

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Rüsselsheim

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Hotelgebäude
mit 2 Ladenlokale und Büro
"Airport Garden Hotel
Rauenheim"

Anschrift: Kelsterbacher Str. 18
D-65479 Rauenheim

Qualitätsstichtag: 30. April 2024

Wertermittlungsstichtag: 30. April 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 30.04.2024



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 30.04.2024

Verkehrswert Flurstück 326/49	51.000 €
Verkehrswert Flurstück 326/50	1.485.000 €
Verkehrswert Flurstück 326/52	4.704.000 €
Verkehrswert Gesamtobjekt inkl. Hotelinventar	6.240.000 €
Verkehrswertanteil des Hotelinventars	100.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB

6.240.000 €

Frankfurt am Main, den 04.07.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Rüsselsheim in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 43 K 15/22 vom 20.02.2024
- Grundbuchauszug Blatt 7249 vom 28.02.2024 des Grundbuchs von Raunheim / Amtsgericht Rüsselsheim

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Unter-, Erd-, 1. bis 4. Obergeschoss zzgl. Staffelgeschoss des Ingenieurs Friedhelm Stark vom 21.11.2022 bzw. 11.12.2018
- Baugenehmigung Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 16 Zimmern und 20 Suiten und insgesamt 72 Betten), einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und Außenanlage mit 23 + 6 Stellplätzen vom 18.10.2018
- 1. Nachtragsgenehmigung Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 16 Zimmern und 20 Suiten und insgesamt 72 Betten), einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und Außenanlage mit 23 + 6 Stellplätzen, statischer Nachtrag vom 09.11.2018
- 2. Nachtragsgenehmigung Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 36 Zimmern und 10 Suiten und insgesamt 92 Betten), einer Tiefgarage mit 22 + 4 Stellplätzen und Außenanlage mit 24 + 6 Stellplätzen, Grundrissänderungen mit Erhöhung der Bettenanzahl, Änderung Außenanlage und Fortschreibung Brandschutzkonzept vom 21.05.2019
- 3. Nachtragsgenehmigung Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 36 Zimmern und 10 Suiten und insgesamt 92 Betten), einer Tiefgarage mit 22 + 4 Stellplätzen und Außenanlage mit 24 + 6 Stellplätzen, Grundrissänderungen EG, 1. - 4. OG, Aussenanlagen vom 22.02.2023
- Pachtvertrag über die Hotelräumlichkeiten inkl. Tiefgarage und 4 Außenstellplätze vom 02.05.2022
- Nachtrag zum Pachtvertrag über die Hotelräumlichkeiten vom 19.05.2022
- Mietvertrag über Bäckereifachgeschäft mit Café vom 12.10.2018
- Unterpachtvertrag über die Hotelräumlichkeiten zur Unterkunft von Asylbewerbern ohne Anlagen vom 23.04.2022
- Bau- und Nutzungsbeschreibung zum Stand 13.06.2018
- Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 01.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.06.2024

Übersicht

Hotelgebäude mit 2 Ladenlokale und Büro

Baujahr ca.	2022	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	2022	
Gesamtnutzungsdauer	50	
Restnutzungsdauer	48	
Grundstücksgröße gesamt rd.	1.565 m ²	
Grundstücksgröße Flurstück 326/49 rd.	122 m ²	
Grundstücksgröße Flurstück 326/50 rd.	651 m ²	
Grundstücksgröße Flurstück 326/52 rd.	792 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	3.770 m ²	
GRZ	0,36	1,80
GFZ		
Mietfläche ca.	2.771,20 m ²	

Sachwertermittlung

Baukostenindex	181,2	
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	10.377.000 €	
Bodenwert	657.000 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	11.034.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-650.000 €	
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	10.380.000 €	
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	3.746 €/m ²	
Sachwert/Zimmer (mit Sonderwerte)	225.652 €/Zimmer	

Ertragswert

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)	271.200 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	441.781 €	
Verwaltungskosten p.a.	6.627 €	1,50 %
Instandhaltungskosten p.a.	35.325 €	8,00 %
Mietausfallwagnis p.a.	17.671 €	4,00 %
Betriebskosten p.a.	4.418 €	1,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	64.041 €	14,50 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	23,11 €/m ²	
Reinertrag p.a.	377.740 €	
Liegenschaftszinssatz	5,00 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,08	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	6.890.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-650.000 €	
Ertragswert	6.240.000 €	
Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	2.252 €/m ²	
Ertragswert/Zimmer (mit Sonderwerte)	135.652 €/Zimmer	

Verkehrswert Gesamtobjekt

Verkehrswertanteil des Hotelinventars	100.000 €
Verkehrswert Gesamtobjekt	6.240.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	2.252 €/m ²	
Verkehrswert/Zimmer	135.652 €/Zimmer	
Verkehrswert/JRoE	14,12 -fache	7,08 %
Verkehrswert/JReiE	16,52 -fache	6,05 %
Bodenwertanteil	10,53 %	
Bruttorendite		
Nettorendite		

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 20.02.2024 mit dem Aktenzeichen 43 K 15/22 für das Amtsgericht Rüsselsheim als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Hotelgebäude mit 2 Ladenlokale und Büro in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 30.04.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 30.04.2024 statt. Es wurden stichprobenartig typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 30.04.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 30.04.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 30.04.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht vollständig zugänglich. Die Technikräume, das leerstehende Ladenlokal und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Von den Hotelzimmern konnten drei stichprobenartig begangen werden. Die Büroetage konnte teilweise eingesehen werden. Der Zugang zur Dachterrasse war verschlossen. Eine Inaugenscheinnahme dieser Fläche war dadurch nicht möglich. Vertreter der Eigentümerin als Verfahrensbeteiligte haben an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

██████████
- Ronny Kazyska

Vertreter Gläubigerbank
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 28.02.2024 (letzte Änderung vom 19.09.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Rüsselsheim
Grundbuch von: Raunheim
Blatt: 7249

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Raunheim	1	326/49	Gebäude- und Freifläche Kelsterbacher Straße 18	122 m ²
2	Raunheim	1	326/50	Gebäude- und Freifläche Kelsterbacher Straße 18	651 m ²
3	Raunheim	1	326/52	Gebäude- und Freifläche Kelsterbacher Straße 18	792 m ²

Grundstücksgröße gesamt 1.565 m²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 3 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2, 3
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2, 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 K 15/22); eingetragen am 17.11.2022.

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2, 3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 L 2/23); eingetragen am 19.09.2023.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 15/22. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung steht im Zusammenhang des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 43 K 15/22. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 01.03.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Raunheim	1	326/49	Raunheim	BL-Ra-Nr-0772

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/49 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte blau angelegt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/38 als Zufahrt und Zugang einschließlich Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt, der Zugang und die Feuerwehrezufahrt sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 27.06.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Raunheim	1	326/49	Raunheim	BL-Ra-Nr-0772

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/49 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche für 6 Stellplatz/Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/50 und 326/52 als Zufahrt und Zugang einschließlich Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt.

Eingetragen am 23.07.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Raunheim	1	326/50	Raunheim	BL-Ra-Nr-0770

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/50 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte blau angelegt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstücke 326/45, 326/49 und 326/38 als Zufahrt und Zugang einschließlich Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt, der Zugang und die Feuerwehrezufahrt sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 27.06.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Raunheim	1	326/50	Raunheim	BL-Ra-Nr-0770

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/50 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte bezeichneten Grundstücke in der Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstücke 326/50 und 326/52 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Eingetragen am 23.07.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Raunheim	1	326/52	Raunheim	BL-Ra-Nr-0801

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/52 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigegefügtm Auszug aus der Liegenschaftskarte bezeichneten Grundstücke in der Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstücke 326/52 und 326/50 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Eingetragen am 23.07.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Raunheim	1	326/52	Raunheim	BL-Ra-Nr-0801

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/52 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigegefügtm Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte blau angelegt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/38, 326/50, 326/45 und 326/49 als Zufahrt und Zugang einschließlich Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt, der Zugang und die Feuerwehrezufahrt sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 17.08.2021

Beurteilung Baulasten

Die Eintragungen haben teilweise Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Die Zufahrtsbaulasten auf dem gesamten Bewertungsobjekt (Flurstücke 326/49, 326/50, 326/52) zugunsten der Nachbargrundstücke Flurstücke 326/38 und 326/45 sichern über das Areal den Zugang bzw. die Zufahrt für den jeweiligen Nachbargrundstückseigentümer sowie die Feuerwehr. Die Zufahrtsbaulasten sind nicht zusätzlich als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch des Bewertungsobjekts abgesichert. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass die Bauaufsichtsbehörde die Baulast mittels Ordnungsmaßnahmen durchsetzt. Durch die Zufahrtsbaulasten wird das Bewertungsgrundstück in seiner Nutzung eingeschränkt und es können Immissionen auftreten. Der Baulast wird aus diesem Grund ein Werteeinfluss beigemessen, der als pauschaler Sonderwert in Abzug gebracht wird.

Durch die eingetragenen Vereinigungsbaulasten wird der bebaute Teil des Bewertungsgrundstücks mit den Flurstücken 326/50 und 326/52 baurechtlich als ein zusammenhängendes Grundstück behandelt. Dies hat zur Folge das die Grundstücksgrenzen zwischen den beteiligten Grundstücken baurechtlich entfallen sind und der vorhandene Baukörper über die beiden Grundstücksgrenzen realisiert werden konnte. In Anbetracht der zum Wertermittlungsstichtag bereits aufstehenden Bebauung des Bewertungsobjektes wird der Vereinigungsbaulast kein Werteeinfluss zugemessen. Die Vereinigungsbaulast schränkt die Nutzung des Bewertungsobjekts nicht ein. Der einzelne Baukörper in seiner gegenwärtigen Ausführung über die beiden Grundstücksgrenzen wurde durch die Vereinigungsbaulast ermöglicht.

Die Stellplatzbaulast auf dem Flurstück 326/49 gilt zugunsten den Flurstücken 326/50 und 326/52, die mit dem wertgegenständlichen Hotelgebäude in dieser Bewertung bebaut sind. Sie ist nicht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch abgesichert. Das mit der Stellplatzbaulast belastete Flurstück 326/49 und die beiden begünstigten Flurstücke 326/50 bzw. 326/52 sind Bewertungsgegenstand in diesem Gutachten. Die Stellplatzbaulast hat deshalb keinen negativen Werteeinfluss in dieser Bewertung.

Begünstigende Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 01.03.2024 existieren zugunsten des Bewertungsgrundstücks folgende Baulasten:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Raunheim	1	326/45	Raunheim	BL-Ra-Nr.0771

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/45 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte blau angelegt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/49 und 326/38 als Zufahrt und Zugang einschließlich Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt, der Zugang und die Feuerwehrezufahrt sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 27.06.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Raunheim	1	326/45	Raunheim	BL-Ra-Nr-0771

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/45 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte blau angelegt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/53, 326/49, 326/50 und 326/52 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt, der Zugang und die Feuerwehrezufahrt sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 23.07.2018

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
3	Raunheim	1	326/45	Raunheim	BL-Ra-Nr-0771

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/45 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks gestattet/gestatten, dass innerhalb der Fläche - auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche - die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück/zu den Grundstücken Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/38, 326/50 und 326/53 verlegt und unterhalten werden.

Eingetragen am 29.11.2021

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Raunheim	1	326/46	Raunheim	BL-Ra-Nr-0118

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/46 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte blau angelegt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück 326/38, 326/45, 326/49, 326/50 und 326/52 als Zufahrt und Zugang einschließlich Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt, der Zugang und die Feuerwehrezufahrt sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 25.06.2021

Beurteilung begünstigende Baulasten

Die Eintragungen haben Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Die Baulasten zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf den Flurstücken 326/45 und 326/46 dienen der Erschließung des Bewertungsgrundstücks und sichern den Zugang bzw. die Zufahrt. Sie werden wegen einer unsicheren privatrechtlichen Rechtsposition als wertmindernd eingestuft. Dem vorliegenden Grundbuchauszug des Bewertungsgrundstücks ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk zu entnehmen. Gemäß einer telefonischen Auskunft des Grundbuchamts Rüsselsheim vom 22.05.2024 sind die begünstigenden Baulasten nicht zusätzlich als Grunddienstbarkeiten in Abteilung II der Grundbücher von den dienenden Grundstücke eingetragen. Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde. In der Fachliteratur ist deshalb das Rechtsverhältnis zwischen dem Baulastbegünstigten und dem Baulastverpflichtenden umstritten. Inwieweit eine Baulast dem Baulastbegünstigten eine Rechtsposition gegenüber der Baulastbehörde verleiht gilt ebenfalls als kontrovers. Um diese unsichere privatrechtliche Rechtsposition des Baulastbegünstigten zu heilen, sollten Baulasten zusätzlich als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch des dienenden Grundstücks abgesichert werden. Gemäß den vorliegenden Informationen ist dies zugunsten des Bewertungsgrundstücks nicht erfolgt. Dadurch wird pauschal ein negativer Sonderwert in dieser Bewertung ausgewiesen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß E-Mail vom 26.06.2024 des Landkreises Groß-Gerau ist das Bewertungsobjekt zum Stand 27.06.2024 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Gewerbliche Baufläche" aus.

Bebauungsplan

Gemäß telefonischer Auskunft des Fachdienstes Stadtplanung der Stadt Raunheim vom 23.05.2024 zufolge befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 18.10.2018 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 16 Zimmern und 20 Suiten und insgesamt 72 Betten), einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und Außenanlage mit 23 + 6 Stellplätzen.

Die 1. Nachtragsgenehmigung mit der Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 09.11.2018 zu dieser Bewertung vor. Inhalt der 1. Nachtragsgenehmigung ist ein statischer Nachtrag.

Die 2. Nachtragsgenehmigung mit der Nummer IV/1.2-BS-2018-43-kl-ba der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 21.05.2019 zu dieser Bewertung vor. Inhalt der 2. Nachtragsgenehmigung sind Grundrissänderungen mit Erhöhung der Bettenzahl, Änderung der Außenanlage und Fortschreibung des Brandschutzkonzepts. Die 2. Nachtragsgenehmigung gestattet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 36 Zimmern und 10 Suiten und insgesamt 92 Betten), einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und Außenanlage mit 24 + 6 Stellplätzen.

Die 3. Nachtragsgenehmigung mit der Nummer III/1.4-BS-2018-43-pl-ba der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 22.02.2023 zu dieser Bewertung vor. Inhalt der 3. Nachtragsgenehmigung sind Grundrissänderungen vom Erd- bis in das 4. Obergeschoss sowie Änderungen an den Außenanlagen. Die 3. Nachtragsgenehmigung gestattet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie- und Büroflächen (mit 36 Zimmern und 10 Suiten und insgesamt 92 Betten), einer Tiefgarage mit 22 + 4 Stellplätzen und Außenanlage mit 24 + 6 Stellplätzen.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Beherbergungsbetrieb bebaute Bewertungsgrundstück (Flurstück 326/49, 326/50 u. 326/52) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 23.05.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Raunheim mit ca. 16.542 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) liegt ca. 20 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 30 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Raunheim grenzt im Nordosten an die Stadt Kelsterbach, im Osten an den Flughafen Frankfurt am Main, im Süden an die Stadt Rüsselsheim am Main sowie im Nordwesten an die Städte Flörsheim am Main und Hattersheim am Main.

Die Stadt gliedert sich in keine Stadtteile.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 100,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2023 27.082 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 6,2 % im April 2024 über den Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Raunheim nahe des internationalen Flughafens Frankfurt am Main ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Treofan Germany GmbH & Co. KG (Folienhersteller), DyStar Colours Distribution GmbH (Textilfarbenhersteller), Expeditors International GmbH (Logistik), Expeditors International GmbH (Hochbau) und AUGUST FICHTER GmbH & Co. KG Holding (Garten- und Landschaftsbau).

Raunheim verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 3. Die Stadt ist mit der B 43, die durch das Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 43 verbindet im Südwesten Raunheim mit der Stadt Rüsselsheim am Main bzw. im Nordosten mit der Stadt Kelsterbach. Die Autobahnanschlussstelle 'Raunheim' an der A 3 liegt nordöstlich vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist nordöstlich nach ca. 12 km anzutreffen.

Raunheim ist mit einem Haltepunkt 'Bahnhof Raunheim' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Wiesbaden, Offenbach und Hanau.

Mehrere Buslinien führen durch das Stadtgebiet und in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Raunheim im Zeitraum von 2022 bis 2035 +13,5 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +2,6 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:25 h
Offenbach am Main	30 km	0:25 h
Darmstadt	30 km	0:27 h
Wiesbaden	20 km	0:20 h
Mainz	25 km	0:25 h
Mannheim	85 km	0:50 h
Würzburg	135 km	1:15 h
München	410 km	3:50 h
Berlin	560 km	5:30 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Raunheim in der Kelsterbacher Straße im nordöstlichen Stadtgebiet innerhalb des Gewerbegebiets Raunheim. Bei der Kelsterbacher Straße handelt es sich um eine Durchgangsstraße, die nordöstlich des Stadtgebiets von der Frankfurter Straße übergeht und über den nordöstlichen Stadtausgang bis zur B 43 führt. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Gewerbegebiets Raunheim um die Frankfurter Straße in südöstlicher Lage bzw. nördlich des Gewerbegebiets Airportgarden. Die Kelsterbacher Straße verfügt mit der Frankfurter Straße, Karlstraße, Am Prime-Parc, Karlstraße, Dr.-Hermann-Ehler-Straße, Ernst-Reuter-Straße, Waldstraße und Mathildenstraße über mehrere Seitenstraßen. Die Kelsterbacher Straße führt im Nordosten über die B 43 zur A 3 an die Anschlussstelle 'Raunheim'. Der internationale Flughafen von Frankfurt ist nordwestlich über die A 3 erreichbar. Der Anschluss in das Raunheimer Stadtzentrum besteht über die Mainzer Straße. Die B 43 verbindet im Südwesten Raunheim mit der Stadt Rüsselsheim am Main bzw. im Nordosten mit der Stadt Kelsterbach.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gewerblichen Bebauung in offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Hotelgebäude mit zwei Ladenlokalen und einer Büroetage. Es liegt nordöstlich innerhalb des Stadtgebiets von Raunheim in ca. 2 km Entfernung zum Stadtkern. Die Stadtverwaltung Raunheim ist im Stadtkern in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhof Raunheim befindet sich zentral in ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Raunheim verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Kaufland, Aldi, Netto, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist südlich vom Bewertungsobjekt ein Netto-Markt in der Karlstraße in ca. 200 m Entfernung. Gastronomische Angebote existieren entlang der Kelsterbacher Straße. Dort sind in ca. 0,5 km Entfernung mehrere Restaurants angesiedelt. In einem Ladenlokal des Bewertungsobjekt befindet sich zudem ein Bäckereifachgeschäft mit Café. Raunheim verfügt im Nordosten über einen direkten Autobahnanschluss zur A 3. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 3 'Raunheim' Richtung Frankfurt ist nach ca. 3 km befahrbar. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 10 km. Die Bushaltestelle 'Raunheim Mainstraße' befindet sich in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,5 km	3 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	8 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 43	1,0 km	2 Min.
Bundesstraße B 519	3,0 km	5 Min.
Autobahn A 3	3,0 km	5 Min.
Autobahn A 67	5,0 km	6 Min.
Flughafen Frankfurt	10,0 km	10 Min.

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

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Kelsterbacher Straße wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Raunheim von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Die zu bewertenden Flurstücke 326/49, 326/50 und 326/52 sind jeweils in einer unregelmäßigen Form geschnitten. Die beiden zusammenhängende Flurstücke 326/50 und 326/52 haben eine leichte Steigung. Das Flurstück 326/49 ist eben. Die Flurstücke 326/50 und 326/52 sind mit einem Hotelgebäude bebaut, das am Wertermittlungsstichtag als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Ein Ladenlokal im Erdgeschoss wird als Bäckereifachgeschäft mit Café genutzt. Das zweite Ladenlokal ist vakant. Das Flurstück 326/49 ist unbebaut. Bei der Ortsbegehung wurde ein Teilbereich als Abstellplatz für Mülltonnen verwendet. Die baulichen Anlagen sind von der Südseite über die Kelsterbacher Straße zugänglich. Das Bewertungsobjekt als ein zusammenhängender Baukörper in offener Bauweise innerhalb eines Gewerbegebiets ist vorrangig auf dem Flurstück 326/52 positioniert. Ein Teilbereich der baulichen Anlagen liegt zudem auf dem Flurstück 326/50. Der Hoteleingang befindet sich an der Nordostseite. Ein zweiter Eingang ist an der Südseite an der Kelsterbacher Straße vorzufinden. Die Eingänge in die Ladenlokale ist ebenfalls zur Südseite orientiert. Der Backshop kann durch einen zweiten Zugang von Osten bedient werden. Die Bewertungsgrundstücke sind südlich per Zufahrtsbaulast über das Flurstück 326/45 von der Kelsterbacher Straße aus befahrbar. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt nördlich auf den bebauten Bewertungsgrundstücken (Flurstücke 326/50 u. 326/52). Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt mittels einer Rampe nördlich über das Flurstück 326/45. Auf den beiden bebauten Bewertungsgrundstücken (Flurstücke 326/50 u. 326/52) sind nordöstlich bis südlich um den Baukörper 24 oberirdische PKW-Stellplätze positioniert. Auf dem unbebauten Bewertungsgrundstück Flurstück 326/49 sind gemäß der Baugenehmigung und der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 6 weitere oberirdische PKW-Stellplätze vorgesehen. An der Nord-, West- und Ostseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich bebaute Grundstücke in offener und geschlossener Bauweise. Im Süden liegt die Kelsterbacher Straße. Die Straße verläuft von Nordwesten nach Südosten.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Hotelgebäude mit zwei Ladenlokale und einer Büroetage. Der Baukörper wurde in offener und massiver Bauweise errichtet. Das Baujahr der baulichen Anlagen beläuft sich laut den Bewertungsunterlagen auf ca. 2022. Der Bauakte des Kreises Groß-Gerau sind seither keine umfangreiche Umbauten am Bewertungsobjekt zu entnehmen. Das gesamte Bewertungsgrundstück besteht aus den drei einzelnen Flurstücken 326/49, 326/50 und 326/52. Das Gebäude befindet sich auf den Flurstücken 326/50 und 326/52. Die Fläche des Flurstücks 326/49 ist für sechs Außenstellplätze vorgesehen.

Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich auf fünf Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Staffelgeschoss. Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind südlich über die Kelsterbacher Straße zugänglich. Das Gebäude ist vorrangig als Hotel konzipiert, das ein Betreiberkonzept von Serviced Apartments vorsieht. Die Räumlichkeiten für die Beherbergung mit 36 Zimmern und 10 Suiten erstrecken sich vom Erd- bis in das vierte Obergeschoss. Im Erdgeschoss existieren zusätzlich zwei Ladenlokale. Davon wird in einem Ladenlokal ein Bäckereifachgeschäft mit Café betrieben. Das zweite Ladenlokal ist vakant. Das Staffelgeschoss verfügt über Büroräumlichkeiten, die laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet sind. Das Untergeschoss dient als Tiefgarage mit 22 Einstellplätzen.

Das Bewertungsobjekt hat insgesamt fünf Eingänge. Der überdachte Haupteingang in das Hotel liegt nordwestlich auf dem Bewertungsgrundstück. Ein weiterer Hoteleingang ist südlich vorzufinden. Die Zugänge in die beiden Ladenlokale erfolgen ebenfalls von der Südseite. Ein zweiter Zugang nordöstlich dient der Anlieferung in das Bäckereifachgeschäft. Die Eingänge sind aufgrund einer Steigung nicht eben, sondern jeweils über eine Rampe und einen Treppenlauf begehbar. Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser und zwei Fahrstühle.

Der Beherbergungsbetrieb sieht laut den vorliegenden Grundrissen im Eingangsbereich des Erdgeschosses ein Foyer mit Rezeption vor. In einem Lagerraum existiert Abstellfläche. Eine jeweils separate Damen- und Herrentoilette sowie ein Hausanschlussraum dienen der Allgemeinheit.

Beim Ortstermin waren die Flächen des Erdgeschosses nicht vollständig zu besichtigen. Im Eingangsbereich zeigte sich entgegen dem vorliegenden Grundriss, dass das Foyer augenscheinlich als Bürofläche verwendet wird.

Das Bäckereifachgeschäft im Erdgeschoss besteht aus einem großflächigen Raum mit einem Bereich für eine Theke und die Bewirtung von Gästen.

Das zweite Ladenlokal ohne Mieter verfügt laut dem vorliegenden Grundriss über einen Haupt- und Nebenraum.

Die Regelgeschosse vom 1. bis 3. Obergeschoss bestehen jeweils aus 12 Zimmern und 1 Suite sowie einem Lagerraum mit Technik. Das 4. Obergeschoss setzt sich aus 7 Suiten und einem Lagerraum mit Technik zusammen.

Die 36 Zimmer und 10 Suiten sind allesamt mit einem innenliegenden Duschbad ausgestattet. Die Suiten verfügen zusätzlich jeweils über ein separates WC. Die stichprobenartig besichtigten Räumlichkeiten für die Hotelgäste waren zeitgemäß möbliert. In dieser Bewertung wird gemäß den Angaben bei der Ortsbegehung davon ausgegangen, dass alle nicht besichtigten Zimmer und Suiten in vergleichbarer Qualität möbliert sind.

Das Staffelgeschoss dient als Büroetage mit 6 Büroräumen, 1 Besprechungsraum, Teeküche, Technikraum und jeweils eine separate Damen- bzw. Herrentoilette. Dem Grundriss sind zudem ein Wintergarten sowie großflächige Dachterrassenflächen zu entnehmen. Beim Ortstermin dienten die Büroräumlichkeiten der Unterbringung von Kriegsflüchtlingsen.

Das Bewertungsobjekt ist laut den vorliegenden Grundrissen mit einer Tiefgarage vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage mit 22 Einstellplätzen auch zwei Treppenhäuser, zwei Fahrstühle und ein Technikraum. Die Tiefgarage konnte bei der Ortsbegehung nicht persönlich in Augenschein genommen werden. Die Tür und die Einfahrt waren verschlossen. Einzig ein Treppenhaus bis zur Schleuse konnte besichtigt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt südöstlich von der Kelsterbacher Straße per Zufahrtsbaulast über das Flurstück 326/45. Die Einfahrt liegt nördlich auf dem bebauten Bewertungsgrundstück.

Zum Bewertungsobjekt gehören auf dem Areal 30 oberirdische Stellplätze. Neben den 22 Tiefgaragenstellplätzen existieren entlang der Tiefgarageneinfahrt innerhalb der Rampe vier weitere Außenstellplätze. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze beziffert sich dadurch insgesamt auf 56.

Die Mietfläche (MF-GIF) des Bewertungsobjekts beträgt ca. 2.771,20 m².

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Die Räumlichkeiten des Beherbergungsbetriebs und der Büroetage waren nur stichprobenartig vereinzelt einsehbar. Die Angaben basieren auf den Grundrissen, die der Bauakte beim Kreis Groß-Gerau entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden Regelungen der EnEV eingehalten und/oder übertroffen werden. Die angenommenen Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten stichprobenartig besichtigt werden. Der Zustand des modern ausgestatteten Bewertungsobjekts war unter Berücksichtigung des Baujahres und der Nutzungsart weitestgehend zufriedenstellend. Die Räumlichkeiten wiesen augenscheinlich insgesamt keinen wertrelevanten Instandhaltungs- und Instandsetzungstau auf. Wertrelevante Baumängel und/oder Bauschäden, die den Verkehrswert mindern, waren augenscheinlich ebenfalls nicht ersichtlich.

Die besichtigten Räumlichkeiten des Hotels vom Erd- bis in das vierte Obergeschoss befanden sich in einem zeitgemäß modernen Zustand. Das Treppenhaus ließ an den Innenwänden vereinzelt Abnutzungsspuren wie Kratzer, Abplatzungen und Verschmutzungen erkennen. In den Fluren waren teilweise die Teppichböden beschädigt und die Sockelleisten unzureichend befestigt. Die Flurwände wiesen zudem vereinzelt Abnutzungserscheinungen durch Verschmutzungen auf. Im zweiten Obergeschoss waren im Flur an der Übergangsstelle zwischen Wand und Decke Unregelmäßigkeiten ersichtlich. Die Ursache ist unbekannt. Es könnte sich u.a. um Setzungsrisse, Feuchtigkeit oder eine schlechte Verarbeitung handeln. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die aufgeführten Mängel innerhalb der Hotelräumlichkeiten nicht schwerwiegend sind und im Instandhaltungskostenansatz ausreichend berücksichtigt sind.

Im Staffelgeschoss waren im oberen Bereich der Innenwände innerhalb des Flurs ebenfalls vereinzelte Risse erkennbar. Die Ursache ist unbekannt. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass sie auf ungleichmäßiges Setzen zurückzuführen sind. Es wird empfohlen, die Risse zu beobachten und bei weiterem Fortschreiten ggf. einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.

Das Erdgeschoss wies weitestgehend keine Mängel auf. Einzig eine Aufzugstür hatte zahlreiche Kratzer und Schrammen auf der Oberfläche. Die Behebung ist mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt.

Im Untergeschoss konnte ausschließlich das Treppenhaus besichtigt werden. Der Zugang zur Tiefgarage war verschlossen. An dem unteren Teil einer Innenwand im Treppenhaus waren am Putz Anzeichen von Abblätterungen und Abplatzungen sowie Verfärbungen sichtbar, die im Zusammenhang von Feuchtigkeitseintritt stehen könnten. Die Wandoberfläche an den Stellen wirkte uneben. Für die Feststellung eines verbindlichen Befunds wird empfohlen, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen, um die Ursache dieser Unregelmäßigkeiten zweifelsfrei festzustellen. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine umfassende Sanierung erforderlich ist. Die Beseitigungskosten sind dadurch ausreichend im Instandhaltungskostenansatz

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

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

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Die zu bewertende fünfgeschossige Gewerbeimmobilie zuzüglich Unter- und Staffelgeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 2022 errichtet. Die vorrangige Nutzung ist ein Hotel mit ca. 1.962,75 m² Mietfläche, das am Wertermittlungsstichtag aufgrund eines Unterpachtverhältnisses als Unterkunft für ukrainische Kriegsflüchtlinge genutzt wird. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladenlokale mit ca. 127,43 m² bzw. ca. 104,90 m² Mietfläche. Ein Ladenlokal ist an ein Bäckereifachgeschäft mit Café vermietet. Das zweite Ladenlokal ist am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Das Staffelgeschoss besteht aus Büroräumlichkeiten mit ca. 307,20 m² Mietfläche zuzüglich einer Dachterrasse mit ca. 102,68 m² Mietfläche. Die Büroetage ist inklusive der Dachterrasse am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Im Untergeschoss existiert eine Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen. Auf dem Bewertungsgrundstück sind zusätzlich 34 PKW-Außenstellplätze vorhanden. Davon liegen vier innerhalb der Rampe bei der Tiefgarageneinfahrt.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Gewerbebebauung in offener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Gewerbegebiet in der Nähe des Frankfurter Flughafens wird innerhalb von Raunheim als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Gewerbebebauungen in Raunheim auf 285 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen im Mittel von 30 bis 350 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts ohne Berücksichtigung der Sonderwerte wird nach Vollvermietung bei einer Gesamtmietfläche von ca. 2.771,20 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,60 (rd. 2.486 €/m² Mietfläche bzw. rd. 149.783 €/Zimmer) innerhalb von Südhessen überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt, als eine gemischt genutzte Gewerbeimmobilie mit einer vorrangigen Hotelnutzung, bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist am Wertermittlungsstichtag nicht vollständig vermietet. Das Hotel wird aufgrund eines Unterpachtverhältnisses als Flüchtlingsunterkunft für Ukrainer genutzt. Der Gutachterausschuss in Frankfurt am Main hat im Immobilienmarktbericht 2024 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für 3-4 Sterne Hotels mit einer langfristigen Vertragslaufzeit der Pachtverträge Rohertragsvervielfältiger von 14 bis 20 ermittelt. HypZert nennt für Beherbergungskonzepte mit Serviced Apartments außerhalb dem Core-Segment ebenfalls Rohertragsvervielfältiger von 14 bis 20. CBRE und Deka sehen am Wertermittlungsstichtag die Netto-Spitzenrendite für Hotels jeweils bei 5,25 %. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Gewerbebau in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Gewerbebezwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	überwiegend heller Putz mit dunklen Elementen
Geschosse:	5 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Staffelgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / 2 Aufzüge vorhanden
Böden:	Fliesen-, Laminat- und Teppichböden
Wände:	Kalksandstein- und Stahlbetonmauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Kunststofftüranlagen mit Verglasung Gebäudeeingangstüren: Kunststofftüranlagen mit Verglasung
Bäder/WC:	Erdgeschoss: 1 Herren- und 1 Damen-WC zzgl. 1 Behinderten-WC (laut Unterlagen) 1. bis 4. Obergeschoss: 36 Zimmer und 10 Suiten jeweils mit 1 Bad (laut Unterlagen) Staffelgeschoss: 1 Herren- und 1 Damen-WC (laut Unterlagen)
Küche:	keine Einbauküchen vorhanden
Heizung/Lüftung:	Fernwärme; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Heizung
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugang gepflastert, teilweise Einfriedung Außenbereich
Garage:	22 Stellplätze im Untergeschoss
bes. Bauteile:	Gebäudeeingangstreppen, Gebäudeeingangsüberdachung
bes. Einrichtungen:	2 Aufzüge, Hotelinventar

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt mit einer Gesamtmietfläche von ca. 2.771,20 m² ist vorrangig mit Hotelräumlichkeiten an ein Beherbergungsbetrieb verpachtet. Von den beiden Gastronomieeinheiten im Erdgeschoss ist ein Ladenlokal an einen Backshop inklusive Café vermietet. Das zweite Ladenlokal, das gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen eine Bistronutzung mit Mittagstisch bzw. Abendessen vorsah, ist nicht vermietet. Die Büroetage im Dachgeschoss wurde bei der Ortsbegehung ebenfalls zu Beherbergungszwecke genutzt. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über 34 PKW-Außenstellplätze und 22 Tiefgaragenstellplätze.

Bei der Hotelpächterin handelt es sich laut Angaben des Zwangsverwalters um eine Schwestergesellschaft der gegenwärtigen Eigentümerin.

Die vereinbarte Pacht für das Hotel inklusive Inventar beträgt gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag insgesamt 240.000 € jährlich. Eine Wertsicherung erfolgt nicht.

Die Eigentümerin als ein Bauträgerunternehmen hatte das Bewertungsobjekt errichtet. Laut Auskunft bei der Ortsbegehung erwies sich infolge der Covid-19 Pandemie die Suche nach einem Hotelbetreiber schwierig.

Die Eigentümerin verpachtete dadurch die Hotelräumlichkeiten an ein Schwesterunternehmen (Unternehmensform GmbH & Co. KG).

Das Schwesterunternehmen schloss wiederum einen Unterpachtvertrag mit dem Landkreis Groß-Gerau ab. Das Hotel dient deshalb am Wertermittlungsstichtag als Unterkunft von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine. Der Landkreis Groß-Gerau kann gemäß des Unterpachtverhältnisses auch einen anderen Personenkreis als Bewohner bestimmen.

Folgende Vertragskonditionen wurden gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag vom 02.05.2022 zwischen der Eigentümerin und dem Schwesterunternehmen als Pächterin vereinbart:

Pächterin:	
Fläche/Nutzungsart:	ca. 1.962,75 m ² Mietfläche
Zimmeranzahl:	46 Zimmer
Stellplätze:	22 Tiefgaragen- und 4 Außenstellplätze (Rampe)
Pachtbeginn:	01.07.2022
Pachtvertragslaufzeit:	10 Jahre
Sonderkündigungsrecht:	nicht vorhanden
Verlängerungsoptionen:	1 x 5 Jahre
Pacht:	240.000 € p.a. zzgl. USt. (= 46 Zimmer x rd. 435 € Monatsmiete).
Pachtfreie Zeiten:	keine
Wertsicherung:	keine
Sicherheitsleistung/Bürge:	50.000 €
	Aufgrund Gewährung eines Darlehens zugunsten der Verpächterin darf die Pächterin die Kautions einbehalten.
Inventar:	Gegenstand der Verpachtung ist auch das Inventar der voll ausgestatteten Hotelzimmer mit Klimaanlage, TV's Möbeln, Gardinen und Sanitäranlagen.
Verwaltung/ Betriebskosten:	Verpächterin trägt alle auf dem Grundstück und dem Gebäude ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dazu gehören insbesondere Grundsteuer, Hypothekenzinsen, Gebäude- und Gebäudepflichtversicherungen. Pächterin trägt alle mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Steuern und Abgaben. Pächterin rechnet soweit möglich mit den Versorgungswerken für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Heizung direkt ab.

Instandhaltung:	Verpächterin trägt die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung an Dach & Fach sowie die Instandsetzung und Erneuerung der Haustechnik. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt der Pächterin. Kleinere Einzelreparaturen innerhalb der Pachträume und dem mitverpachteten Inventar trägt die Pächterin bis zu einem Betrag von 2.000,00 € p.a.
Konkurrenzschutz:	keinen
Mieterdienstbarkeit:	keine
Sonstiges:	Zustimmung der Verpächterin zur Unterverpachtung zwecks Unterbringung von Flüchtlingen wurde erteilt.

Ein Ladenlokal ist an einen Bäckereifachgeschäft inklusive Café vermietet.

Den Angaben der Gläubigerbank nach hat das Mietverhältnis ca. zum 01.01.2021 begonnen.

Folgende Vertragskonditionen wurden gemäß dem vorliegenden Mietvertrag vom 12.10.2018 zwischen der Eigentümerin und dem Bäckereifachgeschäft als Mieterin vereinbart:

Mieterin:	
Fläche/Nutzungsart:	ca. 127,43 m ² Mietfläche zzgl. Außenterrasse rd. 20,00 m ²
Stellplätze:	Mitbenutzung von 6 Außenstellplätze
Pachtbeginn:	01.01.2021
Pachtvertragslaufzeit:	10 Jahre
Sonderkündigungsrecht:	nach 5 Jahren Mietdauer Sonderkündigungsrecht zugunsten der Mieterin
Verlängerungsoptionen:	2 x 5 Jahre
Pacht:	31.200 € p.a. zzgl. USt. (inkl. Mitbenutzung von 6 Außenstellplätze)
Wertsicherung:	Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex (VPI), 50% ab 10% Veränderung, beginnend ab Jahr 5
Sicherheitsleistung:	keine
Verwaltung/ Betriebskosten:	Mieterin trägt Kosten für Strom, Frischwasser, Müll und Heizung in Höhe von 1 €/m ² bei 190 m ² inkl. Anteilsflächen. Besteht kein Anschlußzwang, trägt die Mieterin keine Müllgebühren.
Instandhaltung:	Vermieterin trägt die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung an Dach & Fach sowie die Instandsetzung und Erneuerung der Haustechnik. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt der Mieterin.
Konkurrenzschutz:	Vermieterin verpflichtet sich weder auf dem Grundstück noch im Umkreis von 1 km um das Grundstück mittelbar oder unmittelbar eine Bäckerei und/oder ein Café zu erwerben, besitzen, errichten, betreiben oder einem Dritten ein Grundstück zu diesen Zwecken zu überlassen.
Mieterdienstbarkeit:	keine

Die zweite Mieteinheit im Erdgeschoss mit einer Mietfläche von ca. 104,90 m² zzgl. rd. 19,00 m² Außenterrasse ist unvermietet.

Die Büroräumlichkeiten mit Dachterrasse wurden bei der Ortsbegehung zu Beherbergungszwecke genutzt. Inwieweit hier per Baugenehmigung eine Nutzungsänderung stattgefunden hat ist unbekannt. Ein Mietvertrag über die Vermietung der Büroflächen inklusive Nutzungsänderung sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten zeitnah an einen Büronutzer neu vermietet werden könnten.

Gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag über die Hotelräumlichkeiten ist die Büroetage im Dachgeschoss nicht Mietgegenstand.

Dem Sachverständigen liegt der Unterpachtvertrag ohne Anlagen zwischen der Pächterin der Hotelräumlichkeiten und dem Landkreis Groß-Gerau vom 23.04.2022 vor.

Demnach hat der Landkreis Groß-Gerau das gesamte Hotel mit 46 Zimmern sowie dem Inventar exklusive Tiefgarage und Gemeinschaftsräume gepachtet.

Die Unterpächterin darf bis zu 100 Personen im Mietobjekt unterbringen.

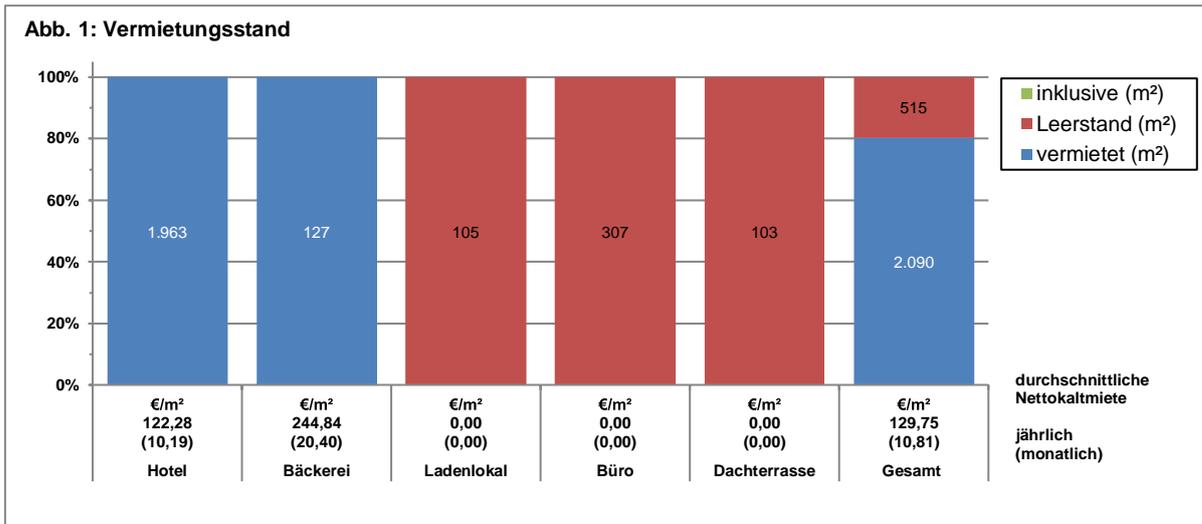
Das Pachtverhältnis begann mit einer festen Laufzeit von einem Jahr am 01.07.2022 bis zum 30.06.2023.

Die Vertragsparteien haben einen Pauschalmietzins in Höhe von monatlich 57.250,00 € vereinbart. Die Pacht versteht sich inklusive Inventar sowie sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten.

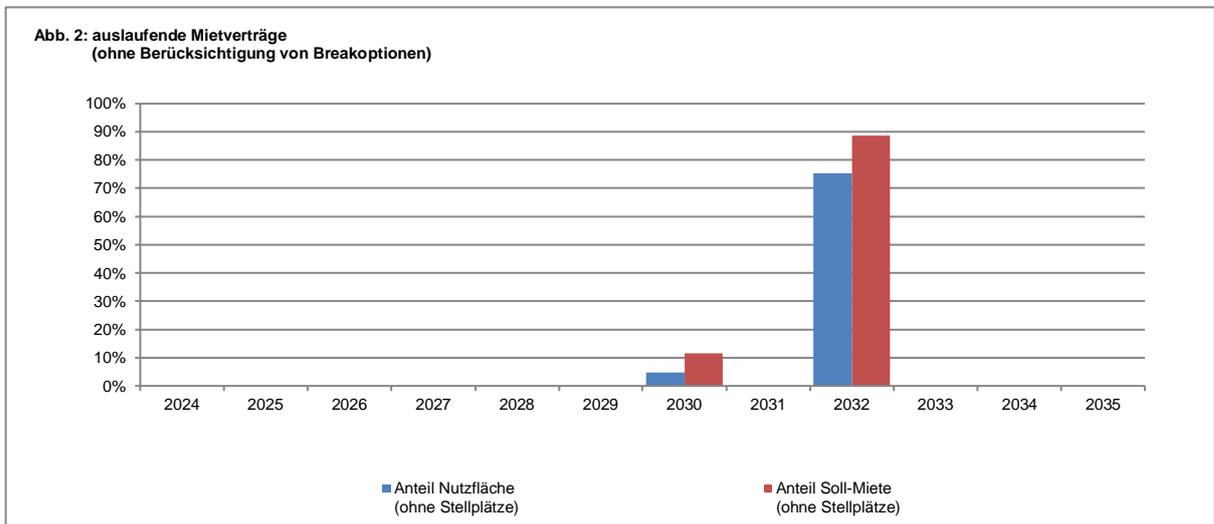
Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands inklusive Mobiliar obliegt der Pächterin, nicht der Unterpächterin. Für Schönheitsreparaturen ist ebenfalls die Pächterin verantwortlich, nicht die Unterpächterin.

Mit dem Pauschalmietzins sind sämtliche Schäden und Veränderungen am Pachtobjekt abgegolten. Der Unterpächterin obliegen nach Rückgabe der Pachtsache keine Verpflichtungen zur weiteren Kostenübernahme.

Die Wiederherstellung der Pachtsache wird vom Pächter in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten durchgeführt.



Die nach Erträgen gewichtete Restlaufzeit des Pachtvertrags (Weighted Average Lease Term = WALT) beträgt ab dem Qualitätsstichtag rd. 8,0 Jahre.



4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,1 %	1,3 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,4 %	1,8 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,9 %	5,6 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	63,6 %	62,7 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPPE)

P: Prognose

Den Analysten der Deutsche Bundesbank nach hat sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland leicht aufgehellt. Im ersten Quartal 2024 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) moderat gestiegen sein. Das Wachstum ist auf eine höhere Industrieproduktion und gestiegene Exporte zurückzuführen. Das milde Februar-Wetter führte zu einem starken Anstieg der Bauproduktion. Die Industrieproduktion bleibt hingegen in vielen Bereichen schwach. Ungünstige Wetterbedingungen könnten die Bauproduktion wieder sinken lassen.

Belastende Faktoren wie gestiegene Finanzierungskosten und wirtschaftspolitische Unsicherheiten dämpfen weiterhin die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Nachfrage nach deutschen Industrieprodukten, sowohl im In- als auch im Ausland, bleibt schwach und rückläufig. Im Wohnungsbau hält der Negativtrend ebenfalls an. Private Haushalte sind trotz eines stabilen Arbeitsmarktes, steigender Löhne und sinkender Inflationsraten beim Konsum zurückhaltend. Die Einzelhandelsumsätze lagen im Januar und Februar unter dem Niveau des Vorquartals.

Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2024 ist ungewiss. Die Stimmung der Unternehmen hat sich gemäß der ifo Geschäftserwartungen zuletzt merklich verbessert. Sofern der positive Trend sich fortsetzt, könnte sich die Konjunktur stärker beleben als zuvor erwartet.

Die Industrieproduktion in Deutschland stieg im Februar leicht an. Eine durchgreifende Erholung ist jedoch noch nicht erkennbar. Saisonbereinigt legte die Industrieproduktion den zweiten Monat in Folge zu und lag im Durchschnitt der Monate Januar und Februar über dem vierten Quartal 2023. Der Anstieg war hauptsächlich auf die energieintensiven Industrien zurückzuführen. Die Produktion nahm im Januar und Februar deutlich zu. Das Niveau ist allerdings weiterhin niedriger als vor dem Ukrainekrieg. Die Produktion von Kraftfahrzeugen stieg ebenfalls im Februar. Weitere wichtige Branchen wie der Maschinenbau blieben hinter dem Vorquartalsdurchschnitt zurück.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen ist in Deutschland unverändert rückläufig. Neue Aufträge aus dem In- und Ausland lagen unter dem Vorquartalsdurchschnitt. Die Warenexporte waren im Durchschnitt von Januar und Februar robuster als erwartet und übertrafen den Vorquartalsdurchschnitt. Die Exporterwartungen verbesserten sich laut ifo Umfrage. Sie sind allerdings insgesamt negativ. Die Stimmung im verarbeitenden Gewerbe erhellte sich im März spürbar. Inwieweit sich die positive Stimmung in eine nachhaltige Erholung der Industrieproduktion umwandelt, bleibt abzuwarten.

Das Baugewerbe profitierte im Februar von außergewöhnlich mildem Wetter. Dies hatte eine für die Jahreszeit ungewöhnlich starke Produktion zur Folge. Im Durchschnitt der Monate Januar und Februar lag die Bauproduktion deutlich über dem Niveau des vierten Quartals 2023. Der temporäre Anstieg wird sich angesichts des Wetters im März nicht wiederholen. Dies zeigt sich auch in der saisonbereinigten ifo Geräteausnutzung im Bauhauptgewerbe. Nach einem starken Anstieg im Februar sank sie im März auch wieder deutlich.

Die Nachfrage im Baugewerbe ist insgesamt schlecht. Eine nachhaltige Erholung deutet sich nicht an. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe verharrte im Januar nahe dem Tiefpunkt der letzten zwei Jahre. Der Wohnungsbau erreichte sogar einen neuen Tiefstand. Der Auftragsmangel im Bauhauptgewerbe steigt im März auf einen neuen Höchstwert seit Beginn der Schwächeperiode im Jahr 2022. Die Stimmung im Bauhauptgewerbe verbesserte sich zuletzt moderat. Die ifo Geschäftserwartungen sind allerdings im Vergleich zu anderen Branchen pessimistisch.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland bleibt trotz der wirtschaftlichen Schwächeperiode robust. Im Februar stieg die Beschäftigung saisonbereinigt um rund 16.000 Personen. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im Januar um 27.000 Personen zu. Die Beschäftigungsaussichten bleiben stabil. Frühindikatoren wie das ifo Beschäftigungsbarometer und das IAB-Barometer senden positive Signale. Die registrierte Arbeitslosigkeit stieg im März bei einer Quote von 5,9 % leicht um 5.000 Personen auf 2,72 Millionen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es 175.000 mehr Erwerbslose. Dies entspricht einem Anstieg von 30 Basispunkte.

Die Aussichten für die nächsten Monate haben sich leicht verbessert. Es wird nur mit einem moderaten Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Die Energiepreise sind zuletzt spürbar gestiegen. Die Rohölpreise der Sorte Brent erhöhten sich in den vergangenen Wochen auf 91 US-Dollar pro Fass. Ein Anstieg von etwa 9 % seit Februar 2024. Die Gründe dafür sind Spannungen im Nahen Osten, Förderkürzungen einiger OPEC-Staaten und eine Aufhellung der Nachfrageaussichten. Die europäischen Gaspreise stiegen auf 34 Euro pro Megawattstunde. Hier wirkten russische Angriffe auf ukrainische Gasspeicher, Ausfälle von Gasverarbeitungsanlagen in den USA und Norwegen sowie eine steigende Nachfrage nach Flüssiggas in Asien preistreibend.

Die Verbraucherpreise stiegen im März saisonbereinigt leicht an. Die Dienstleistungspreise erhöhten sich weiter überdurchschnittlich. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie blieben nahezu konstant. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg um 0,2 % gegenüber dem Vormonat. Die Inflationsrate sank von 2,7 % auf 2,3 %. Die Preise für Nahrungsmittel und Industriegüter sind im Jahresvergleich weniger stark gestiegen. Die Kerninflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel sank von 3,5 % auf 3,2 %. Das Niveau ist unverändert zu hoch.

Die Deutsche Bundesbank erwartet in den kommenden Monaten eine stark schwankende Inflationsrate. Im April wird sie voraussichtlich u.a. wegen des frühen Ostertermins sinken. Der Mai könnte die Inflationsrate auf etwa 3 % erhöhen. Das Deutschlandticket hatte das Preisniveau im Vorjahr gesenkt. Steigende Ölpreise und Lohnwachstum könnte die Dynamik verstärken.

4.2.2 Mietmarkt

Hotels

Auf Basis der Übernachtungszahlen hat die Tourismusbranche in Deutschland im Jahr 2023 die Auswirkungen der Corona-Krise nahezu überwunden. Die Zahl der Gästeübernachtungen lag nur noch geringfügig unter dem Niveau vor der Pandemie. Vorläufige Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zeigen, dass die Beherbergungsbetriebe 487,2 Millionen Gästeübernachtungen verzeichneten. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr 2022 einem Anstieg von 8,1 % und liegt nur 1,7 % unter dem Wert von 2019, dem Jahr vor der Pandemie. In den Jahren 2020 und 2021 waren die Übernachtungszahlen infolge der Pandemie auf knapp über 300 Millionen gesunken. Ungefähr ein Drittel weniger als 2023. Im Dezember 2023 gab es in den Beherbergungsbetrieben 9,2 % mehr Gästeübernachtungen als im Dezember 2022.

Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Inland stieg im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr 2022 um 6,2 % auf 406,3 Millionen und erreichte damit wieder das Niveau von 2019 (+0,1 %). Die Übernachtungen von ausländischen Gästen erhöhten sich um 18,9 % auf 80,9 Millionen. Der Anteil ausländischer Gäste am Gesamtaufkommen betrug damit 16,6 %, im Vergleich zu 15,1 % im Jahr 2022 und 18,1 % im Rekordjahr 2019. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den internationalen Tourismus in Deutschland haben im Jahr 2023 weiter abgenommen. Das Niveau vor Corona ist noch nicht vollständig erreicht.

Die Hotellerie, das heißt Hotels, Gasthöfe und Pensionen konnte sich gegenüber den von Corona geprägten Jahren 2020 und 2021 deutlich erholen. Die Performance bewegt sich noch leicht unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Im Jahr 2023 verzeichnete sie 4,2 % weniger Übernachtungen als 2019. Gegenüber dem Vorjahr 2022 wurde eine Steigerung von 9,5 % erzielt. Eine andere Entwicklung zeigte sich bei den Ferienunterkünften und Campingplätzen: Während die Ferienunterkünfte das Niveau von 2019 leicht übertrafen (+0,9 %), konnten die Campingplätze ihre Übernachtungen im Vergleich zu 2019 sogar deutlich steigern (+18,3 %).

Die Gesamtbetrachtung des Jahresverlaufs 2023 zeigt, dass die Zahlen der touristischen Übernachtungen sowohl zu Beginn als auch am Ende des Jahres noch leicht hinter den Werten des Vorkrisenjahres 2019 zurückblieben. Von Mai bis Oktober 2023 hingegen lagen die Gästeübernachtungen nahezu auf dem Niveau der Vergleichsmonate von 2019 (-0,2 %). In den Monaten Mai und September 2023 wurden sogar Rekordwerte von 46,9 Millionen und 49,5 Millionen Übernachtungen erreicht. Dies entspricht gegenüber den Vergleichsmonaten im Jahr 2019 Anstiege von 5,5 % und 3,6 %. Der Sommertourismus hat sich offenbar vollständig von der Pandemie erholt und erwies sich auch gegenüber einer schwächelnden Konjunktur als robust.

Im Dezember 2023 verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland insgesamt 30,0 Millionen Übernachtungen von in- und ausländischen Gästen. Ein Anstieg von 9,2 % im Vergleich zum Dezember 2022 und eine Minderung um 3,1 % zum Dezember des Vorkrisenjahres 2019.

Die Übernachtungen von Gästen aus dem Inland stiegen im Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 8,8 % auf 23,9 Millionen. Die Zahl der Übernachtungen von ausländischen Gästen erhöhte sich um 10,9 % auf 6,1 Millionen. Im Vergleich zum Dezember 2019 waren die Übernachtungen von Gästen aus dem Inland im Dezember 2023 um 2,3 % niedriger. Bei ausländischen Gästen bezifferte sich das Minus auf 5,8 %.

Von Januar bis Februar 2024 verzeichneten die Beherbergungsbetriebe insgesamt 53,3 Millionen Übernachtungen. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 5,9 %. Die Übernachtungen von inländischen Gästen erhöhten sich um 5,6 % auf 43,9 Millionen. Die Zahl der Übernachtungen von ausländischen Gästen stieg um 7,8 % auf 9,4 Millionen.

Laut Deka war im ersten Dreivierteljahr 2023 die Auslastung landesweit 14 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Zimmerpreise stiegen um knapp 9 % und der RevPAR (Erlös pro verfügbarem Zimmer) erhöhte sich um gut 24 %. Im Vergleich zu 2019 blieb die Auslastung bis einschließlich September noch gut 9 % unter dem Vorkrisenniveau. Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg dagegen bereits um 14 %. Dies führte zu einem RevPAR-Zuwachs von 4 %.

In Deutschlands Top-Standorten zeigte sich bis September 2023 eine anhaltende Erholung. Der RevPAR stieg um 20 % bis 27 % in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München. Aufgrund deutlich höherer Zimmerpreise und des Aufschwungs bei Messen verzeichneten Düsseldorf und Köln RevPAR-Zuwächse von 41 % bzw. 44 %. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau gab es bei der Auslastung noch Rückstände von bis zu 14 % in Frankfurt. Die Zimmerpreise stiegen bis zu fast 25 % in Berlin.

Markt	Ø Zimmerrate (ADR)	Ø Zimmerauslastung	Ø Zimmerertrag (RevPAR)
Berlin	120,50 €	71,90%	86,60 €
Düsseldorf	123,60 €	61,00%	75,40 €
Frankfurt	118,10 €	58,30%	68,90 €
Hamburg	129,60 €	75,80%	98,30 €
Köln	126,40 €	68,80%	87,00 €
München	182,40 €	71,20%	129,90 €
Deutschland	114,30 €	64,90%	74,10 €

Quelle: Deka Hotelmarkt Deutschland Makro Research November 2023

Hotelmarkt Hessen

Die hessischen Beherbergungsbetriebe meldeten im Jahr 2023 knapp 15,0 Millionen Gäste. Eine Steigerung von 18 % bzw. 2,3 Millionen gegenüber dem Vorjahr 2022. Die Zahl der Übernachtungen wuchs um 13 % bzw. 3,9 Millionen auf fast 33,7 Millionen. Die positive Entwicklung bewegt sich weiterhin unter dem Niveau von vor der Covid-19 Pandemie. Die Gästezahlen sind um 6 % und die Anzahl der Übernachtungen um 5 % niedriger als 2019.

Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten stieg gegenüber dem Vorjahr 2022 im Jahr 2023 um 3 Prozentpunkte von 34 auf 37 Prozent. Der Wert unterschreitet knapp das Vorkrisenniveau von 39 %. Die Aufenthaltsdauer der Gäste betrug im Jahr 2023 analog zum Vorjahr durchschnittlich 2,3 Tage. Im Jahr 2019, vor Beginn der Corona-Pandemie, lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 2,2 Tagen.

Während sich die Gästezahlen im hessenweiten Durchschnitt von 2022 auf 2023 um 18 % steigerten, konnten einige Kreise und kreisfreie Städte besonders hohe Zuwächse realisieren. Die Stadt Offenbach am Main und der Landkreis Groß-Gerau verbuchten jeweils einen Zuwachs von 29 %, gefolgt von der Stadt Frankfurt am Main mit einem Anstieg von 26 %. Bei der Zahl der Übernachtungen übertrafen der Main-Taunus-Kreis mit einem Anstieg von 25 %, die Landeshauptstadt Wiesbaden mit einem Plus von 21 % und die Stadt Frankfurt am Main mit einem Plus von 20 % den durchschnittlichen Zuwachs von 13 % in Hessen deutlich. Insgesamt stieg die Zahl der Gäste im Vergleich zum Vorjahr in allen hessischen kreisfreien Städten und Landkreisen. Dies gilt auch für die Zahl der Übernachtungen. Einzige Ausnahme ist die Stadt Kassel, die ein Minus von 1 % gegenüber 2022 verzeichnen musste.

Bei der Mehrheit der Gäste handelt es sich im Jahr 2023 wieder um Inländer. Ihr Anteil an den Gesamtgästen lag bei 78 %. Die Zahl der deutschen Gäste stieg im Vergleich zu 2022 um 16 % auf 11,7 Millionen. Ungefähr jeder fünfte Gast (22 %, 3,3 Millionen) reiste aus dem Ausland an, hauptsächlich aus den USA, den Niederlanden und dem Vereinigten Königreich. Die Zahl der Übernachtungen von inländischen Gästen in hessischen Beherbergungsbetrieben betrug 2023 insgesamt 26,7 Millionen. Ein Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr. Die Übernachtungen von ausländischen Gästen erhöhte sich um 22 % auf 6,9 Millionen. Die ausländischen Gäste kommen überwiegend aus den USA, den Niederlanden und dem Vereinigten Königreich.

Laut dem Hessischen Statistischen Landesamt existierten im Dezember 2023 94 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 8.069 Betten im Landkreis Groß-Gerau. Im Jahr 2023 wurde mit rd. 1 Million Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben das Ergebnis des Vorjahres um 19,1 % übertroffen. Die Zahl der Ankünfte stieg noch deutlicher um 28,7 % auf 529.993. Die durchschnittliche Verweildauer belief sich auf 1,9 Tage.

Unter den Beherbergungsbetrieben im Landkreis Groß-Gerau waren im Dezember 2023 insgesamt 32 Hotels mit mindestens 25 Gästezimmern geöffnet. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Zimmern pendelte sich bei 56,2 % ein.

Die Datenbank des Immobilienportals Immobilienscout nennt im Zeitraum vom 3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024 in Abhängigkeit der Lage und Fläche des Bewertungsobjekts folgende Angebotspachtpreise für Hotels in einem Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt:

Gewerbemieten: Umkreis 10.000 Meter / Zeitraum 01.07.2023-31.03.2024				
Angebote			Gesuche	
Typ / Größe	Anzahl Angebote	Ø Pacht je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Hotel	1 (5,3%)	17,50 €/m ²	-----	8.875

Quelle: Immobilienscout24 GmbH

Büroflächen

Der Marktanalyse der IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar zufolge beläuft sich die Spanne der Mietpreise für Büroflächen in Raunheim von 6,00 bis 9,00 €/m².

Dem Immobilienmarktbericht 2024 (Vorabauszug Stand 31.03.2024) des Gutachterausschusses Südhessen ist ebenfalls eine Spanne der Mietpreise für Büroflächen in Raunheim von 6,00 bis 9,00 €/m² zu entnehmen.

NAI Apollo hat die Miethöhen in den Nachbarstädten Hattersheim und Kelsterbach analysiert. Demnach pendelt sich in Hattersheim die Spitzenmiete von Büroflächen bei 13,60 €/m² bzw. die Durchschnittsmiete bei 11,20 €/m² ein. In Kelsterbach werden für Büroflächen bis zu 13,40 €/m² erzielt. Der Durchschnittspreis beläuft sich auf 8,90 €/m².

Die Datenbank des Immobilienportals Immobilienscout nennt im Zeitraum vom 3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024 in Abhängigkeit der Lage und Fläche des Bewertungsobjekts folgende Angebotsmietpreise für Büroflächen in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt:

Gewerbemieten: Umkreis 5.000 Meter / Zeitraum 01.07.2023-31.03.2024				
Angebote				Gesuche
Typ / Größe	Anzahl Angebote	Ø Angebotsmiete €/m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Büro / Praxis	38	14,12 €/m ²	7,00 - 50,00 €/m ²	1.514
<= 200 m ²	32 (57,1 %)	14,87 €/m ²	7,18 - 50,00 €/m ²	1.293 (14,6 %)
> 200 - 500 m ²	6 (10,7 %)	10,12 €/m ²	7,00 - 14,00 €/m ²	803 (9,1 %)
> 500 - 1.000 m ²	-----	-----	-----	746 (8,4 %)
> 1.000 m ²	-----	-----	-----	742 (8,4 %)

Quelle: Immobilienscout24 GmbH

Einzelhandels-/Gastronomieflächen

Die IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar nennt für Einzelhandelsflächen in der Nachbarstadt Kelsterbach eine Mietpreisspanne von 6,00 bis 23,00 €/m². In Rüsselsheim pendelt sich die Spanne für Einzelhandelsflächen von 6,00 bis 18,00 €/m² ein. Bei Gastronomieflächen in 1a-Lagen bewegen sich die Miethöhen von 8,00 bis 18,00 €/m².

Dem Immobilienmarktbericht 2024 (Vorabauszug Stand 31.03.2024) des Gutachterausschusses Südhessen sind identische Miethöhen über Einzelhandels-/Gastronomieflächen wie bei der IHK Rhein-Main-Neckar zu entnehmen.

Die Datenbank des Immobilienportals Immobilienscout nennt im Zeitraum vom 3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024 in Abhängigkeit der Lage und Fläche des Bewertungsobjekts folgende Angebotsmietpreise für Einzelhandelsflächen in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt:

Gewerbemieten: Umkreis 5.000 Meter / Zeitraum 01.07.2023-31.03.2024				
Angebote				Gesuche
Typ / Größe	Anzahl Angebote	Ø Angebotsmiete €/m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Einzelhandel	7	16,69 €/m ²	7,63 - 29,17 €/m ²	1.923
<= 100 m ²	3 (5,4 %)	19,56 €/m ²	18,06 - 22,22 €/m ²	1.485 (16,7 %)
> 100 - 200 m ²	2 (3,6 %)	18,40 €/m ²	7,63 - 29,17 €/m ²	1.334 (15,0 %)
> 200 - 500 m ²	1 (1,8%)	8,31 €/m ²	-----	1.339 (15,1 %)
> 500 m ²	1 (1,8%)	13,07 €/m ²	-----	1.357 (15,3 %)

Quelle: Immobilienscout24 GmbH

Gewerbemieten: Umkreis 10.000 Meter / Zeitraum 01.07.2023-31.03.2024				
Angebote				Gesuche
Typ / Größe	Anzahl Angebote	Ø Pacht je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	18 (94,7%)	13,99 €/m ²	7,10 - 35,00 €/m ²	8.875

Quelle: Immobilienscout24 GmbH

4.2.3 Transaktionsmarkt

Der Hotel-Investmentmarkt hatte zum Jahresende 2023 spürbar an Dynamik gewonnen. Im 4. Quartal 2023 wurden knapp 770 Millionen Euro in Hotelimmobilien investiert. Dadurch wuchs das Gesamtinvestmentvolumen für das Jahr 2023 auf gut 1,3 Milliarden Euro. Trotz dieser Zunahme hinterließen die stark gestiegenen Finanzierungskosten tiefe Spuren auf dem Hotel-Investmentmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Investmentvolumen um 29 %. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um deutliche 60 % verfehlt.

Der Hotel-Investmentmarkt war im Jahr 2023 primär durch Aktivitäten von Hauptkäufergruppen geprägt. Immobilien AGs/REITs waren besonders im Portfoliobereich aktiv und sicherten sich damit einen Marktanteil von etwa 26 %. Investment/Asset Manager traten durch mehrere Einzeltransaktionen hervor und erreichten einen Marktanteil von rund 23 %. Weitere bedeutende Anteile wurden von Corporates mit fast 12 % und offenen Fonds mit 11 % erzielt. Offene Fonds erreichten aufgrund mehrerer Transaktionen im mittleren Größensegment ihr bestes Ergebnis seit 2019. Projektentwickler kauften auch außerhalb der großen Metropolen verschiedene Hotelobjekte zur Repositionierung und steuerten dadurch mit etwa 6 % zum gesamten Investmentvolumen bei.

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 bewegten sich die Aktivitäten ausländischer Investoren in Deutschland auf einem niedrigen Niveau. Das Jahr 2023 könnte angesichts steigender Akquisitionen eine Trendwende eingeleitet haben. Die Aussichten für den deutschen Hotelmarkt werden positiver eingestuft. Ausländische Investoren haben 2023 rund 810 Millionen Euro in den deutschen Markt investiert. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von gut 36 %. Sie erreichten damit einen Marktanteil von knapp 61 %. Deutsche Hotelimmobilien haben durch höhere Auslastungsquoten und dem gesunkenen Kaufpreisniveau an Attraktivität gewonnen.

Das Investmentvolumen in den deutschen A-Standorten belief sich 2023 auf etwa 582 Millionen Euro. Ein Rückgang von rund 28 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit liegt ihr Anteil am bundesweiten Hotel-Investmentvolumen bei langfristig betrachtet niedrigen 44 %. Das niedrige Ergebnis spiegelt die hohe Attraktivität der deutschen Tourismus- und Ferienregionen wider, die besonders während der Pandemie ihre Widerstandsfähigkeit bewiesen haben. Die Preisfindungsphase ist in den A-Standorten noch nicht abgeschlossen.

Unter den A-Standorten war Berlin 2023 mit großem Abstand der führende Investmentstandort und verzeichnete ein Volumen von etwa 235 Millionen Euro. Ein Anstieg von 58 % gegenüber 2022. Hamburg folgt mit etwa 141 Millionen Euro, einem Zuwachs von 35 %. Alle anderen Top-Standorte verzeichneten zweistellige Umsatzwerte.

Das Transaktionsgeschehen von Hotels fand 2023 vorwiegend im kleinen und mittleren Volumensegment statt. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei 22 Millionen Euro. Zum Jahresende wurden wieder größere Abschlüsse realisiert. Der Anteil der Verträge über 100 Millionen Euro stieg im Vergleich zu 2022 von 12 % auf 48 %. Deutlich geringer war die Aktivität bei Transaktionen im Bereich von 25 bis 100 Millionen Euro, die nur einen Marktanteil von 14 % ausmachten. Transaktionen im Bereich von 10 bis 25 Millionen Euro erreichten einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 28 %.

Im 1. Quartal 2024 hat sich die zum Jahresende beobachtete Marktbelebung und die insgesamt gestiegene Marktzuversicht bislang nicht in den Ergebnissen niedergeschlagen. Die Hotel-Transaktionen beliefen sich in den ersten drei Monaten auf knapp 240 Millionen Euro und lagen damit etwa 13 % unter dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt war der Rückgang mit 62 % noch deutlicher. Der Investmentmarkt konzentriert sich weiterhin auf Einzelobjektverkäufe, während Portfoliotransaktionen bisher nicht verzeichnet wurden.

Die durch die Corona-Pandemie verursachte Verlangsamung der Neubautätigkeit zeigt deutliche Auswirkungen und schränkt das Volumen ein. Neubauinvestitionen und Verkäufe von Projektentwicklungen, die für gewöhnlich hohe Umsätze generierten, sind aufgrund des begrenzten Angebots selten geworden. Stattdessen rücken Value-Add-Investments in den Fokus. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den aktuellen Zahlen wider. Während in den vergangenen Jahren Core- und Core+-Investments dominierten, überwiegen derzeit Value-Add- und opportunistische Ankäufe. Der Anteil ausländischer Investoren liegt bei ca. 61 %.

Üblicherweise findet ein erheblicher Teil der Hotelinvestitionen außerhalb der A-Standorte statt. Eine hochvolumige Transaktion in Berlin sorgte dafür, dass die A-Standorte einen ungewöhnlich hohen Anteil von 71 % am gesamten Hotel-Investmentvolumen ausmachen. Ähnlich wie Anfang 2023 bleibt das Transaktionsvolumen in den anderen A-Standorten gering.

Die Gliederung der Hotel-Investments nach Größenklassen wird maßgeblich durch die hochvolumige Transaktion in Berlin beeinflusst. Während im 1. Quartal 2023 keine Transaktionen über 100 Millionen Euro verzeichnet wurden, machen solche Deals jetzt 61 % des Volumens aus. Das Segment zwischen 50 und 100 Millionen Euro ist ebenfalls wieder vertreten und trägt zu 23 % bei.

CBRE weist im 1. Quartal 2024 für Hotels mit einem Pachtvertrag in Deutschland eine Netto-Spitzenrendite von 5,25 % aus.

Deka nennt im Februar 2024 ebenfalls eine Netto-Spitzenrendite von 5,25 % in den deutschen Top-Standorten.

Der Gutachterausschuss in Frankfurt am Main publiziert im Immobilienmarktbericht 2024 für Hotelimmobilien einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,00 %. Die Spanne reicht dabei von 3,00 bis 5,50 %. Die Rohertragsfaktoren belaufen sich zwischen 14,0 bis 20,0. Die abgeleiteten Daten beziehen sich auf Hotels mit einer 3-4 Sternen Klassifizierung im mittleren Segment und einem langfristig abgeschlossenen Pachtvertrag.

HypZert veröffentlicht im Januar 2024 für Beherbergungsimmobilien mit einem Konzept von Serviced Apartments Liegenschaftszinssätze von 4,25 bis 6,00 %. Bei Core-Objekten reicht die Spanne von 3,75 bis 5,00 %. Die Rohertragsfaktoren betragen zwischen 14,0 bis 20,0 bzw. bei Core-Objekten zwischen 18,0 bis 24,0.

Die Datenbank des Immobilienportals Immobilienscout nennt im Zeitraum vom 3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024 in Abhängigkeit der Lage und Fläche des Bewertungsobjekts folgende Angebotskaufpreise für Hotels und Gastronomie in einem Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt:

Gewerbekaufpreise: Umkreis 10.000 Meter / Zeitraum 01.07.2023-31.03.2024				
Angebote				Gesuche
Typ / Größe	Anzahl Angebote	Ø Kaufpreis je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Hotel / Gastronomie	7	2.814 €/m ²	1.503 - 4.883 €/m ²	3.300

Quelle: Immobilienscout24 GmbH

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht April 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 31.05.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien April 2024; Tourismusstatistiken Statista.de Datenabruf am 16.06.2024; Hessisches Statistisches Landesamt, Tourismusstatistiken Dezember 2023; Immobilienscout24.de Datenabruf am 16.06.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, vorläufiger Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024 zum Stand 31.03.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024; Deka, Hotelmarkt Deutschland November 2023; Deka, Immobilien Monitor 2024; Nai Apollo, Büromarkt Frankfurt am Main Q1 2024; CBRE Investmentmarktüberblick Deutschland Q1 2024; BNPPRE Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023; BNPPRE Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q1 2024;

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Hotelgebäude mit 2 Ladenlokale und Büro. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Ertragswertverfahrens gemäß der §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Renditeerzielung im Vordergrund steht, hat der Sachwert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 280 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Raunheim
Gemarkung:	Raunheim
Zone:	360031
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	280 €/m ²
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung Gesamtgrundstück (Flurstück 326/49, 326/50 u. 326/52)

Im Vergleich zur durchschnittlichen Nutzung innerhalb der betreffenden Bodenrichtwertzone im Gewerbegebiet Raunheim besitzt das zu bewertende Grundstück mit Hotel-, Handel- und Büroflächen eine höherwertige Nutzung. Dadurch wird in Absprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss der Bodenrichtwert um pauschal 50 % von 280 €/m² auf 420 €/m² angehoben.

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.565,00 m ²	x	420 €/m ²	=	657.300 €
Rundungsbetrag			(-0,05 %)	<u>-300 €</u>
Bodenwert			rund	<u>657.000 €</u>

Bodenwertermittlung Flurstück 326/49 (Einzelberechnung)

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

122,00 m ²	x	420 €/m ²	=	51.240 €
Rundungsbetrag			(-0,47 %)	<u>-240 €</u>
Bodenwert			rund	<u>51.000 €</u>

Bodenwertermittlung Flurstück 326/50 (Einzelberechnung)

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

651,00 m ²	x	420 €/m ²	=	273.420 €
Rundungsbetrag			(-0,15 %)	<u>-420 €</u>
Bodenwert			rund	<u>273.000 €</u>

Bodenwertermittlung Flurstück 326/52 (Einzelberechnung)

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

792,00 m ²	x	420 €/m ²	=	332.640 €
Rundungsbetrag			(0,11 %)	<u>360 €</u>
Bodenwert			rund	<u>333.000 €</u>

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.3.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen, den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Gläubigerbank überwiegend verpachtet bzw. vermietet. Die Räumlichkeiten für den Beherbergungsbetrieb sind inklusive Inventar am Wertermittlungsstichtag an ein Beherbergungsbetrieb verpachtet und werden per Unterpachtvertrag vom Landkreis Groß-Gerau als Unterkunft für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine zwischengenutzt. Ein Ladenlokal ist an ein Bäckereifachgeschäft inklusive Café vermietet. Das zweite Ladenlokal ist am Wertermittlungsstichtag unvermietet. Die Büroflächen im Staffelgeschoss wurden dem gewonnenen Eindruck und den Angaben bei der Ortsbesichtigung nach ebenfalls als Unterkunft von Kriegsflüchtlingen genutzt. Eine Baugenehmigung über eine Nutzungsänderung und ein Pachtvertrag ist den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Staffelgeschoss wird deshalb gemäß der vorliegenden Baugenehmigung als Bürofläche bewertet, die zeitnah neu vermietet werden kann.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden auf Basis der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten als monatliche marktübliche Nettokaltmieten für die Büroflächen 9,00 €/m², die zugehörige Dachterrasse 4,50 €/m², das Bäckereifachgeschäft 20,40 €/m² und das leerstehende Ladenlokal 18,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Für die 30 PKW-Außenstellplätze wird eine marktübliche Miete von 50,00 € pro Stellplatz zu Grunde gelegt. Bei dem Ansatz ist berücksichtigt, dass 6 Außenstellplätze von der Bäckerei unentgeltlich mitgenutzt werden dürfen. Die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und der Rampe, deren Nutzung ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb vorbehalten ist, sind bereits im Pachtansatz miteinbezogen. Aus diesem Grund wird für diese PKW-Stellplätze kein marktüblicher Mietertrag separat ausgewiesen.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 441.781 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

Ist-Pacht und marktüblicher Pachtansatz

Für die Ableitung des marktüblichen Rohertrages von Beherbergungsbetrieben existieren in der Regel nicht ausreichend geeignete Vergleichsmieten/-pachten pro Nutzfläche oder Zimmer. Auf Basis der Pachtwertmethode kann die Ist-Pacht als prozentualer Anteil des Umsatzes bzw. verschiedener Ergebnisstufen in Relation gesetzt werden und die Marktüblichkeit der bestehenden Pachtvereinbarungen plausibilisiert werden.

Bei Beherbergungsbetrieben der vorliegenden Art ohne bekannte Umsatzergebnisse der vergangenen Jahre muss die marktübliche Pacht anhand von Erfahrungssätzen geschätzt werden.

Das Konzept des Beherbergungsbetriebs sieht gemäß der Bau- und Nutzungsbeschreibung aus der vorliegenden Baugenehmigung vor, dass die einzelnen Zimmer als Serviced Apartments an Gäste vermietet werden sollen. Die Zielgruppe sind Kurzzeitnutzer mit einer Aufenthaltsdauer bis zu ca. 4 Wochen (Mediumstay). Der Schwerpunkt liegt wegen hotelähnlicher Zimmerpreise bei einer Aufenthaltsdauer von ca. 1 bis 2 Wochen. Der gewöhnliche Übernachtungshotelgast bis zu 6 Nächte (Shortstay) steht weniger im Fokus.

Der Beherbergungsbetrieb ist nicht für die Verpflegung der Gäste verantwortlich. Eine Frühstücksmöglichkeit besteht innerhalb des Bewertungsobjekts durch den Backshop mit Café als Mieterin eines Ladenlokals. Der Bau- und Nutzungsbeschreibung zufolge sollte das zweite Ladenlokal als ein Bistro mit Mittagstisch vermietet werden. Die Betreiber der beiden Ladenlokale sollen nicht exklusiv für die Gäste des Beherbergungsbetriebs tätig sein, sondern auch für Kunden außerhalb des Hotels geöffnet haben. Die zwei Ladenlokale und auch die Büroetage sind nicht Bestandteil des Beherbergungsbetriebs.

Die Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Rhein-Main-Gebiets in der Stadt Raunheim spricht für den Beherbergungsbetrieb als potentielleres Gästeklientel vorwiegend Geschäftsreisende an, insbesondere an den Werktagen. Die Zielgruppe der Individualreisenden ist an dem Standort untergeordnet. Die Nachfrage von Individualreisenden dürfte zum Wochenende stärker ausgeprägt sein als werktags von Montag bis Freitag.

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Hotels, die jeweils einer Kette angehören. In der Kelsterbacher Straße 21 liegt laut Angaben auf der Webseite mit 140 Zimmern das 3-Sterne Hotel Holiday Inn Express Frankfurt Airport - Raunheim bzw. in der Kelsterbacher Straße 19 mit 306 Zimmern das 4-Sterne Hotel NH Frankfurt Airport West. Bei beiden Hotels steht als Zielgruppe der gewöhnliche Übernachtungshotelgast bis zu 6 Nächte (Shortstay) im vorrangigen Fokus.

Das Airways Hotel Frankfurt Airport West in der Anton-Flettner-Straße 8 in Raunheim gehört keiner Kette an. Es verfügt laut Angaben auf der Webseite über 425 Zimmer. Eine Sternen Klassifizierung ist laut telefonischer Nachfrage nicht erfolgt. Die primäre Zielgruppe als Hotelgäste ist ebenfalls der gewöhnliche Übernachtungshotelgast mit einer Aufenthaltsdauer bis zu 6 Nächte (Shortstay). Von den 425 Zimmer werden laut telefonischer Angabe am Wertermittlungsstichtag 200 Zimmer dauerhaft von ukrainischen Kriegsflüchtlingen genutzt. Dadurch sind für potentielle Hotelgäste vorerst 225 von 425 Zimmer buchbar.

Gemäß einer Recherche im Internet existieren in Raunheim vier weitere Hotels (jeweils Garni), die privat geführt werden. Bei zwei von den vier Hotels beläuft sich die Zimmeranzahl auf 12. Ein Hotel hat 27 Zimmer. Die Zimmeranzahl des vierten Hotels ist unbekannt.

Die Auslastung der angebotenen Zimmern von Hotels mit mindestens 25 Gästezimmern ist laut dem hessischen statistischen Landesamt im Landkreis Groß-Gerau von 65,3 % im Dezember 2018 auf 56,2 % im Dezember 2023 gesunken.

Unter Berücksichtigung der Markt- und Wettbewerbssituation sowie der Zimmeranzahl des Bewertungsobjekts wird das Konzept des Beherbergungsbetriebs gemäß der Bau- und Nutzungsbeschreibung aus der vorliegenden Baugenehmigung am Wertermittlungsstichtag als plausibel angesehen.

Anhand der vorliegenden Bewertungsunterlagen lässt sich der Pachtanteil wie folgt plausibilisieren, hierbei wird für den Beherbergungsbetrieb mit einem Konzept von Service Apartments, dessen Umsatz sich hauptsächlich aus Logis generiert, eine Aufteilung des Umsatzes von 90% für Logis und 10% für Sonstiges angenommen:

Zimmeranzahl	Ø Zimmerpreis ohne USt., ohne Frühstück [ADR]	Auslastung [Occ.]	RevPAR	Umsatz Logis	Nebeneinkünfte	Umsatz Nebeneinkünfte	Umsatz gesamt
	€/Zimmer	in %	€/Zimmer	p.a.	in %	p.a.	p.a.
46	65,00 €	75,0 %	48,75 €	819.073,13 €	10,0 %	91.008,13 €	910.081,26 €

Pachtwertanteil bezogen auf die vereinbarte Pacht in Höhe von 240.000 € p.a.: **26,4 %**
 Die Pacht in Höhe von 240.000,00 € p.a. entspricht ferner pro Zimmer pro Monat: **435 €**

Gemäß der HypZert Studie "Bewertung von Hotelimmobilien" vom Januar 2024 sind folgende Pachtwertanteile sowie Pachten pro Zimmer/Apartment für das Konzept des Beherbergungsbetriebs im Bewertungsobjekt in Deutschland üblich:

HypZert Studie Januar 2024	Serviced Apartments
Pachtansätze in % vom Nettoumsatz	25 - 40 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar)
Marktübliche Pacht pro Zimmer/Apartment	600 - 1.300 €/Zimmer/Monat (inklusive Inventar)

Der Beherbergungsbetrieb befindet sich mit der Kennzahl Anteil Pacht am Umsatz am unteren Ende der von HypZert angegebenen Spanne. Der Anteil Pacht pro Zimmer liegt unterhalb der Spanne.

In Würdigung der gegebenen Größe des Hotels, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag, der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten und den Angaben des Auftraggebers wird als marktüblich erzielbare Pacht die marktübliche Mindestmiete pro Zimmer/Apartment zu Grunde gelegt.

46	Zimmer	x	600	€	monatlich	=	27.600,00 €
					jährlich	=	331.200,00 €

Pachtwertanteil bezogen auf die marktübliche Pacht in Höhe von 331.200 € p.a.: **36,4 %**

Die marktübliche Pacht bei der Kennzahl Anteil Pacht am Umsatz liegt innerhalb der von HypZert angegebenen Spanne. Der Anteil Pacht pro Zimmer liegt am unteren Ende der Spanne.

Die Differenz zwischen der marktüblichen Pacht und der tatsächlich vereinbarten Pacht wird kapitalisiert über die Restlaufzeit des Pachtvertrags als negativer Sonderwert in der Bewertung ausgewiesen.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die üblicherweise beim Eigentümer verbleibenden Verwaltungskosten werden mit 6.626,72 € bzw. 1,50 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Hotel	14,00 €/m ²
Bäckerei	8,00 €/m ²
Ladenlokal	8,00 €/m ²
Büro	8,00 €/m ²
Dachterrasse	4,00 €/m ²
TG-Stpl.	80,00 €/STP
Außen-STP	40,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 35.325,46 € bzw. 8 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 4,00 % bzw. 17.671,24 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag werden die Betriebskosten nicht vollständig auf die Pächterin umgelegt. Eine aktuelle Abrechnung über die Betriebskosten des Bewertungsobjekts ist den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Für das Bewertungsobjekt wird pauschal ein nicht umlagefähiger Anteil in Höhe von 1 % (entspricht rd. 4.417,81 €) des Jahresrohertrages angenommen und der Bewertung zugrunde gelegt.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein modernes Hotelgebäude mit 2 Ladenlokale und Büro innerhalb eines Gewerbegebiets in der Stadt Raunheim nahe des internationalen Flughafens Frankfurt am Main.

Die Konzeption des Bewertungsobjekts, die primär Räumlichkeiten für einen Beherbergungsbetrieb mit Serviced Apartments bereitstellt, erscheint aufgrund der Wettbewerbssituation in Raunheim und der Lage im Rhein-Main-Gebiet in der Nähe zum Flughafen Frankfurt plausibel. Der Pachtvertrag über die Beherbergungsräumlichkeiten weist am Wertermittlungstichtag noch eine mehrjährige Festlaufzeit auf. Über die Bonität der Pächterin liegen keine Informationen vor. Den Angaben der Gläubigerbank nach handelt es sich um ein Schwesterunternehmen der gegenwärtigen Eigentümerin des Bewertungsobjekts. Hinweise über Pachtrückstände liegen nicht vor. Der Unterpachtvertrag zur Unterkunft von Kriegsflüchtlingen ist mit dem Landkreis Groß-Gerau unbefristet abgeschlossen. Die Unterpächterin entrichtet einen höheren Mietzins als die Pächterin.

Das Bäckereifachgeschäft als Mieterin eines Ladenlokals hat nach 5 Jahren Laufzeit ein Sonderkündigungsrecht. Hinweise über Mietrückstände sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das zweite Ladenlokal ist am Wertermittlungstichtag nicht vermietet. Die Büroetage wurde beim Ortstermin zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen genutzt. Eine Nutzungsänderung und ein Pachtvertrag liegen dazu nicht vor. Vor dem Hintergrund, dass die Ladenlokale und die Büroetage mit einem Baujahr von ca. 2022 über einen modernen Standard verfügen, werden bei Neuvermietungen zu marktgerechten Preisen keine lange Vermarktungszeiten erwartet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Frankfurt am Main hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für 3 bis 4 Sterne Hotelimmobilien abgeleitet. Demnach beziffert sich für diese Immobilienarten der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei einer Spanne von 3,00 bis 5,50 % auf 4,00 %.

Laut HypZert belaufen sich die Liegenschaftszinssätze im Januar 2024 für Beherbergungsimmobilien mit einem Konzept von Serviced Apartments bundesweit auf 4,25 bis 6,00 %. Bei Core-Objekten reicht die Spanne von 3,75 bis 5,00 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und den abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,00 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,60 (rd. 2.486 €/m² Mietfläche bzw. 149.783 €/Zimmer) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider.

5.3.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **441.781,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Verwaltung 1,50 % v. Rohertrag = 6.626,72 €
6.626,72 €

Instandhaltungskosten

Hotel	14,00 €/m ²	x	1.962,75 m ²	=	27.478,50 €
Bäckerei	8,00 €/m ²	x	127,43 m ²	=	1.019,44 €
Ladenlokal	8,00 €/m ²	x	104,90 m ²	=	839,20 €
Büro	8,00 €/m ²	x	307,20 m ²	=	2.457,60 €
Dachterrasse	4,00 €/m ²	x	102,68 m ²	=	410,72 €
Außen-STP	40,00 €/STP	x	34 STP	=	1.360,00 €
TG-Stpl.	80,00 €/STP	x	22 STP	=	<u>1.760,00 €</u>
					35.325,46 €

Mietausfallwagnis

Gewerbe 4,00 % v. Rohertrag = 17.671,24 €
17.671,24 €

Betriebskosten

Pauschal 1,00 % v. Rohertrag = 4.417,81 €
4.417,81 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (14,50 % v. JRoE) **-64.041,23 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **377.739,77 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

5,00 % von 657.000,00 € = -32.850,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **344.889,77 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 48 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 5,00 %
 Barwertfaktor: 18,08

Ertragswert der baulichen Anlagen

344.889,77 € x 18,08 = 6.235.607,04 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 6.235.607,04 €

Bodenwert des Volleigentums 657.000,00 €

6.892.607,04 €

Rundungsbetrag (-0,04 %) -2.607,04 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **6.890.000,00 €**

Sonderwerte **-650.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **6.240.000,00 €**

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Beherbergungsstätten bzw. Hotels gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 1.385 bis 2.595 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 21 %.

Für Tiefgaragen gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 560 bis 850 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 15 %.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 11 gewählt:

Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Hotels

Typ: 11.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00		23,00%
Dach		1,00		15,00%
Fenster und Außentüren		1,00		11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00			11,00%
Fußböden	1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen		1,00		9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	1.385	1.805	2.595	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	415	0	415 €/m²
Dach	0	271	0	271 €/m²
Fenster und Außentüren	0	199	0	199 €/m²
Innenwände und -türen	152	0	0	152 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	152	0	0	152 €/m²
Fußböden	69	0	0	69 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	162	0	162 €/m²
Heizung	125	0	0	125 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	83	0	0	83 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				1.628 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen und Hotels gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Eingangstüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	je Raum ein Duschbad mit WC nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 14 gewählt:

Garagen

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Tiefgaragen
 Typ: 14.3

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00		
Konstruktion		1,00		
Dach		1,00		
Fenster und Außentüren		1,00		
Fußböden		1,00		
Sonstige technische Ausstattung		1,00		
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	560	715	850	

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF		715		715 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 4	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
Dach	
Standardstufe 4	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	begrünte Metallgitter, Glasbausteine
Fußböden	
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteime für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Hotel mit 1.628 €/m² BGF und die Tiefgarage mit 715 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2015 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2015 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

$$\begin{array}{r}
 - \text{Baupreisindex 2015=100, Q1 2024, Wohngebäude:} \quad 163,3 \\
 - \text{Baupreisindex 2015=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:} \quad 90,1 \\
 \hline
 163,3 \quad / \quad 90,1 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 181,2
 \end{array}$$

Der umbasierte Baupreisindex 2015 = 100 für das 1. Quartal 2024 beträgt somit 181,2 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
Hotel	3.208 m ²	1.628 €/m ²	181,2	21,00%	9.463.394,69 €
TG	562 m ²	715 €/m ²	181,2	15,00%	728.115,96 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					10.191.510,65 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 10.191.510,65 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Hotel bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 3.208 m²) rd. 2.950 €/m² und für die Tiefgarage (rd. 562 m²) rd. 1.295 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Beherbergungsstätten ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main nennt für Hotels eine Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahre. HypZert beziffert für Beherbergungsimmobilien mit einem Serviced Apartments Konzept die Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 60 Jahre. Vor dem Hintergrund, dass in dem Bewertungsobjekt auch Büro- und Handelsflächen vorhanden sind, wird in dieser Bewertung die Gesamtnutzungsdauer für das gesamte Bewertungsobjekt mit .50 Jahre zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	2022	Modernisierung:	keine
			Hotel
Fiktives Baujahr aufgrund von erforderlichen Modernisierungen:			2022
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		50	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		48	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		2	Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		10.191.510,65 €
zzgl. Eingangsüberdachung		1.500,00 €
zzgl. Gebäudeeingangstreppen		1.500,00 €
zzgl. Aufzüge		100.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>10.294.510,65 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>10.295.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 4,00 %.

Neuherstellungskosten		10.295.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	4,00 %	<u>-411.800,00 €</u>
		9.883.200,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten		<u>9.883.200,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>9.883.200,00 €</u>
Rundungsbetrag		<u>-200,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>9.883.000,00 €</u></u>

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	494.150,00 €
Rundungsbetrag		<u>-150,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>494.000,00 €</u></u>

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		9.883.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>494.000,00 €</u>
		10.377.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>10.377.000,00 €</u></u>

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	657.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	10.377.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 11.034.000,00 €

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024 keine Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien abgeleitet.

Der Sachwert wird deshalb nur zu informatorischen Zwecken ermittelt. Auf die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren kann dadurch verzichtet werden.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	11.034.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-650.000,00 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	10.384.000,00 €
Rundungsbetrag (-0,04 %)	-4.000 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	rd. 10.380.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung	0,00 €
Sachwert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag	10.380.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	rd. 10.380.000,00 €

Sachwert/Mietfläche (ohne Sonderwerte)	3.982 €/m ²
Sachwert/Zimmer (ohne Sonderwerte)	239.870 €/Zimmer
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	3.746 €/m ²
Sachwert/Zimmer (mit Sonderwerte)	225.652 €/Zimmer

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert aus Mindermieteinnahmen

Aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen sind im Objekt gegenüber dem marktüblichen Ertragsansatz geringere Erträge gegeben, welche als Sonderwert zu berücksichtigen sind. Der Sonderwert stellt die Summe der Barwerte der jährlichen Mietunterdeckungen (bereinigt um das Mietausfallwagnis) kapitalisiert über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrages mit dem Zinssatz i.H.v. 5,00 % dar.

Die Ermittlung der Einzelbarwerte kann der Anlage 1 entnommen werden.

Barwert der Mindermieteinnahmen: -576.092,16 €

Barwert der Mindermieteinnahmen: -576.000,00 €

- Sonderwert aus Leerstand

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag nicht vollständig vermietet. Dadurch sind insgesamt ca. 514,78 m² Mietfläche inklusive Dachterrasse vakant. Um den Leerstand im Gebäude zu berücksichtigen, wird der Ertragsausfall (bereinigt um das Mietausfallwagnis) pauschal über 0,50 Jahre mit dem Zinssatz i.H.v. 5,00 % kapitalisiert.

Die Ermittlung der Einzelbarwerte kann der Anlage 1 entnommen werden.

Barwert aus Leerstand -36.578,64 €

Barwert aus Leerstand rd. -37.000,00 €

- Sonderwert der nicht umlagefähigen Betriebskosten

Im vorliegenden Fall sind 514,78 m² Mietfläche nicht vermietet. Sachverständig wird von nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von ca. 1,50 €/m² im Monat bzw. von 18,00 €/m² p.a. ausgegangen. Diese werden für eine Leerstands-/Vermarktungsdauer von 0,50 Jahr angesetzt.

514,78 m² x 18,00 €/m² p.a. = -9.266,04 €

Leerstandsdauer: 0,50 Jahre

Barwertfaktor bei LSZ von 5,00 % somit: 0,48 -4.447,70 €

Barwert nicht umlagefähige Betriebskosten -4.447,70 €

Barwert nicht umlagefähige Betriebskosten rd. -4.000,00 €

- Sonderwert wegen Baulast

Die Zufahrtsbaulasten auf dem gesamten Bewertungsobjekt (Flurstücke 326/49, 326/50, 326/52) zugunsten der Nachbargrundstücke Flurstücke 326/38 und 326/45 schränkt das Bewertungsgrundstück in seiner Nutzung ein und es können Immissionen auftreten. Dadurch wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von rd. 2 % des Bodenwerts berücksichtigt.

Bodenwert 657.000,00 €

Wertabschlag rd. 2 % vom Bodenwert -13.140,00 €

Wertabschlag rd. 2 % vom Bodenwert rd. -13.000,00 €

- Sonderwert wegen begünstigender Baulast

Die Baulasten zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf den Flurstücken 326/45 und 326/46 werden wegen einer unsicheren privatrechtlichen Rechtsposition als wertmindernd eingestuft. Den vorliegenden Informationen nach sind die begünstigenden Baulasten nicht zusätzlich als Grunddienstbarkeiten in Abteilung II der Grundbücher von den dienenden Grundstücken eingetragen. Dadurch wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von rd. 3 % des Bodenwerts berücksichtigt.

Bodenwert	657.000,00 €
Wertabschlag rd. 3 % vom Bodenwert	<u>-19.710,00 €</u>
Wertabschlag rd. 3 % vom Bodenwert rd.	<u>-20.000,00 €</u>
Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-650.000,00 €</u></u>

7.1 Verkehrswert Gesamtobjekt Flurstücke 326/49, 326/50 und 326/52

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Gewerbeimmobilien zur Renditeerzielung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Ertragswert	6.240.000,00 €
Sachwert	10.380.000,00 €

Verkehrswert per 30. April 2024 6.240.000,00 €

Verkehrswert in Worten: sechs Millionen zweihundertvierzigtausend Euro

7.2 Verkehrswert Flurstück 326/49

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

Bodenwert	51.000,00 €
Verkehrswert	<u>51.000,00 €</u>

Verkehrswert per 30. April 2024 51.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einundfünfzigtausend Euro

7.3 Verkehrswert Flurstück 326/50 (fiktive Teilung baulicher Anlagen)

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

Bodenwert	273.000,00 €
Verkehrswert	<u>1.485.000,00 €</u>

Verkehrswert per 30. April 2024 1.485.000,00 €

Verkehrswert in Worten: eine Million vierhundertfünfundachtzigtausend Euro

7.4 Verkehrswert Flurstück 326/52 (fiktive Teilung baulicher Anlagen)

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

Bodenwert	333.000,00 €
Verkehrswert	<u>4.704.000,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,00 %) <u>0,00 €</u>

Verkehrswert per 30. April 2024 4.704.000,00 €

Verkehrswert in Worten: vier Millionen siebenhundertviertausend Euro

7.5 Verkehrswertanteil des Hotelinventars

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rüsselsheim vom 20.02.2024 soll das Verkehrswertgutachten den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben. Darunter zählt beim Bewertungsobjekt das Hotelinventar.

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen sind keine Informationen über die Anschaffungskosten des Hotelinventars zu entnehmen. Unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer von Hotelinventar und des Alters von ca. zwei Jahren wird in dieser Bewertung der Verkehrswertanteil des Hotelinventars auf rd. 100.000,00 € eingeschätzt.

Verkehrswertanteil des Hotelinventars

100.000,00 €

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert Gesamtobjekt Flurstücke 326/49, 326/50 und 326/52 ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,41 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	15,60 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	2.486 €/m ²
Verkehrswert/Zimmer	149.783 €/Zimmer
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	2.486 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 62
Sachwert/Mietfläche	3.982 €/m ²
Bodenwertanteil	9,54 %

Verkehrswert Gesamtobjekt Flurstücke 326/49, 326/50 und 326/52 mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	7,08 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	14,12 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	2.252 €/m ²
Verkehrswert/Zimmer	135.652 €/Zimmer
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	2.252 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 60
Sachwert/Mietfläche	3.746 €/m ²
Bodenwertanteil	10,53 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Baujahr ca. 2022 - Nähe zum Flughafen Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - Lage innerhalb eines etablierten Hotelstandorts in der Stadt Raunheim - gemischte Nutzung (Beherbergung, Ladenlokale, Büro) - Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage 	<ul style="list-style-type: none"> - Bonität der Pächterin vom Beherbergungsbetrieb unbekannt - kein Mietertrag am Wertermittlungstichtag für ein Ladenlokal und die Büroetage - bestehender Unterpachtvertrag zwischen Pächterin und dem Landkreis Groß-Gerau
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - sehr hohes Preisniveau für Gewerbeimmobilien in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Erweiterung des Flughafens Frankfurt am Main (Terminal 3) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischennutzung Flüchtlingsunterkunft - gestiegene Personalkosten - gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den Bewertungsunterlagen sind ein Pachtvertrag über die Hotelräumlichkeiten inklusive Tiefgarage zur Führung eines Beherbergungsbetriebs und ein Mietvertrag über ein Ladenlokal zur Nutzung eines Bäckereifachgeschäfts mit Café zu entnehmen. Ein Unterpachtvertrag zur Nutzung des Hotels als Flüchtlingsunterkunft liegt zudem ebenfalls vor.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Die Zwangsverwaltung des Bewertungsobjekts ist angeordnet.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Das Bewertungsobjekt wird ausschließlich gewerblich genutzt. Das Hotel ist zur Führung eines Beherbergungsbetriebs inklusive Inventar verpachtet. Aufgrund eines Unterpachtvertrags werden die Beherbergungsräumlichkeiten als Unterkunft für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine genutzt. In einem Ladenlokal wird ein Bäckereifachgeschäft mit Café betrieben. Die Büroflächen im Staffelgeschoss sind am Wertermittlungsstichtag genauso wie ein zweites Ladenlokal im Erdgeschoss nicht vermietet.

- Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Einer Miteigentümerin ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	5,00 %
Zinssatz Underrent	5,00 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	0,50

lfd. Nr.	Nutzflächen	Mießer	Nutzung	Lage	Größe (nr) bzw. Stück	Vermögensstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>In Anlehnung an die Angaben der Auftraggebern</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						vermietet	leer	€/Stück monatlich	€/Stück jährlich	€/Stück monatlich	€/Stück jährlich	€/Stück monatlich	€/Stück jährlich						
1	Hotel		Hotel	EG-4.OG	1.962,75	V	10,19	122,28	240.000,00	168,74	331.200,00	-87.552,00		30.06.2032	8,17	6,58	-576.092,16		
2	Bäckerei mit Café		Bäckerei	EG	127,43	V	20,40	244,84	31.200,00	20,40	31.200,00	0,00	31.12.2025	6,67	5,56	0,00			
3	Ladenlokal		Ladenlokal	EG	104,90	L	0,00	0,00	0,00	18,00	22.658,40	-21.752,06		0,50	0,48	-10.440,99			
4	Büro		Büro	DG	307,20	L	0,00	0,00	0,00	9,00	33.177,60	-31.850,60		0,50	0,48	-15.288,24			
5	Dachterrasse		Dachterrasse	DG	102,68	L	0,00	0,00	0,00	4,50	5.944,72	-5.322,93		0,50	0,48	-2.585,01			
6	Hotel		Tiefgarage	UG	22	V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		8,17	6,58	0,00			
7	Hotel		Stellplatz Rampe	Rampe	4	V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		8,17	6,58	0,00			
8	diverse		Außenstellplatz	EG	30	L	0,00	0,00	0,00	50,00	18.000,00	-17.280,00		0,50	0,48	-8.294,40			

* Differenzträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	2.090,18	80,2 %	0,00	0,0 %	271.200,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	362.400,00
	Leerstand	514,78	19,8 %	0,00	0,0 %	0,00	Leerstand p.a.	0,00
Gesamt	Gesamt	2.604,96		2.712,00,00		271.200,00	Gesamtrohertrag p.a.	423.780,72

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	26	46,4 %	0	0,0 %	0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	0,00
	Leerstand	30	53,6 % <td>30</td> <td>53,6 % <td>0,00</td> <td>Leerstand p.a.</td> <td>18.000,00</td> </td>	30	53,6 % <td>0,00</td> <td>Leerstand p.a.</td> <td>18.000,00</td>	0,00	Leerstand p.a.	18.000,00
Gesamt	Gesamt	56		30		0,00	Gesamtrohertrag p.a.	18.000,00

Gesamt	Gesamt	271.200,00	441.780,72

Barwert der Mehreinnahmen:	0,00
Barwert der Mindereinnahmen:	-576.092,16
Barwert aus Leerstand:	-36.576,64
Barwert der Differenzträge:	-612.670,80

Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ

Die Flächenberechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Gesamtobjekts wurde auf Basis der vorliegenden Grundrisse des Ingenieurs Friedhelm Stark vom 21.11.2022 bzw. 11.12.2018 ermittelt und anhand einer Messung über das Webportal "Geoportal Hessen" plausibilisiert. Die Mietflächen wurden nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) berechnet, die von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) stammt. Als Basis dienen ebenfalls die Grundrisse des Ingenieurs Friedhelm Stark vom 21.11.2022 bzw. 11.12.2018. Die Grundrisse vom Erd- bis in das 4. Obergeschoss datierten vom 21.11.2022. Die Grundrisse vom Unter- und Dachgeschoss stammten vom 11.12.2018. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins stichprobenartig in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF-GIF	Verhältnis MF-GIF/BGF
Hotel mit Ladenlokale u. Büro	Untergeschoss	562,43 m ²	0,00 m ²	0,00%
	Erdgeschoss	562,43 m ²	432,23 m ²	76,85%
	1. Obergeschoss	562,43 m ²	479,57 m ²	85,27%
	2. Obergeschoss	562,43 m ²	479,57 m ²	85,27%
	3. Obergeschoss	562,43 m ²	479,57 m ²	85,27%
	4. Obergeschoss	562,43 m ²	473,38 m ²	84,17%
	Dachgeschoss	395,75 m ²	426,88 m ²	107,87%
Gesamt		3.770,33 m²	2.771,20 m²	73,50%
Oberirdisch		3.207,90 m²	2.771,20 m²	86,39%
Unterirdisch		562,43 m²	0,00 m²	0,00%

Etage	Nutzungsart	Mietfläche MF-GIF-1	Mietfläche MF-GIF-2	Verhältnis MF-GIF/BGF
Erdgeschoss	Hotel	118,66 m ²	0,00 m ²	21,10%
	Bäckerei	127,43 m ²	0,00 m ²	22,66%
	Ladenlokal	104,90 m ²	0,00 m ²	18,65%
	Allgemeinfläche	0,00 m ²	81,24 m ²	14,44%
1. Obergeschoss	Hotel	457,66 m ²	0,00 m ²	81,37%
	überdachter Balkon	4,91 m ²	0,00 m ²	0,87%
	Allgemeinfläche	0,00 m ²	17,00 m ²	3,02%
2. Obergeschoss	Hotel	457,66 m ²	0,00 m ²	81,37%
	überdachter Balkon	4,91 m ²	0,00 m ²	0,87%
	Allgemeinfläche	0,00 m ²	17,00 m ²	3,02%
3. Obergeschoss	Hotel	457,66 m ²	0,00 m ²	81,37%
	überdachter Balkon	4,91 m ²	0,00 m ²	0,87%
	Allgemeinfläche	0,00 m ²	17,00 m ²	3,02%
4. Obergeschoss	Hotel	451,47 m ²	0,00 m ²	80,27%
	überdachter Balkon	4,91 m ²	0,00 m ²	0,87%
	Allgemeinfläche	0,00 m ²	17,00 m ²	3,02%
Staffelgeschoss	Büro	307,20 m ²	0,00 m ²	77,62%
	Dachterrasse	102,68 m ²	0,00 m ²	25,95%
	Allgemeinfläche	0,00 m ²	17,00 m ²	4,30%
	Gesamt		2.604,96 m²	166,24 m²
	Hotel	1.962,75 m ²	0,00 m ²	52,06%
	Bäckerei	127,43 m ²	0,00 m ²	3,38%
	Ladenlokal	104,90 m ²	0,00 m ²	2,78%
	Büro	307,20 m ²	0,00 m ²	8,15%
	Dachterrasse	102,68 m ²	0,00 m ²	2,72%

Die Mietfläche MF-GIF-1 und MF-GIF-2 des Bewertungsobjekts beläuft sich insgesamt auf ca. 2.604,96 m² bzw. 166,24 m². Die Mietfläche unterteilt sich gemäß der Typisierung in der MF-GIF Richtlinie nach Nutzungseinschränkungen wie folgt:

Erdgeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
350,99 m ²	81,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	38,99 m ²
1. Obergeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
457,66 m ²	17,00 m ²	0,00 m ²	4,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
2. Obergeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
457,66 m ²	17,00 m ²	0,00 m ²	4,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
3. Obergeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
457,66 m ²	17,00 m ²	0,00 m ²	4,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
4. Obergeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
451,47 m ²	166,24 m ²	0,00 m ²	4,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Staffelgeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
307,20 m ²	17,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	102,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Untergeschoss						
MF-GIF-1	MF-GIF-2	MF-GIF-1a	MF-GIF-1b	MF-GIF-1c	MF-GIF-1d	SoMo
0,00 m ²	17,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	445,46 m ²

- MF-GIF-1 = Exklusiv genutzte Mietfläche
- MF-GIF-2 = Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche
- MF-GIF-1a = keine räumliche Nutzungseinschränkung
- MF-GIF-1b = überdeckt, nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- MF-GIF-1c = nicht überdeckt
- MF-GIF-1d = lichte Raumhöhe unter 1,50 Meter
- SoMo = Sondermietobjekte

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Aufgrund nicht ausgewiesener Geschossfläche nach Geschosslage des Gebäudes wird die bebaute Grundfläche bzw. die oberirdische Gesamtgeschossfläche aus der vorliegenden Nutzfläche nach Geschosslage mittels NF/BGF-Anteil der gesamten Baumasse hochgerechnet und auf das bebaute Grundstück (im Teileigentum) bzw. die anteilige Fläche daraus zur alleinigen Nutzung bezogen.

GRZ	Bebaute Grundfläche	:	Grundstücksfläche		
	562,43 m ²	:	1.565,00 m ²	=	0,36

GFZ	Geschossfläche oi	:	Grundstücksfläche		
	2.812,15 m ²	:	1.565,00 m ²	=	1,80

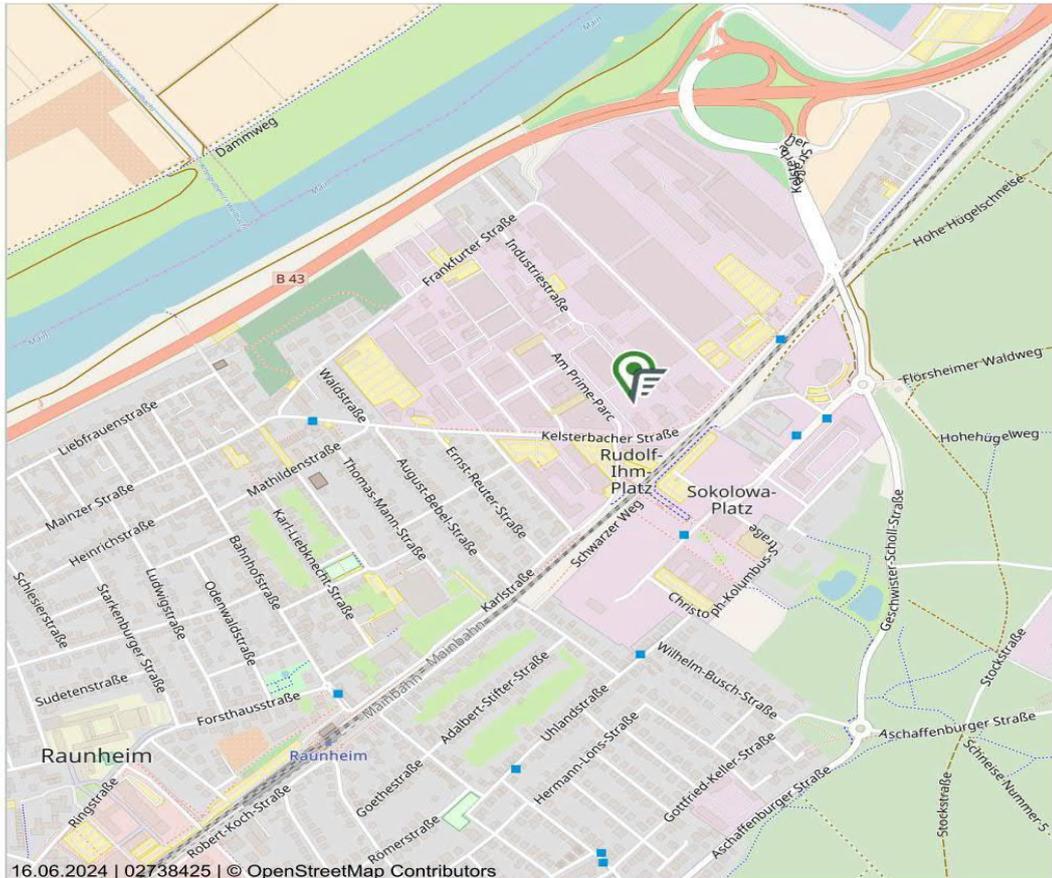
Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

Bebaute Grundfläche	562,43 m²
Grundstücksfläche	1.565,00 m²

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65479 Raunheim, Kelsterbacher Str. 18



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

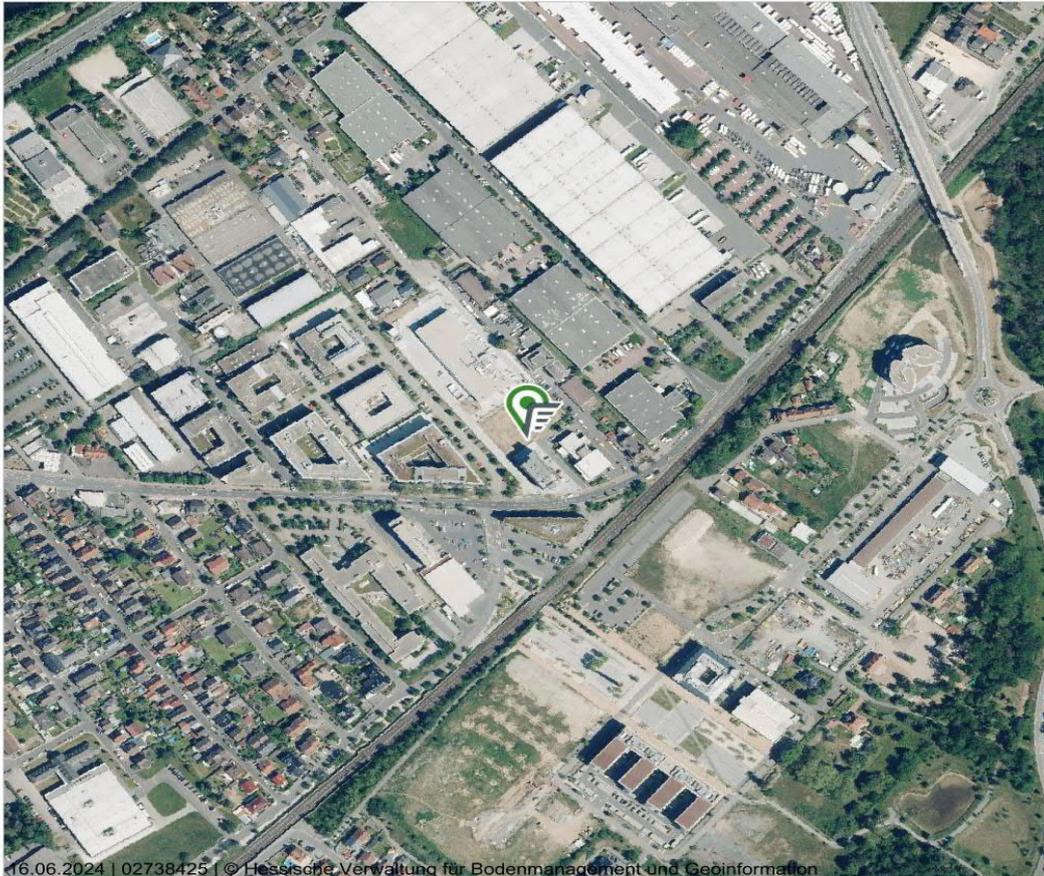


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02738425 vom 16.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65479 Raunheim, Kelsterbacher Str. 18



16.06.2024 | 02738425 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

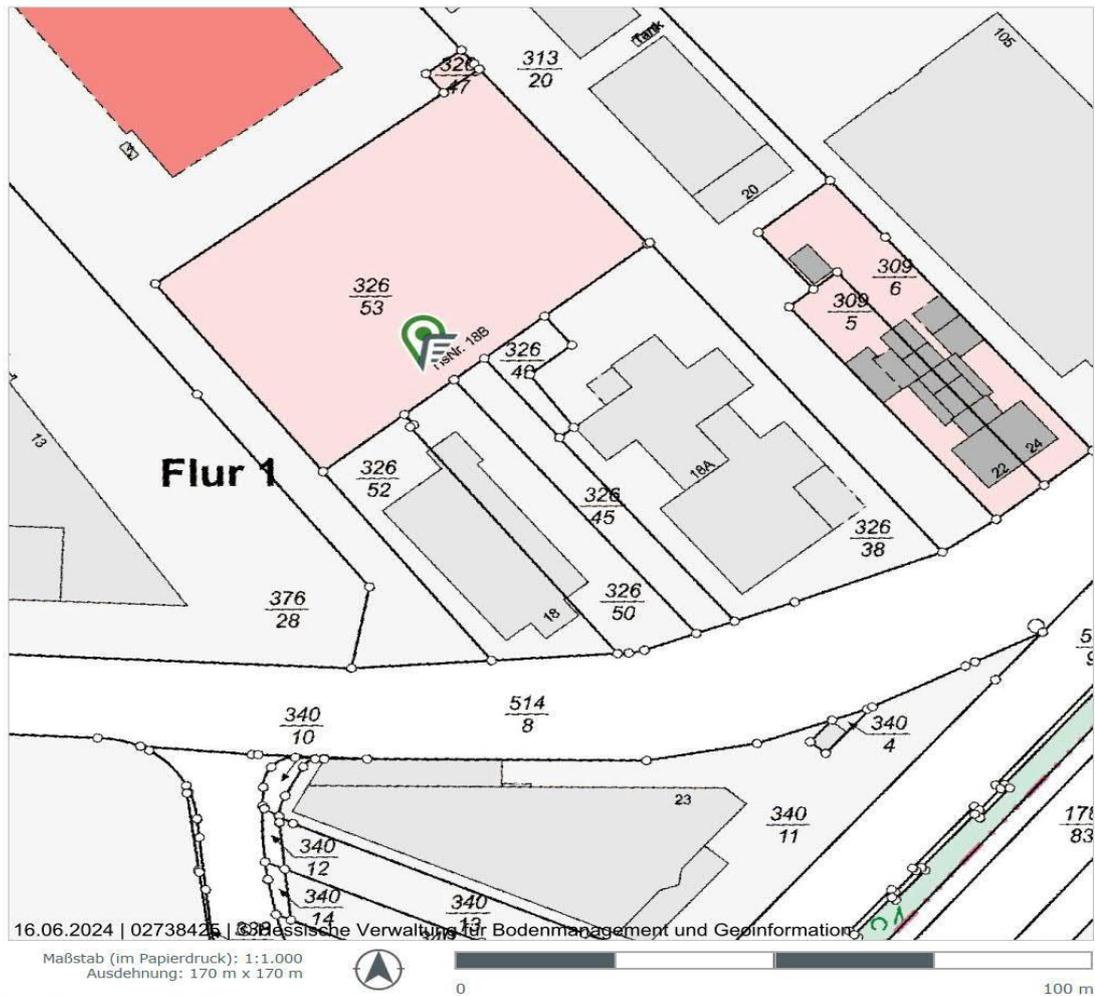
Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65479 Raunheim, Kelsterbacher Str. 18



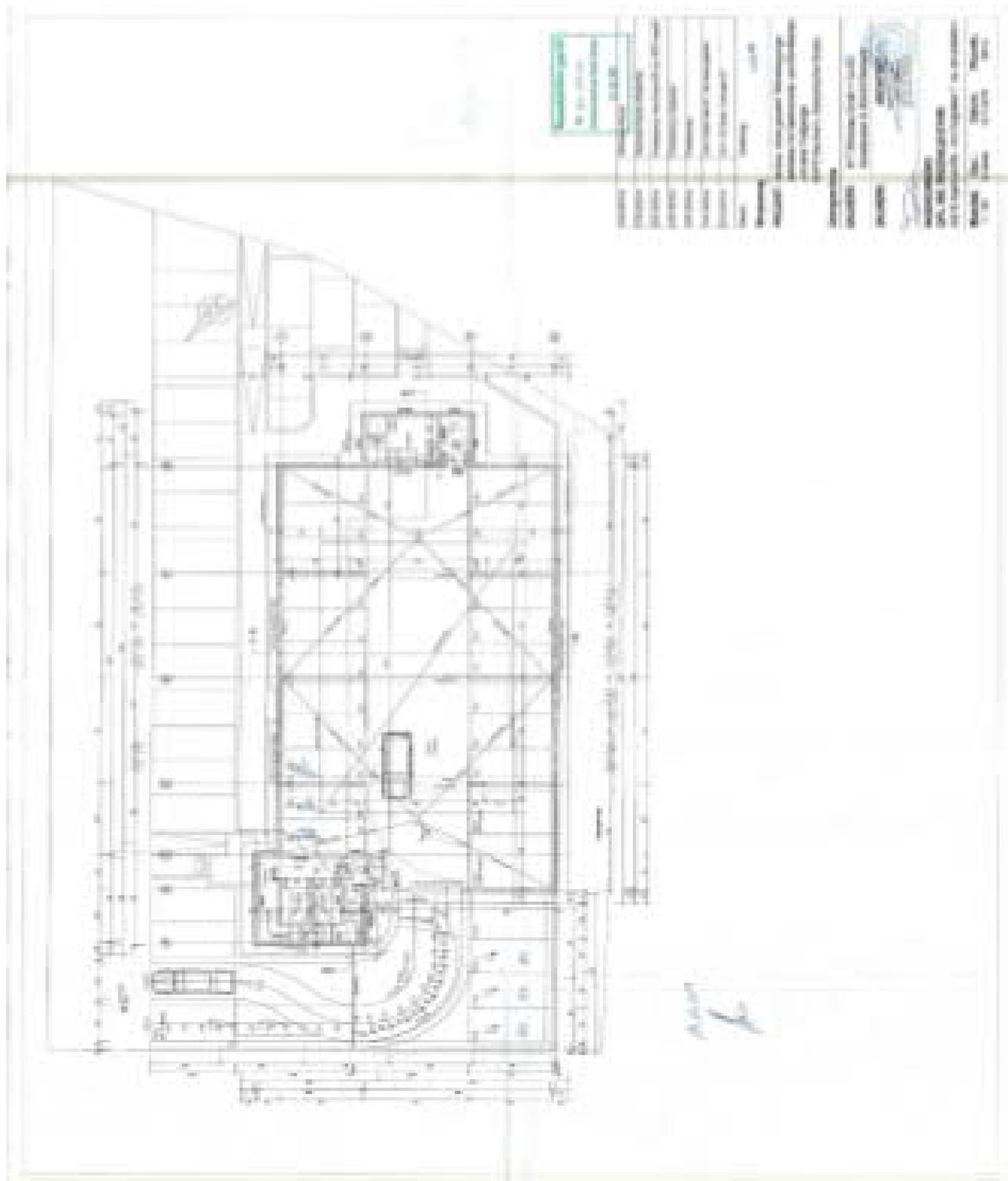
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

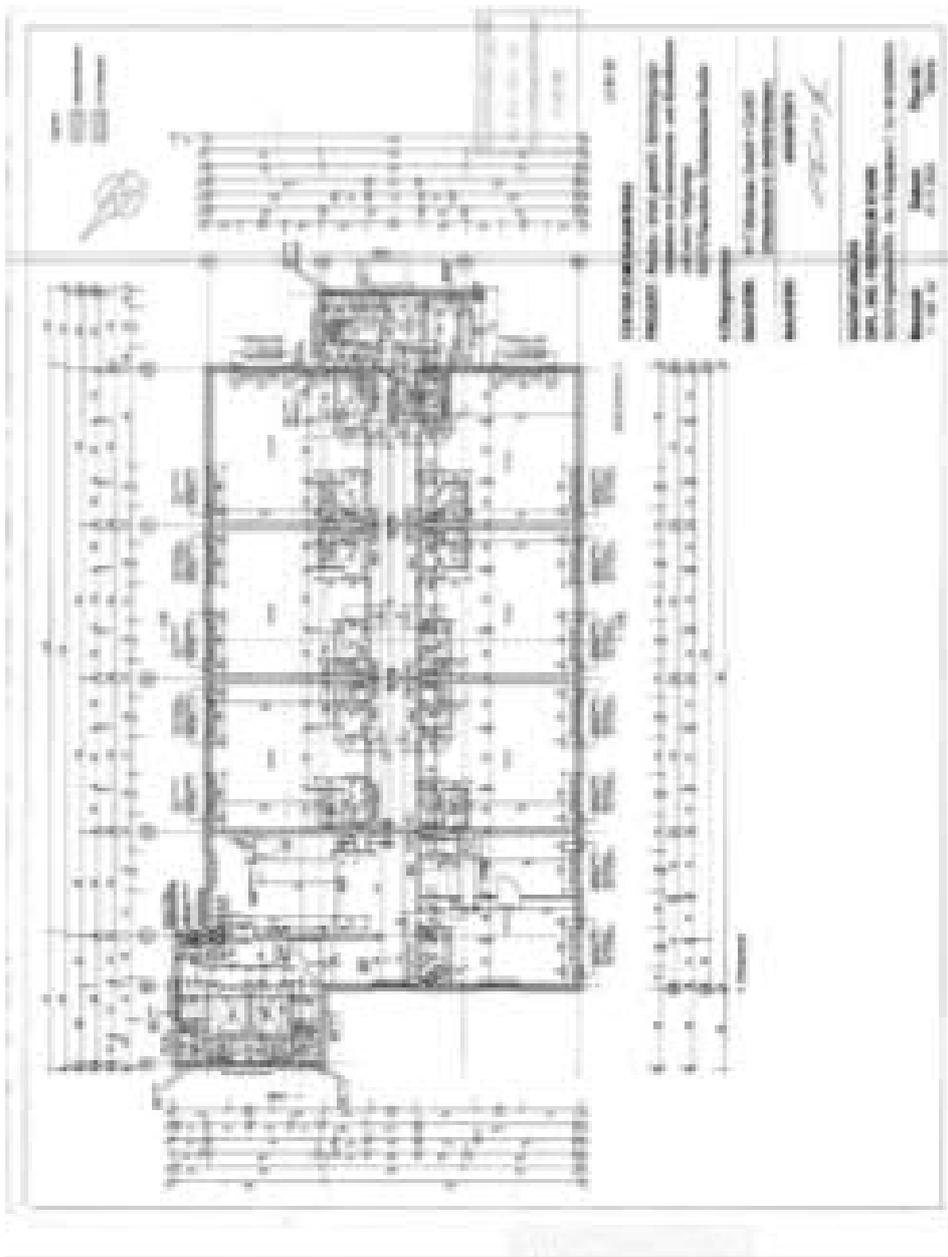
Grundriss



Grundriss



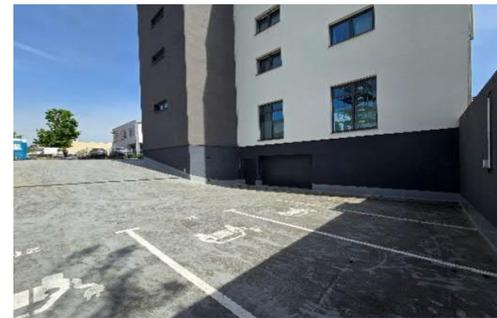
Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.