

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

15.11.2024

Amtsgericht Wiesbaden AZ: 61 K 30/24



**Gewerbegebäude (Büro, Halle)**

**Verkehrswert: 3.350.000,00 EUR**

## EXPOSÉ

### Mit einem Gewerbegebäude bebautes Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Kastel, Blatt 6830  
Flur 27, Flurstück 86, Gebäude- und Freifläche,  
Größe 6.500 m<sup>2</sup>

**Fritz-Lenges-Straße 9 in 55252 Mainz-Kastel**

**Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.08.2024**

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden  
AZ: 61 K 30/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
26.08.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Gewerbegebäude bebautes Grundstück
Adresse:	Fritz-Lenges-Straße 9, 55252 Mainz-Kastel
Lagequalität/Standorteignung:	Gewerbegebiet „Petersweg“, gute Verkehrsanbindung (A 671 Auto- bahnanschluss Mainz-Kastel, B 455) und Nahversorgung, sehr gute Standorteignung
Detailangaben:	Büro-/Verwaltungsgebäude mit Halle, Baujahr 2021, Massivbau in Mischbauweise, Halle als Stahlkonstruktion, Luft-Wärmepumpe, Fuß- bodenheizung, Halle unbeheizt, 29 Kfz-Stellplätze
Nutzfläche (ohne Gewähr!) rd.: Grundstücksgröße:	849 m <sup>2</sup> Bürofläche, 1200 m <sup>2</sup> Hallenfläche (Halle und Stahlbühne) 6.500 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Objektzustand:	Neubauzustand mit z.T. nicht fertiggestellten Teilbereichen (2.OG des Bürotrakts, Hallenbelag, Außenanlagen etc.)
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Kosten für Fertigstellung etc. rd.:	306.000,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	3.350.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>3.350.000,00 €</b>
Photovoltaikanlage:	55.000,00 € (pauschaler Zeitwert; grobe Schätzung) <u>Nicht</u> im Ver- kehrswert enthalten

## BESCHREIBUNGEN

### Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden; Ortsbezirk Mainz-Kastel
Höhenlage (Innenstadt):	82,5 - 138 m ü. NHN
Fläche:	9,51 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl rd.:	14.185 (Stand 31.10.2024) <sup>1</sup>

### Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem neu entwickelten Gewerbegebiet „Petersweg“, das im Norden von Mainz-Kastel direkt an der gleichnamigen Anschlussstelle der A 671 liegt. Ca. 1,5 km östlich verläuft außerdem die B 455. Der Ortskern sowie der Bahnhof Mainz-Kastel sind ca. 3,5 km entfernt. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsgrundstücks besteht aus Gewerbegebäuden, östlich schließen bis zur Bundesstraße unbebaute Gewerbeflächen an. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 200 m entfernt. Mehrere Supermärkte befinden sich westlich in ca. 500 m Entfernung.

### Grundstück

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform	Rechteckige Grundstücksform
Fläche gesamt rd.:	6.500 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Gewerbegebäude bebaut.
Erschließung:	Der Sachverständige geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Fritz-Lenges-Straße erfolgt. Hauptzugang und Hauptzufahrt zum Grundstück erfolgt über die Fritz-Lenges-Straße; weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Georg-Beatzel-Straße.
Straßenarten:	Die Fritz-Lenges-Straße und die Georg-Beatzel-Straße sind ausgebaut, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Nebenstraßen mit Verbindungscharakter. Gehwege, Pkw- und Lkw-Parkmöglichkeiten in den Straßenbereichen sind vorhanden.

<sup>1</sup> Bevoelkerungsstatistik-Wiesbaden\_Oktober-2024.pdf

**Bauliche Anlage**

Art des Gebäudes:	Gewerbegebäude, bestehend aus einem Büro- und einem Hallentrakt. Der Bürotrakt ist dreigeschossig und besteht aus Erdgeschoss (EG) und zwei Obergeschossen (1. OG, 2. OG). Die angebaute Halle ist eingeschossig und verfügt in Teilbereichen über eine Stahlbühne.
Baujahr:	Ca. 2021
Außenansicht:	Fassade mit Sandwichpaneelen mit Oberflächen aus beschichtetem Metall; Flachdach; Dachterrassen im 1. und 2. OG.
Derzeitige Nutzung:	Garten- und Landschaftsbau-Betrieb
Konstruktionsart:	Bürotrakt: Massivbau in Mischbauweise, Halle: Stahlbaukonstruktion
Gründungsart:	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungs-/Innenwände:	Bürotrakt: Mauerwerk, Stahlbetonstützen mit Sandwichpaneel-Verkleidung Halle: Stahlkonstruktion mit Sandwichpaneel-Verkleidung, z.T. Mauerwerks-Innenwände (Büro, Waschraum, WCs)
Geschossdecken:	Bürotrakt: Stahlbetondecken Halle: Empore (Stahlkonstruktion)
Geschosstreppen:	Bürotrakt: Massivtreppe mit Keramikbelag, Metallprofilgeländer Halle - Stahlbühne: Stahltreppe
Dach:	Flachdach und Begrünung
Eingangsbereiche, Zugänge:	Bürotrakt mit zurückgesetztem Gebäudeeingang (Westseite) Halle mit überdachtem Zugang; Überdachung als Stahlkonstruktion mit Wellblecheindeckung; Zugang auch über Büro möglich.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, in den Obergeschossen z.T. mit Absturzsicherung, Fenster-Türelemente (Dachterrassen), Jalousetten, sieben elektrische Oberlichter
Eingangstür Bürogebäude:	Zweiflügelige verglaste Tür mit großformatigen verglasten Seitenteilen
Eingänge Halle:	Metalltür sowie fünf Sektionaltore
Innentüren:	Z.T. Holzwerkstofftüren, z.T. Glastüren, z.T. mit verglastem Seitenteil und Oberlicht, Stahlzargen
Elektroinstallationen:	Zeitgemäße Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Zeitgemäße Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Luft-Wärmepumpe <i>Fab. Remko</i>
Heizkörper:	Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten, unbeheizte Halle
Warmwassererzeugung:	Über die Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Bürotrakt	
Erdgeschoss:	4 Büroräume, Empfang/Foyer, Aufenthaltsraum/Teeküche, Damen-WC, Herren-WC, 2 Umkleieräume, Technikräume, Hausanschlussraum, Lagerraum, Flur
1. Obergeschoss:	5 Büroräume, Besprechungsraum, Aufenthaltsraum/Open Space mit Teeküche, Damen-WC, Herren-WC, Abstellraum, Dachterrasse
2. Obergeschoss:	6 Büroräume, Aufenthaltsraum/Open Space mit Teeküche, Damen-WC, Herren-WC, Abstellraum, Dachterrasse
Bodenbeläge:	Vinyl, Teppich, Fliesen (WCs)
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Sichtbeton, Fliesen in Nassbereichen (WCs)
Deckenbekleidungen:	Beton, z.T. mit Aufbauleuchten, Schallschutz-Plattenverkleidung (Foyer/Empfang), verputzt und gestrichen
Dachterrassen:	Abdichtungsbahnen
Sanitärobjekte (EG, 1. OG):	WCs, Urinale, Waschbecken
Hinweis:	Die Räumlichkeiten im 2. OG befinden sich in einem rohbauähnlichen Zustand (Böden, Wände, Decken ohne Verkleidungen, keine fertiggestellten WC's etc.).
Halle	
Erdgeschoss:	Büroraum, Damen-WC, Herren-WC, Waschraum, Lagerfläche und Lagerräume für Mitarbeiter (Gitterabteile)
Stahlbühne:	Lagerfläche
Bodenbeläge:	Büro-/Sanitärbereich: Vinyl, Fliesen (WCs, Waschraum) Hallenbereich: EG ohne fertiggestellten Belag, Empore Holzwerkstoffplattenbelag
Wandbekleidungen:	Büro-/Sanitärbereich: verputzt und gestrichen, Fliesen in Nassbereichen (WCs, Waschraum) Hallenbereich: Paneele
Deckenbekleidungen:	Hallenbereich: Trapezblech Büro-/Sanitärbereich: überwiegend Sichtbeton
Sanitärobjekte:	WCs mit Einbauspülkästen, Urinale, Waschbecken, Dusche
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige moderne/zeitgemäße Grundriss-Gestaltung.
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen (Fensterbänder, Fenstertüren, Oberlichter etc.)
Besondere Bauteile:	Dachterrassen, Vordach Halleneingang
Besondere technische Anlagen:	Personenaufzug Fab. <i>Mayland</i> , 630 kg, 8 Personen (Bj. 2021) Klimageräte, Rauchwärmeabzugsanlage, Kameraüberwachungssystem, elektronische Schließanlage (Transponder)

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Neubauzustand / nichtzutreffend.

### Bewegliche Gegenstände

Zubehör gem. § 55 ZVG:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren auf dem Grundstück Fahrzeuge und Maschinen/Geräte erkennbar. Dem Unterzeichner liegen von Schuldnerinnenseite keine Angaben vor, in wessen Eigentum diese stehen. Von der Schuldnerin wurde vorgetragen, dass es sich bei den Fahrzeugen und Maschinen/Geräten um Gegenstände handelt, die nur temporär auf dem Grundstück abgestellt sind.

Maschinen, Betriebseinrichtungen:

Nicht abschließende Aufzählung der erkennbaren Fahrzeuge und Maschinen am Ortstermin:  
Radlagerbagger der Marke Caterpillar, Minibagger der Marke Bobcat, 4 Kettenbagger der Marke Bobcat, Radlagerbagger der Marke Kramer, Ameise, 2 Kleinbagger, 2 Kleintraktoren (davon 1 Mähtraktor), Gabelstapler, 2 Kehrmaschinen

Einrichtungsgegenstände:

Im Gebäude (vorwiegend im Bürotrakt) waren typische Einrichtungen (Empfangstresen, Schreibtische, Schreibtischstühle, Tische, Stühle, Polstermöbel sowie entsprechende Arbeitsgeräte (PCs, Drucker etc.) vorhanden.

Kücheneinrichtungen:

Im Gebäude befinden sich zwei Küchenzeilen (Teeküchen), bestehend aus Ober- und Unterschränken; Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten.

Hinweis:

Ein Wertansatz für den Fuhrpark/Maschinen und Büroeinrichtung wird vom SV vorliegend nicht vorgenommen, da keine belastbaren Informationen über den Bestand und die Eigentumsverhältnisse (Eigentum oder Vermietung) vorliegen.

### Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage:

Auf dem Dach der Halle befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Gemäß vorliegendem Anlagenplan (Vorplanung) besteht diese aus 160 Modulen. Die Anlage-Leistung betrage 59,20 kWp.

Für die Ermittlung des (Ertrags-)Wertes der PV-Anlage sind Unterlagen/Nachweise wie Nutzungs- und Einspeisevereinbarungen mit Zeitpunkt der Inbetriebnahme, Einspeiseanteil, Vergütung, Laufzeit etc. erforderlich. Diese wurden vom Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung von der Schuldnerin angefragt und von dieser auch zugesagt. Bis zum Redaktionsschluss lagen die erforderlichen Unterlagen jedoch nicht vor.

Ohne detaillierte Angaben wird der Zeitwert der PV-Anlage vom SV grob überschlägig mit rd. 55.000 € geschätzt. Dieser Zeitwert ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten Ggf. kann nach Vorlage der erforderlichen Nachweise eine abschließende belastbare Bewertung erfolgen.

**Wertbeeinflussende  
Bauschäden, Beson-  
derheiten etc.:**

- Rohbauzustand/nicht fertiggestellter Ausbau des 2. OG (Bürotrakt)
- Bodenbelag der Dachterrassen (Bürotrakt) nicht fertiggestellt
- Bodenbelag (Halle) nicht fertiggestellt
- unvollständig/unfertige bauliche und sonstige Außenanlagen (z.T. provisorische Einfriedungen/Zugangssicherungen (Bauzaun), Oberflächenbefestigung, Erdaushub zu entsorgen etc.)

**Vermietbare Flächen**

Eine Berechnung der Mietflächen nach GIF (MFG) liegt nicht vor. Die vermietbaren Nutzflächen wurden daher vom Unterzeichner aus der vorliegenden Flächenberechnung gemäß Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) bzw. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) ermittelt (ohne Gewähr!).

Nutzfläche MFG Büro rd.:	858,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche MFG Halle rd.:	983,00 m <sup>2</sup>
Offene Stahlbühne rd.:	217,00 m <sup>2</sup>
Außen-/Freilagerfläche rd.:	1.250 m <sup>2</sup>

**Rohertrag**

Der nachhaltig erzielbare Rohertrag wird mit 245.436 € angehalten.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten betragen rd. 33.990,00 €/Jahr (Rohertrags-Anteil rd. 13,85 %).

**Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem Gewerbegebäude bebauten Grundstücks, eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Kastel Blatt 6830, Gemarkung Kastel, Flur 27, Flurstück 86, Gebäude- und Freifläche, Größe 6.500 m<sup>2</sup>, Fritz-Lenges-Straße 9, 55252 Mainz-Kastel wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.08.2024 mit 3.350.000,00 €\* (in Worten: dreimillionendreihundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

\*Der geschätzte Zeitwert der PV-Anlage ist nicht im Verkehrswert enthalten (s. Pt. 3.3.12).

## FOTOS



**Foto des SV:** Ansicht von Westen, von der Fritz-Lenges-Straße; Eingangsseite Bürogebäude; Anonymisierung d.d. SV



**Foto des SV:** Ansicht von Südosten; Gebäuderückseite Halle