflächen	Gastronomieflächen	Lager-, Logistik- und Abstellfläche
Seligenstadt	6,00 - 12,00	8,00 - 23,00	---	4,00 - 6,00

Diese Durchschnittsmieten sind im Einzelfall an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen.

Aktuelle vergleichbare (gewerbliche) Angebotsmieten liegen im südhessischen Wirtschaftsraum pro Quadratmeter Nutzfläche zwischen rd. 3,50 €/m² bis 10,00 €/m² Nutzfläche (Lager-/Produktion mit Büroflächen). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird die stichtagsbezogene Miete wie folgt bemessen:

Büro/Wohnen/Werkstatt: 6,00 €/m² Nutzfläche

Lager KG: 2,50 €/m² Nutzfläche

Hierin berücksichtigt sind sämtliche Stellplatzmieten/Carport und Mieten für Lagerflächen außerhalb der bauplanungsrechtlich festgesetzten überbaubaren Baufläche und Außenlager.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelsätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage wurden im Marktbericht folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohn- und Geschäftshäuser: 4,8 % Bodenrichtwertbereich bis 299 €/m², Standardabweichung +/- 0,7
Produktions-/Lagerimmobilien: 5,5 % Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m², Standardabweichung +/- 1,7

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) wird aufgrund des niedrigeren Bodenwertniveaus und den weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungs-/Instandhaltungsbedarf) im Rahmen der Standardabweichung zum Wertermittlungsstichtag mit 5,5 % bemessen.

4.5 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.5.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Bodenwertansatz gem. § 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
KG Nutzfläche Lager	154,69	2,50	387,00	4.644,00
EG Schlosserei	233,59	6,00	1.401,54	16.818,00
1. OG Wohnen	139,14	6,00	834,84	10.018,00
2. OG Büro	126,84	6,00	761,04	9.132,00
Summe	654,26	Ø 5,17 €/m²	3.384,42	40.612,00
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	3 % vom Rohertrag rd.	1.218 €	
	Mietausfallwagnis	4 % vom Rohertrag rd.	1.624 €	
	Instandhaltung	4,05 €/m ² Lager- /Werkstattfläche (30%); Büro, Wohnen 13,50 €/m ² + P (45 €)	5.209 €	
	Gesamt		-	8.051 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	32.561 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 5,5 % von		153.000 €	-	8.415 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	24.146 €
Barwertfaktor § 34	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	13,41
ImmoWertV	5,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	323.798 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	153.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	476.798 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	476.798 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsbedarf		-	15.000 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				462.000 €

4.6 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

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

4.6.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 179,2

Gebäudeart Werkstatt, Büro u. Wohn- en	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstellungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
WBW	897	815	1460	1.309.620	25/50	654.810 €
Gesamt						654.810 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Versorgungsanschlüsse, Außenanlage, Kelleraußentreppe, Lichtschächte, Einhausung Car- port, Dachterrasse, Eingangsvordach, Fluchtvorrichtung/Geländer/Vorrichtungen, Außenka- min, Hebezeuge/Einbauten.					+	35.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	689.810 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	153.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	842.810 €
Sachwertfaktor (plausibilisierende Marktanpassung)					x	0,55
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	1,0
Vorläufiger marktangepasster Sachwert					=	463.546 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden					-	15.000 €
Sachwert (zwecks Plausibilisierung)						449.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert	462.000,- €
Sachwert	449.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein gewerblich genutztes Objekt in einem Gewerbegebiet. Es handelt sich damit um ein typisches ertragsorientiertes Objekt bei dem sich der Verkehrswert in erster Linie aus den erzielbaren Erträgen ableitet. Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am Ertragswert bemessen. Die Datenlage stand hier in guter Qualität zur Verfügung. Der zwecks Plausibilisierung ermittelte Sachwert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im Wertermittlungsverfahren (Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren sowie Mietansatz) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der vorläufige Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht aus dem ermittelten Ertragswert mit rd. 460.000,- € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung der Obergeschosse nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	842.810 €
- Davon Bodenwertanteil	153.000 €
- Davon Außenanlagen	<u>35.000 €</u>
- Verbleibender Gebäudewertanteil	654.810 €

Bezogen auf den Gebäudezeitwert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x 654.810 € = rd. 294.665 €, davon anteilig rd. 39 % = 114.919 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x 654.810 € = rd. 360.145 €, davon anteilig rd. 39 % = 140.457 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 3 %
- Ausbaus von ca. 12 %

Somit ergibt sich gerundet $3\% * 114.919\text{ €} = 3.400\text{ €}$
 $12\% * 140.457\text{ €} = 16.800\text{ €}$

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 20.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (460.000 € - 20.000 €) = 440.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 880 €/m² Wohn-/Nutzfläche (ohne Keller ca. 500 m²)

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 10,8		9,2 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 13,5		7,4 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 105 und 107), lagen Vergleichsfaktoren (Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche) von Lager-/Produktionsstätte sowie Wohn- und Geschäftshäusern im Auswertungszeitraum 2019 bis 2022 zwischen 580 -1.610 €/m² (Wohn- und Geschäftshäuser – Mittelwert 1.095 €/m²) sowie 300-1.250 €/m² (Lager-/Produktionsstätte – Mittelwert 775 €/m²). Der ermittelte Wert liegt im engen Rahmen der Bandbreite der Auswertungen, der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Froschhausen, Blatt 3020
Gemarkung Froschhausen	Flur 8, Flurstück 301
	Gebäude- und Freifläche, Jügesheimer Weg 35, Größe 954 m ²

Der Verkehrswert des mit einer Metallbauwerkstatt mit Büro- und Sozialteil, Lager und einer Betriebsleiterwohnung bebauten Grundstücks in 63500 Seligenstadt, Froschhausen, Jügesheimer Weg 35, wurde zum Wertermittlungsstichtag, den 27.02.2024 auf der Grundlage einer teilweise ermöglichten Innenbesichtigung (die Obergeschosse waren nicht zugänglich) ermittelt mit rd.

440.000,- €

in Worten: Vierhundertvierzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage einer Besichtigung (zum Teil nur von außen) erstattet habe.



Altheim, den 21.03.2024

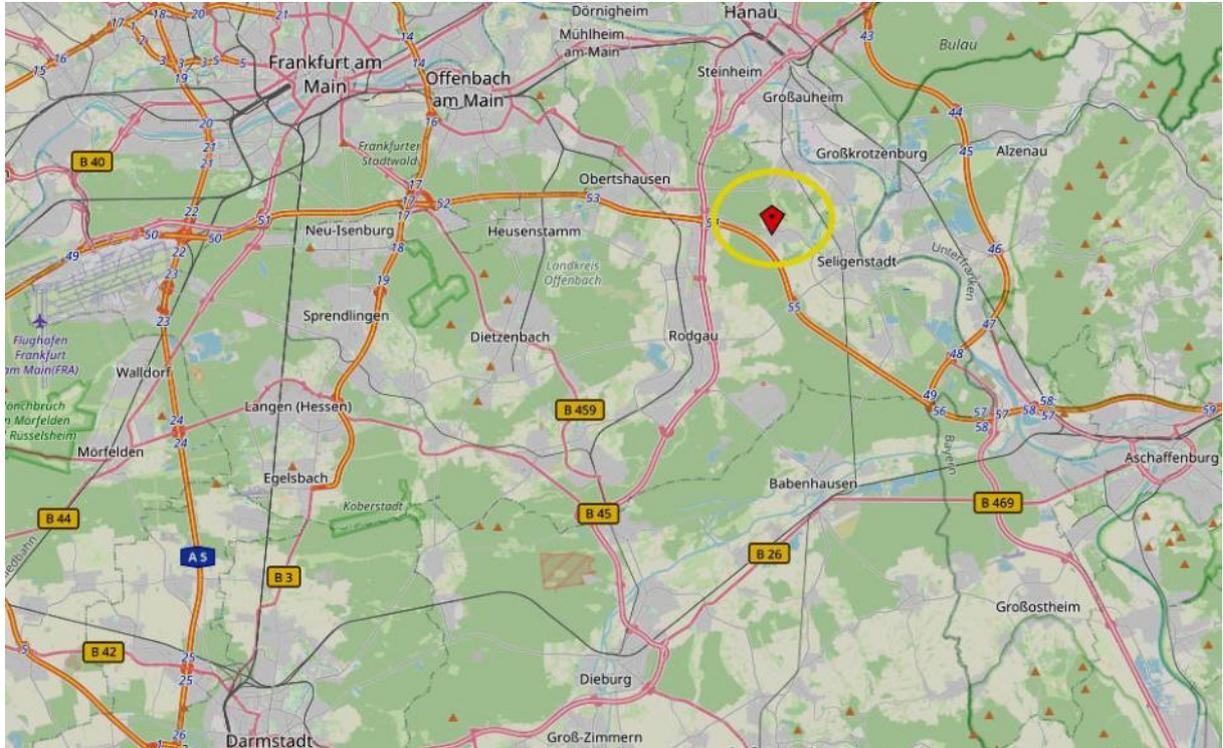
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

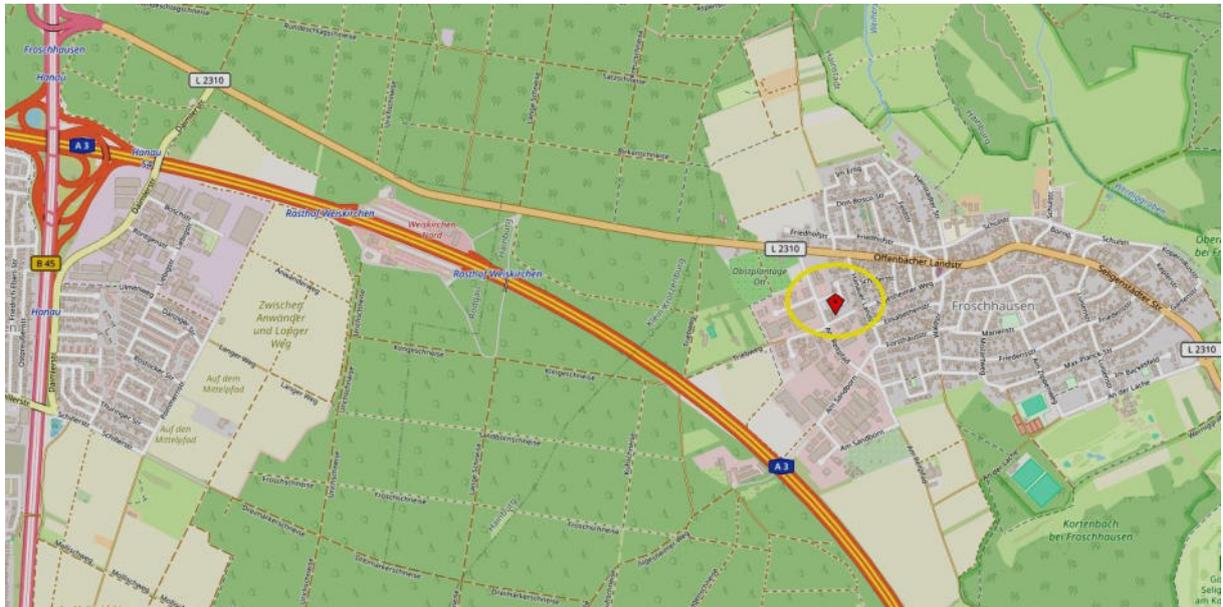
Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



Mikrolage in Froschhausen (gekennzeichnet) mit dem nahen Autobahnanschluss in Rodgau Weiskirchen



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Fotostandorte.
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



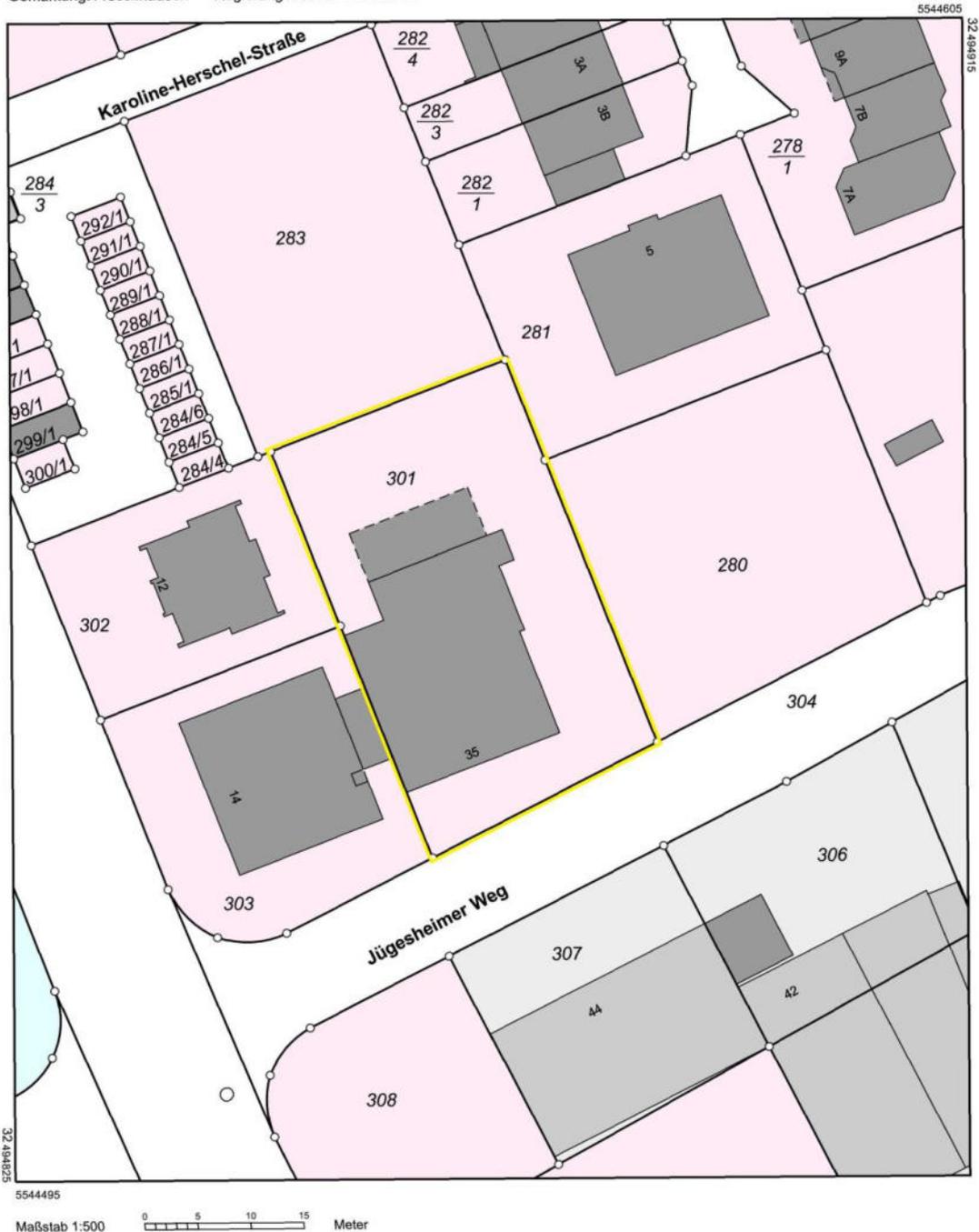
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 24.01.2024
Antrag: 202428514-1
AZ: 43 K 37_23

Flurstück: 301
Flur: 8
Gemarkung: Froschhausen

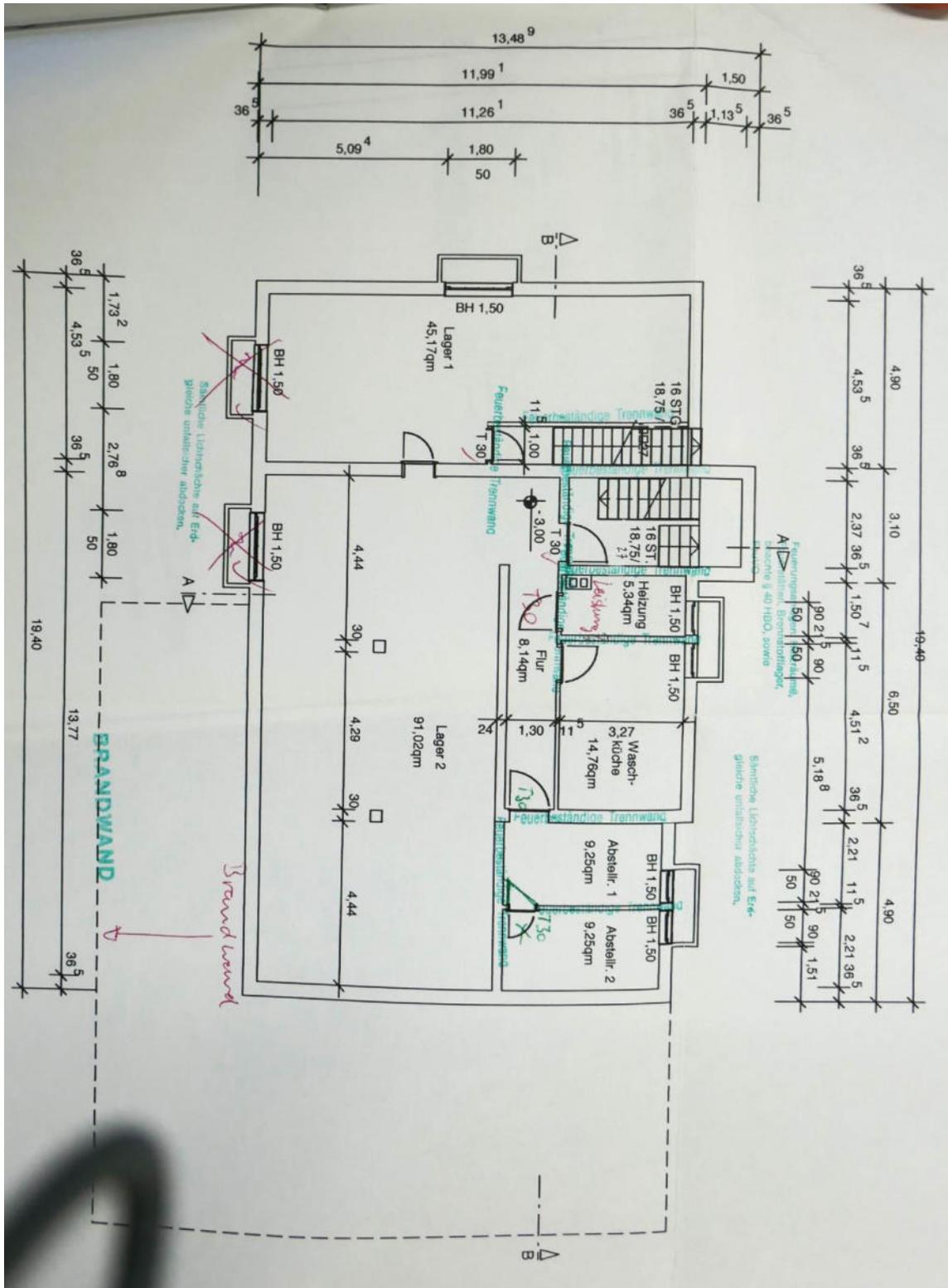
Gemeinde: Seligenstadt
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

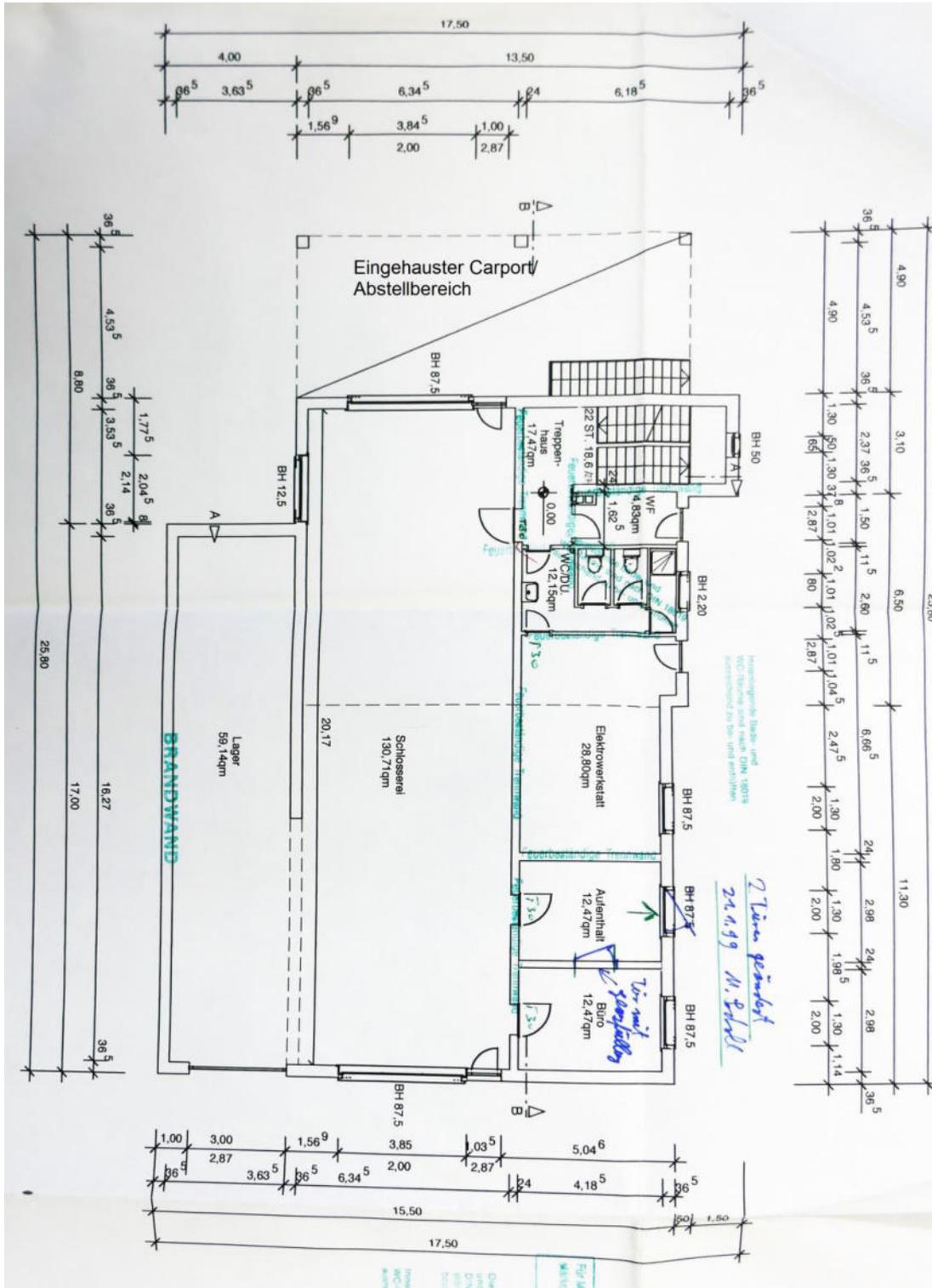
6.2 Grundriss Kellergeschoss

Nachfolgende beim Kreisbauamt recherchierte/abgelichtete Pläne (ohne Maßstab). Die tatsächliche Ausführung weicht von der Darstellung im Grundrissplan ab. Die hier oben dargestellte Kellerabgangstreppe wurde südöstlich (Grundstückszugangsbereich) erstellt. Die Heizung wurde in der Werkstatt eingebaut. Das Kellergeschoss konnte kaum besichtigt werden, da verstellt (Lagerflächen zugestellt/verstellt und dadurch nicht zugänglich und einsehbar) und Mieterkeller verschlossen.



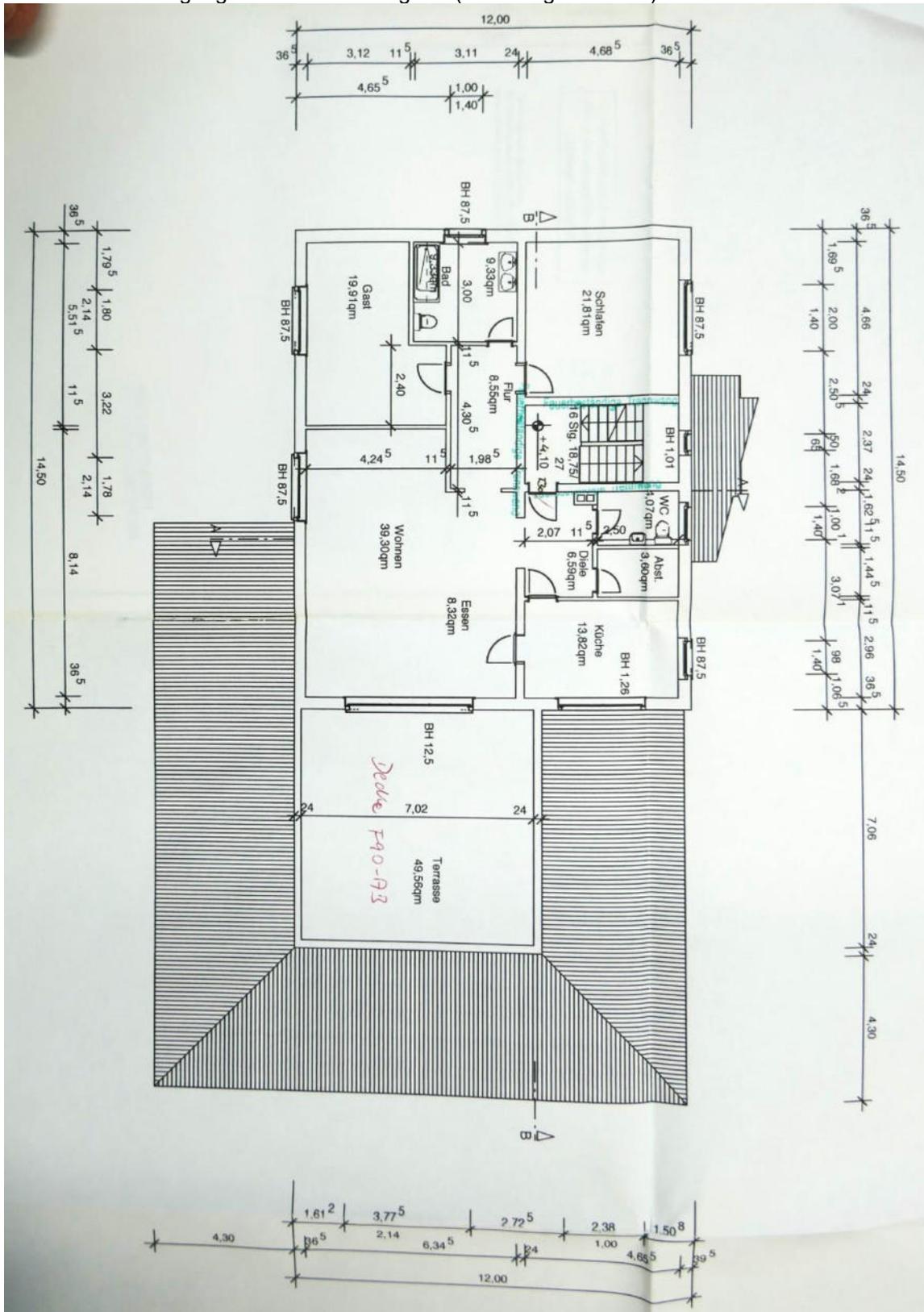
6.3 Grundriss Erdgeschoss

Die tatsächliche Ausführung weicht von den Darstellungen in den Grundrissplänen etwas ab. Im hinteren Grundstücksbereich wurde der überbaute (Carport/Abstellbereich) eingehaust. Die im Plan dargestellte Elektrowerkstatt dient als Küche und Aufenthaltsraum. Im Lager und der Werkstatt ist die Heizungsanlage eingebaut.



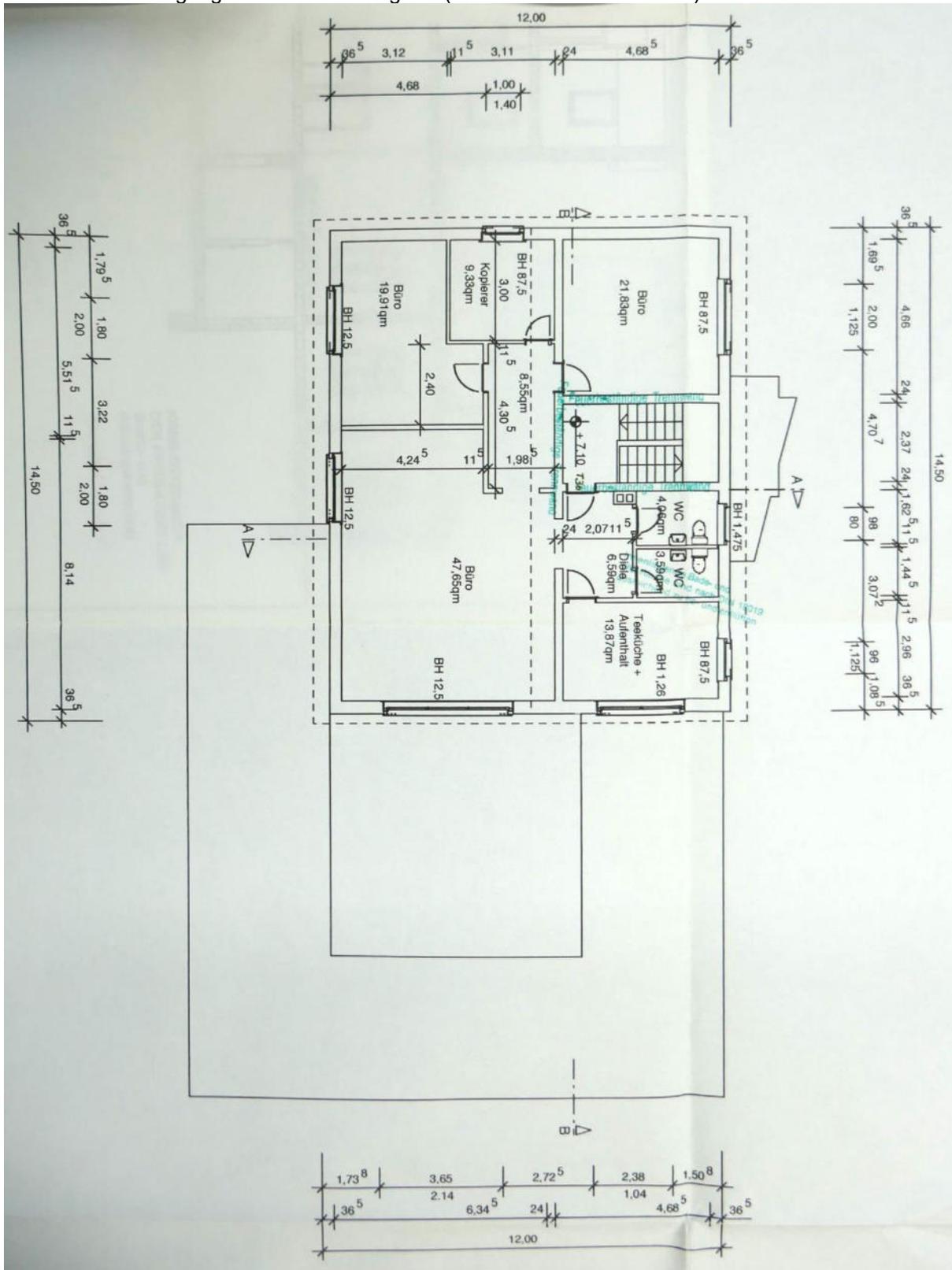
6.4 Grundriss erstes Obergeschoss

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Wohnung vermietet)

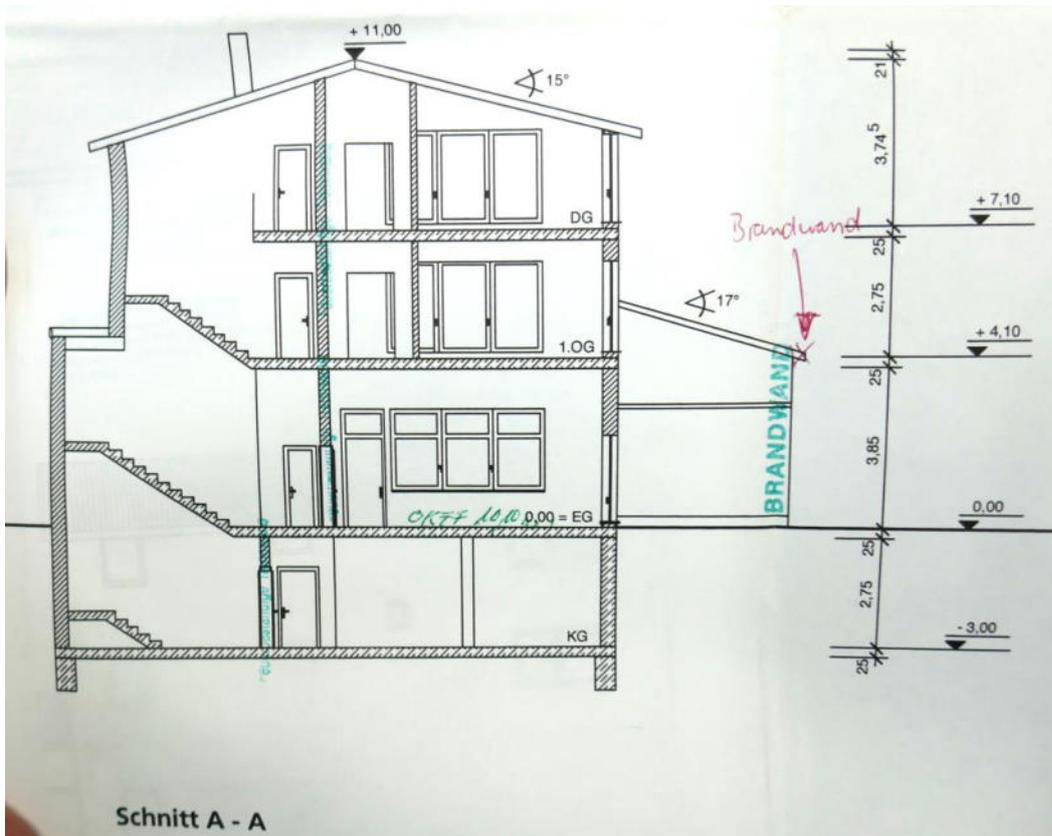
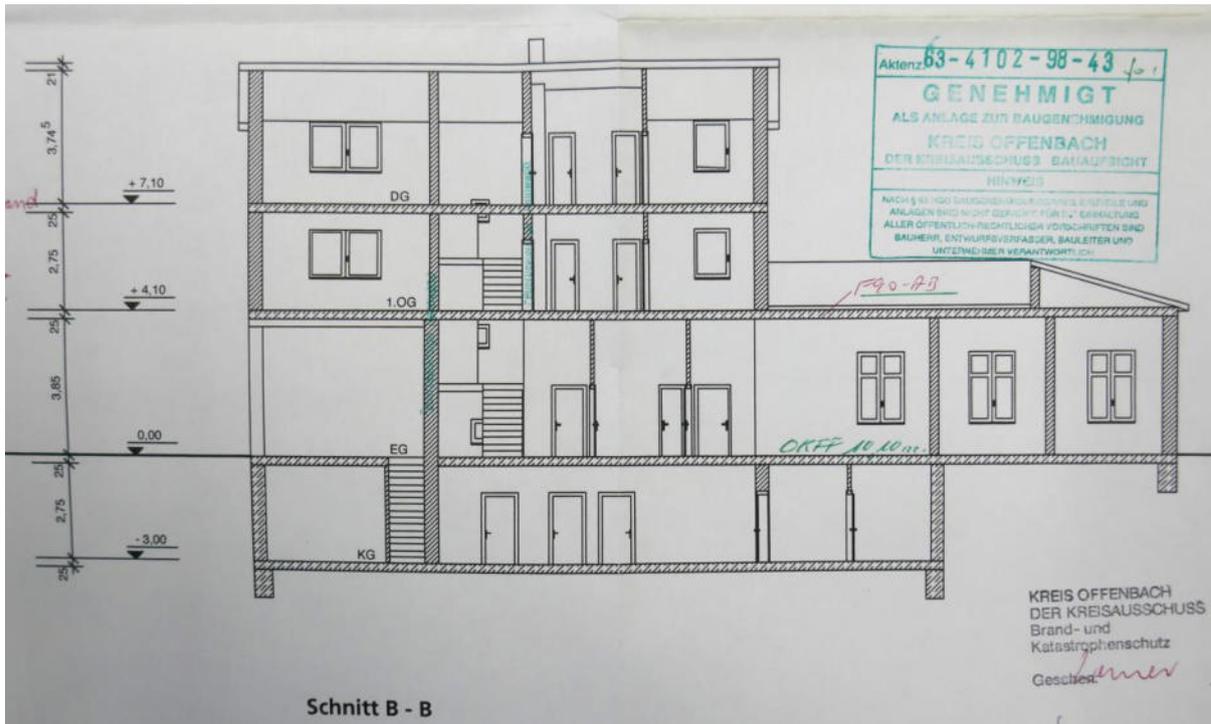


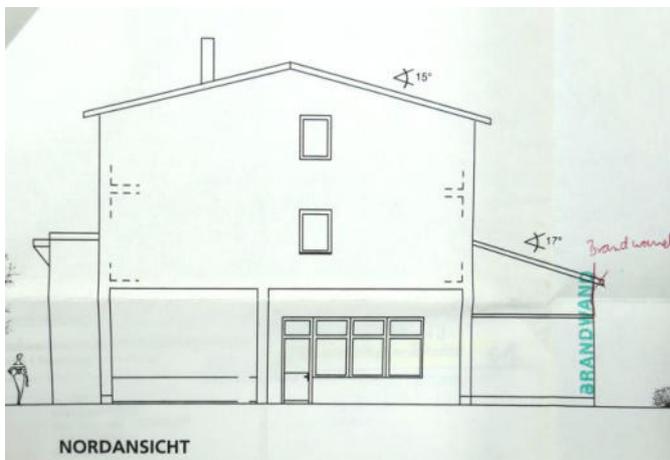
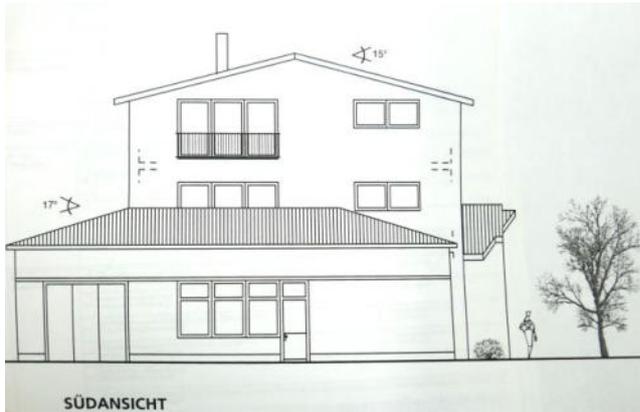
6.5 Grundriss zweites Obergeschoss

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Nutzfläche/Büro vermietet).



6.6 Schnitte und Ansichten





6.7 Berechnung Brutto-Grundfläche, Wohn- und Nutzfläche

Die Flächen wurden auf der Grundlage der beim Kreisbauamt abgelichteten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Miete für das Gewerbeobjekt bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohn- und Nutzfläche und ersetzt kein Aufmaß. Die tatsächliche Fläche kann abweichen.

Brutto-Grundfläche

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				Bereich a
		Sonderform	(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	19,40	12,00	232,80	
KG	+	1	3,10	1,50	4,65	
KG	-	1	-0,50	11,30	-5,65	231,80
EG	+	1	20,90	11,50	240,35	
EG	+	1	17,00	4,00	68,00	
EG	+	1	3,10	2,00	6,20	
EG	+	1	0,50	5,10	2,55	317,10
1. OG	+	1	14,50	12,00	174,00	174,00
2. OG	+	1	14,50	12,00	174,00	174,00
Summe BGF						897

Besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe, Lichtschächte, Einhausung Carport, Dachterrasse, Eingangsvordach, Fluchtvorrichtung/Geländer/Vorrichtungen, Außenkamin, Hebezeuge/Einbauten.

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Nutz- fläche	Wohn- fläche	Funktions- fläche	Wohn- fläche
		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
KG								
Heizung/Technik	1						5,34	
Waschküche	1						14,76	
Abstellr. 1	1			9,25				
Abstellr. 2	1			9,25				
Lager 1	1			45,17				
Lager 2	1			91,02	154,69			
EG								
E-Werkst (Küche)	1			28,80				
Aufenthalt	1			12,47				
Büro	1			12,47				
Schlosserei	1			130,71				
Lager				59,14				
abzgl. Aufstellort Heizung psch				-10,00	233,59			
1. OG								
Diele	1							6,59
Abstr.	1							3,60
WC	1							4,07
Küche	1							13,82
Essen	1							8,32
Wohnen	1							39,30
Gast	1							19,91
Bad	1							9,33
Schlafen	1							21,81
Dachterrasse	0,25							12,39
Gesamt Wohnen								139,14
2. OG								
Diele	1			6,59				
WC	1			3,60				
WC	1			4,06				
Teeküche/Aufenthal	1			13,87				
Büro	1			47,65				
Büro	1			19,91				
Kopierer	1			9,33				
Schlafen	1			21,83	126,84			
Summe Nutzfläche rd.					515			
Summe Wohnfläche rd.					139			

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Ost



Foto 3

Ansicht Nordwest



Foto 4

Innenansicht Werkstatt

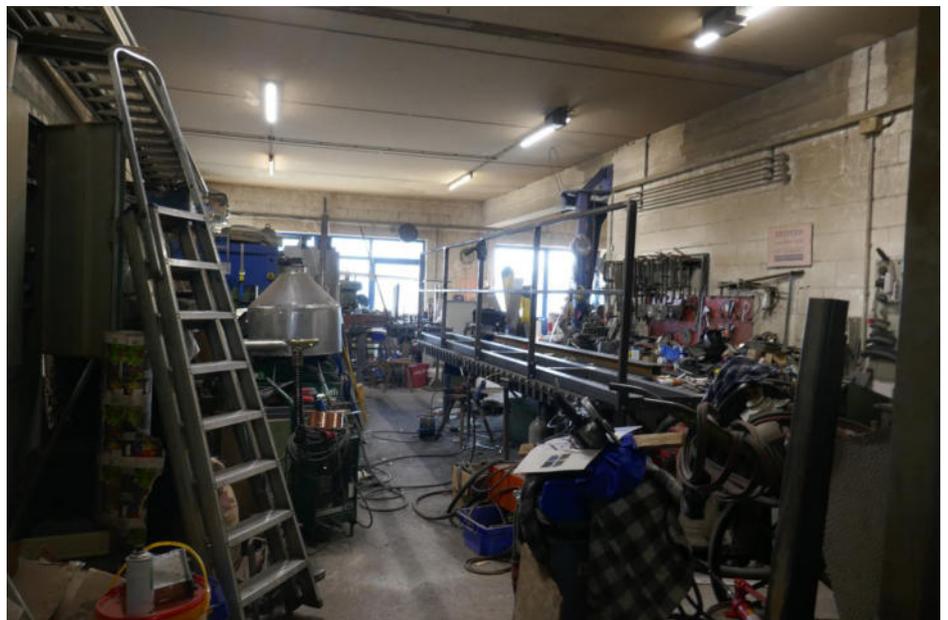


Foto 5

Innenansicht
Treppenhaus



Foto 6

EG Innenansicht eingee-
hauster Carport



Anschläge: 67 Tsd.