NY NASEDY

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
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden AZ: 61 K 30/24

15.11.2024

Gewerbegebäude (Büro, Halle)

Verkehrswert: 3.350.000,00 EUR

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Gewerbegebäude bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Kastel Blatt 6830
Flur 27, Flurstück 86, Gebäude- und Freifläche,
Größe 6.500 m²

Fritz-Lenges-Straße 9 in 55252 Mainz-Kastel

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.08.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 30/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

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 Autobahnanschluss Mainz-Kastel, B 455) und Nahversorgung, sehr gute Standorteignung
Detailangaben:	Büro-/Verwaltungsgebäude mit Halle, Baujahr 2021, Massivbau in Mischbauweise, Halle als Stahlkonstruktion, Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Halle unbeheizt, 29 Kfz-Stellplätze
Nutzfläche (ohne Gewähr!) rd.: Grundstücksgröße:	849 m² Bürofläche, 1200 m² Hallenfläche (Halle und Stahlbühne) 6.500 m² (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 €
Verkehrswert:	**3.350.000,00 €**
Photovoltaikanlage:	55.000,00 € (pauschaler Zeitwert; grobe Schätzung) Nicht im Verkehrswert enthalten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	**BESCHREIBUNGEN**	**9**
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	13
3.3	Bauliche Anlagen	15
3.4	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	20
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**23**
4.1	Definition und Erläuterung	23
4.2	Verfahrenswahl	23
4.3	**Ertragswertverfahren**	24
4.4	Verfahrensergebnis	35
4.5	Verkehrswert	35
5	**ANHANG**	**37**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Liegenschaftskarte	38
5.3	Grundrisse	39
5.4	Gebäudeschnitte	42
5.5	Flächenberechnungen	43
5.6	Freiflächenplan	45
5.7	Bebauungspläne	46
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	48
5.9	Rechtsgrundlagen	49
6	**FOTOS**	**50**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 30/24

Auftrag: Vom 10.07.2024

Beschluss: Vom 17.06.2024

In der Zwangsversteigerungssache

XXXXX

- Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX

gegen

XXXXX

- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekt: Die Schuldnerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von Kastel Blatt 6830, laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Kastel	27	86	Gebäude- u. Freifläche, Fritz-Lenges-Straße 9	6500

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:
[1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Kastel, Blatt 6830

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin:
[3] Objektunterlagen von 2018 (Baugenehmigung Neubau Betriebsgebäude, Freiflächenplan, Berechnungen)
[4] Objektunterlagen von 2020 (Baubeschreibung und Baugenehmigung Aufstockung 2. OG, Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen)
[5] Plan der PV-Anlage

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:
[6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden
[7] Schriftliche Auskunft aus der Verdachtsflächendatei der Stadt Wiesbaden

[8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (BORIS); online-Abfrage
[9] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
[10] Auskunft zur Bauleitplanung; online-Abfrage Bauleitplanungsportal Stadt Wiesbaden
[11] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch von Kastel Blatt 6830 (Bewilligung vom 15.06.2018 UR-Nr. 208/18); Amtsgericht Wiesbaden, Grundbuchamt
[12] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	26.08.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Herr XXXXX Herr XXXXX (nur zu Beginn der Besichtigung) Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	26.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches-Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das Bewertungsgrundstück ist derzeit keine Baulastenerklärung in dem bei der Bauaufsicht geführten Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „1974/01 Wiesbadener Straße/Petersweg“ (rechtskräftig seit 02.04.1974) sowie „2001/01 Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ (rechtskräftig seit 22.06.2001).[1]

Festsetzungen u.a.: „1974/01 - Wiesbadener Straße/Petersweg“
GE - Gewerbegebiet
Grundflächenzahl GRZ 0,6; Geschossflächenzahl GFZ 1,6;
max. Bauhöhe 17,0 m über vorh. Gelände

Festsetzungen u.a.: „2001/01 – Wiesbadener Straße/Petersweg – 1. Änderung …“:
Baufelder GE 3:
Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück angebotenen Leistungen oder Produkten erforderlich sind, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe.

GRZ 0,5, GFZ 4,0, max. Bauhöhe 12 m, offene Bauweise

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

[1] Stadt Wiesbaden, Bebauungsplanportal, https://www.o-sp.de/wiesbaden/verfahren

2.4.1.4 Denkmaleigenschaft

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:	Derzeit besteht keine Eintragung als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Kastel Blatt 6830	Letzte Änderung: 18.06.2024. Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2024
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 der Grundstücke Gemarkung Kastel Flur 27, Flurstück 86 Gebäude- und Freifläche Fritz-Lenges-Straße 9 Größe 6.500 m² …
Abteilung I (Eigentümer)	Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis XXXXX …
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsausschlüsse) für die Landeshauptstadt Wiesbaden; gemäß Bewilligung vom 15.06.2018 (UR-Nr. 208/18 Notar XXXX, Wiesbaden) eingetragen am 23.05.2019. … Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) für die Landeshauptstadt Wiesbaden; gemäß Bewilligung vom 15.06.2018 (UR-Nr. 208/18 Notar XXXX, Wiesbaden) eingetragen am 23.05.2019. … Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 30/24) ; eingetragen am 18.06.2024. …
Hinweis:	Auftragsgemäß sollen die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen unberücksichtigt bleiben.
Nicht eingetragene Rechte / Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Versteigerungsobjekt (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) wird durch die Schuldnerin eigengenutzt.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden; Ortsbezirk Mainz-Kastel
Höhenlage (Innenstadt):	82,5 - 138 m ü. NHN
Fläche:	9,51 km²
Einwohnerzahl rd.:	14.185 (Stand 31.10.2024)[2]

Mainz-Kastel ist ein ehemaliger Vorort der Stadt Mainz und gehört mit Amöneburg und Kostheim zu den sog. AKK-Stadtteilen Wiesbadens, die seit 1945 durch die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden verwaltet werden. Kastel grenzt an die Nachbarstadtteile Amöneburg, Kostheim, Delkheim, und Erbenheim sowie mit einer Flussgrenze im Rhein an die Stadt Mainz. Als historischer Brückenkopf von Mainz ist Kastel mit der Mainzer Altstadt durch eine Straßenbrücke verbunden, während die Wiesbadener Innenstadt rd. 10 km entfernt liegt.

Kastel liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen 40, 43 und 455 und verfügt über den eigenen Anschluss Mainz-Kastel an die Autobahn 671. Nördlich verläuft außerdem die überregionale Autobahn 66. Der Bahnhof Wiesbaden-Mainz-Kastel wird von Regional- und Stadtbahnen angefahren. Darüber hinaus gewährleisten mehrere Buslinien innerstädtische und regionale Verbindungen.

Das Stadtgebiet von Wiesbaden verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und bietet mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheits-Angebot bereit und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Auch im Stadtteil Kastel gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, Ärzte und Dienstleister.

3.1.2 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.

[2] Bevoelkerungsstatistik-Wiesbaden_Oktober-2024.pdf

Wiesbaden wird als Demografietyp 7 - „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“- eingestuft[3]. Diese Kommunen zählen (überwiegend) zu den Großstädten mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort, hohem Anteil von Einpersonen-Haushalten, geringer Kaufkraft und hohen Soziallasten.

Wiesbaden gehört zu Deutschlands wohlhabendsten Städten mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Am Wirtschaftsstandort Wiesbaden gibt es knapp 25.000 Betriebsstätten im gewerblichen Bereich. Die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden (IHK Wiesbaden) ist für die Unternehmen im benachbarten Rheingau-Taunus-Kreis und in der Stadt Hochheim am Main zuständig. 2021 erwirtschaftete Wiesbaden innerhalb seiner Stadtgrenzen, ein Bruttoinlandsprodukt von 19,112 Milliarden Euro und belegte damit Rang 22 in der Rangliste der deutschen Städte nach Wirtschaftsleistung.

Im Großraum der Stadt Wiesbaden ist die Wirtschaftsstruktur geprägt durch Zentralen bekannter nationaler wie internationaler Großunternehmen sowie mittlerer und kleiner Unternehmen. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze im Stadtgebiet wird von zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, u.a. Behörden und Bundesbehörden wie das Statistische Bundesamt und das Bundeskriminalamt gestellt. In Kastel selbst existieren diverse kleine und mittlere Firmen, außerdem ist der Ort Hauptsitz des Logistikers Frankenbach. Daneben wird seit einigen Jahren das Gewerbegebiet Petersweg entwickelt.

Die Standorteignung für Gewerbeimmobilien ist unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, der Beschäftigtenquote, des Bruttoinlandsprodukts, der Branchenverteilung und weiterer statistischer Faktoren gemäß IndustrialBundle Wiesbaden als gut bis exzellent zu bezeichnen.

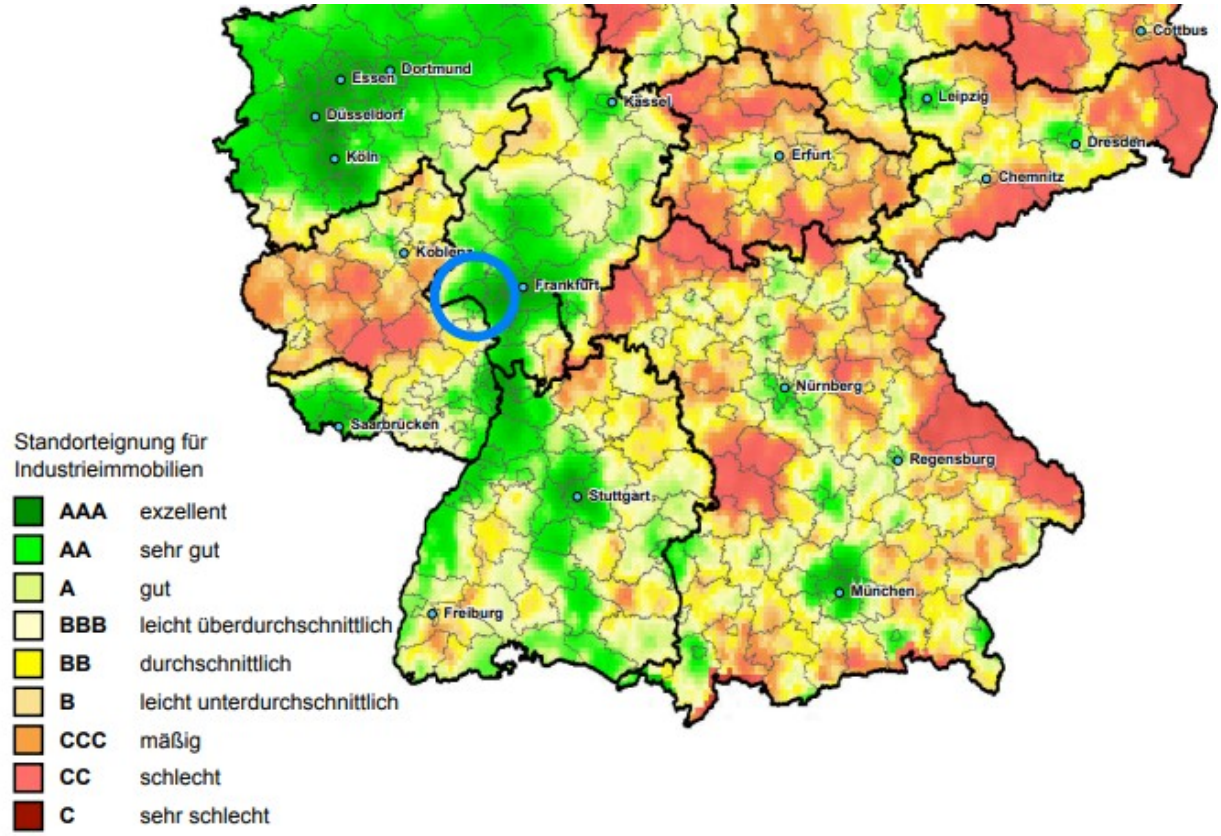


Abb. 1: Standorteignung für Industrieimmobilien (Stand 31.12.2022); Quelle Karte: Industrial Port in Kooperation mit der Hochschule Fresenius im IndustrialBundle Wiesbaden - 2022

[3] Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.1.3 Statistische Standort-Basisdaten

Nachfolgende Angaben geben Auskunft über die Standortdaten der Region Wiesbaden.

Land	Hessen	**Metropolregion**	Reg.-Bez. Darmstadt
Kreis	Wiesbaden, Landeshauptstadt	**Gemeindeverband**	Wiesbaden, Landeshauptstadt
Einwohnerzahl	278.474	**Bevölkerungsdichte**	1.372 Einwohner je km²
IndustrialScore	**AAA** (exzellent)		
Erreichbarkeit	**Bundeswert**	**Mainz-Kastel**	**Abw. vom Bund**
Autobahnen	5 Min.	4 Min.	-20,0 %
Oberzentren	17 Min.	0 Min.	-100,0 %
Mittelzentren	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Ballungszentren (Pkw)	80 Min.	69 Min.	-13,8 %
EU-Ballungszentren	222 Min.	192 Min.	-13,5 %
Strukturdaten	**Bundeswert***	**Mainz-Kastel***	**Abw. vom Bund**
Arbeitslosenquote	7,8 %	7,7 %	-1,3 %
Beschäftigtenquote	43,0 %	43,3 %	+0,7 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	77.168,20 €	93.619,00 €	+21,3 %
Hebesätze	**Bundeswert**	**Mainz-Kastel**	**Abw. vom Bund**
Gewerbesteuer	386,1 %	454,0 %	+17,6 %
Grundsteuer B	426,4 %	492,0 %	+15,4 %
Branchenverteilung	**Bundeswert**	**Mainz-Kastel**	**Abw. vom Bund**
Verarbeitung (C)	14,3 %	9,7 %	-32,2 %
Baugewerbe (F)	4,6 %	4,3 %	-6,5 %
Handel (G)	13,8 %	12,8 %	-7,2 %
Verkehrswesen (H)	5,9 %	6,9 %	+16,9 %
Sonstige (So)	61,4 %	66,3 %	+8,0 %
Ausfälle	**Bundeswert**	**Wiesbaden, Landeshauptstadt**	**Abw. vom Bund**
CFGH Ausfallquote	1,61 %	1,53 %	-5,0 %

* Vergleichswerte von 2021, die Werte von 2023 liegen uns leider noch nicht vor.

Branchenverteilung

Abb. 2: Statistische Basisdaten (Vergleichswerte von 2021); Quelle: IndustrialBundle Mainz-Kastel 2023

Wirtschaftsdaten im IHK-Bezirk 2023	Wiesbaden
Basisdaten	
Fläche (km²)	203,9
Wohnbevölkerung	283.083
Bevölkerungsdichte (EW/km²)	1.389
Wanderungssaldo	217
Arbeitsmarkt	
SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	140.608
Beschäftigungsstruktur (Anteile in %)	
Land- und Forstwirtschaft	0,1
Produzierendes Gewerbe	15,5
Dienstleistungsbereiche	84,3
Einpendler	84.642
Auspendler	52.303
Pendlersaldo	32.339
Arbeitslosigkeit	11.613
Einzelhandel	
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Kaufkraft (Mio. Euro)	8.461
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	29.760
Kaufkraftindex (D=100)	110,8
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	2.271
Einzelhandelsrelev. Kaufkraft je Einw. (Euro)	7.988
Kaufkraftindex Einzelhandel (D=100)	107,0
Zentralitätskennziffer (D=100)	111,9
Infrastruktur (km/Autominuten)	
Nächste Autobahn	direkt
Nächstes Oberzentrum	Mainz (17/17)
Flughafen Frankfurt	27/21
Bahnhof	direkt

Abb. 3: Statistische Basisdaten 2023; Quelle: Standortprofile IHK Wiesbaden 2023

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform	Rechteckige Grundstücksform
Fläche gesamt rd.:	6.500 m² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	48 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	135 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Gewerbegebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart, Grenzverhältnisse

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 ist eine vollständig ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Nebenstraße mit Verbindungscharakter. Schmale gepflasterte Gehwege und Pflanzstreifen sind beidseitig vorhanden. Pkw- und Lkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in Form von befestigten (Pflasterbelag) Parkstreifen zur Verfügung.

Die Georg-Beatzel-Straße ist eine vollständig ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Nebenstraße mit Verbindungscharakter. Ein gepflasterter Gehweg sowie Pflanzstreifen sind einseitig vorhanden. Pkw- und Lkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in Form von befestigten (Pflasterbelag) Parkstreifen zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Freistehend errichtetes Gebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten:

Im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Die zu bewertende Fläche ist nicht in der Verdachtsflächen-

datei registriert. Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Fläche liegen der Behörde nicht vor.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung etc.:

Gemäß online-Abfrage im Hochwasserrisikomanagement-Portal[4] des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie besteht durch die Rheinnähe eine Hochwassergefährdungslage bei HQextrem mit einer möglichen Überflutungshöhe von 1 bis 50 cm.

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen[5]:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: - 0,3 mm/Jahr
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
https://bodenbewegungsdienst. bgr.de/

4 https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement

5 Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Gewerbegebäude bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen von 2018 (Baugenehmigung, Freiflächenplan) und von 2020 (Baubeschreibung und Baugenehmigung Aufstockung 2.OG, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Flächenberechnung, Plan Photovoltaik-Anlage) sowie der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen und den Vorträgen der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 26.08.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der Baujahresklasse. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt in Teilbereichen noch nicht fertiggestellt ist. Das 2. OG des Bürotraktes befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Rohbauzustand, der Hallenboden weist keinen fertiggestellten Bodenbelag auf, die Außenanlagen sind nicht vollständig fertiggestellt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Hallengebäudes -„Werkstatt/Lageristenbüro“- während der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; die keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Generelle Angaben

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 (Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes vom 22.10.2018, Baugenehmigung zur Aufstockung 2. OG auf Betriebsgebäude vom 19.11.2020, gemäß Parteivortrag Fertigstellung des Gebäudes im jetzigen Zustand 2021 - 2022)
Außenansicht:	Fassade mit Sandwichpaneelen mit Oberflächen aus beschichtetem Metall; Flachdach; Dachterrassen im 1. und 2. OG.
Derzeitige Nutzung:	Garten- und Landschaftsbau-Betrieb

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

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 (Südseite); Überdachung als Stahlkonstruktion mit Wellblecheindeckung; Zugang zur Halle ist auch über das Bürogebäude möglich.

3.3.4 Fenster und Türen

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

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Zeitgemäße Elektroinstallationen Bürotrakt z.T. mit LED-Beleuchtungen, z.T. dimmbare LED-Beleuchtungsringe (Deckenleuchten)
Sanitärinstallationen:	Zeitgemäße Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Luft-Wärmepumpe *Fab. Remko*
Heizkörper:	Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten; Halle unbeheizt
Warmwassererzeugung:	Über die Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.6 Räumliche Aufteilung

Bürotrakt Erdgeschoss:	4 Büroräume, Empfang/Foyer, Aufenthaltsraum/Teeküche, Damen-WC, Herren-WC, 2 Umkleideräume, 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
Halle Erdgeschoss:	Büroraum, Damen-WC, Herren-WC, Waschraum, Lagerfläche und Lagerräume für Mitarbeiter (Gitterabteile)

Stahlbühne:	Lagerfläche

3.3.7 Grundrissgestaltung etc.

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige moderne/zeitgemäße Grundriss-Gestaltung.
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen (Fensterbänder, Fenstertüren, Oberlichter etc.)

3.3.8 Ausstattungen

Bürotrakt	
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	
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

3.3.9 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Objektunterlagen (Flächenberechnung vom 17.07.2020, s. Anhang) entnommen. Eine Gewähr für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Flächen wird ausdrücklich nicht übernommen. Es handelt sich hierbei im Übrigen nicht um eine Aufstellung der vermietbaren Nutzflächen.

Fläche EG (Büro + Halle):	1.276,80 m²
Fläche 1. OG (Büro + Halle):	560,17 m²
Fläche 2. OG (Büro):	307,28 m²
Fläche insgesamt:	**2.144,25 m²**

3.3.10 Besondere Bauteile und technische Anlagen

Besondere Bauteile:	Dachterrassen, Vordach Halleneingang
Besondere technische Anlagen:	Personenaufzug Fab. *Mayland*, 630 kg, 8 Personen (Bj. 2021) Klimageräte, Rauchwärmeabzugsanlage, Kameraüberwachungssystem, elektronische Schließanlage (Transponder)

3.3.11 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.

3.3.12 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.

3.3.13 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Neubauzustand / nichtzutreffend.

3.3.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.)), geschotterte Hof- und Stellplatzflächen, bepflanzte Flächen, Einfriedungen (elektrische Schiebetore (Vorder- und Hintereingang), Metalltor (Vordereingang), Doppelstabmattenzaun, Bauzäune) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Besonderheiten der baulichen Anlagen 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.)

Abb. 4: Foto des SV; Bürotrakt, 2.OG; Rohbauzustand

Abb. 5: Foto des SV; Bürotrakt, 2.OG; z.T. Rohbauzustand

Abb. 6: Foto des SV; Bürotrakt; Bodenbelag Dachterrassen fehlend

Abb. 7: Foto des SV; Halle; Bodenbelag nicht fertiggestellt

Abb. 8: Foto des SV; Außenanlagen unfertig, Bauzaun-Sicherung

3.4.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen sind nicht erkennbar.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

4.2 Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:	Gewerbliche Nutzung (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Lagerhalle sowie u.U. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke etc. gem. Bebauungsplan)

Verfahrenswahl mit Begründung:
Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, individueller Ausführungen und unterschiedlicher Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

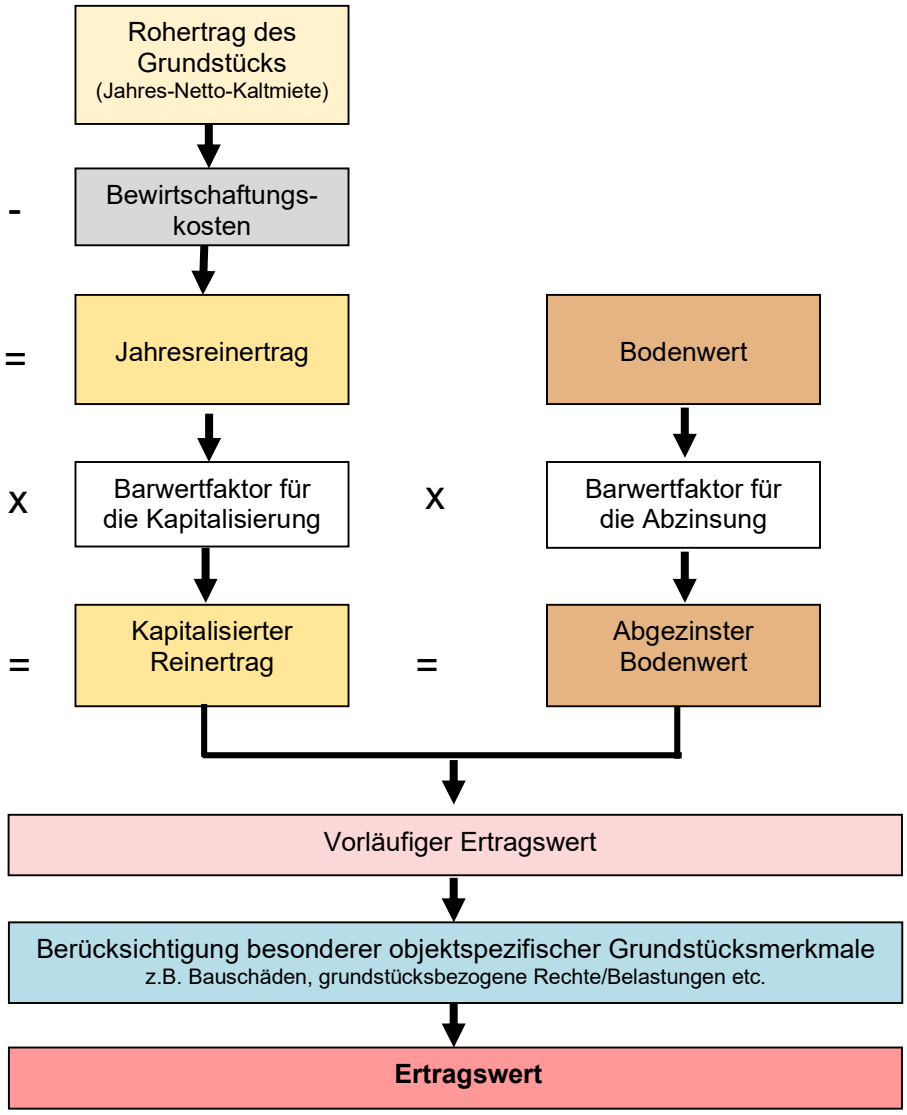


Abb. 9: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zu Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes. Aufgrund besonderer wertbeeinflussender Zustandsmerkmale (z.B. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße sowie Bodenqualität) des Bewertungsgrundstücks und den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag können Anpassungen bezüglich des Bodenrichtwerts erforderlich sein.[6]

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Bodenrichtwertermittlungs-Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von **230,00 €/m²** für baureifes Land, beitrags- und abgabenfrei (b/af) ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	230,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	230,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

[6] Vgl. S. 1; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.08.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 230,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Gemeinde / Gemarkung	Wiesbaden / Kastel	Wiesbaden / Kastel		
Nummer der Bodenrichtwertzone	5801001	5801001		
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 230,00 €/m²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Der Gutachterausschuss definiert keine weiteren beschreibenden Merkmale wie Fläche oder Maß der baulichen Nutzung für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist keine Besonderheiten/Abweichungen zu anderen Grundstücken dieser Bodenrichtwertzone auf. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	230,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 230,00 €/m²	
Fläche	× 6.500,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 1.495.000,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	**= 1.495.000,00 €**	

Zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Flur 27, Flst. 86, Fritz-Lenges-Straße 9 in Mainz-Kastel mit **1.495.000,00 €** ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten z. Ertragswertberechnung

4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Eine Berechnung der Mietflächen nach GIF (MFG) liegt nicht vor. Die vermietbaren Nutzflächen wurden daher vom Unterzeichner aus der vorliegenden Flächenberechnung (s. unter 3.3.9 und im Anhang) gemäß Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) bzw. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) ermittelt.

Zur Nutzfläche (NUF) „NUF-Büro“ zählen die Flächen von
Foyer 001, Empfang 002, Flur 003, Büro 004, Büro 005, Aufenthalt/Teeküche 006, WC Damen 009, Lager 010, WC Herren 011, Umkleide 012, Umkleide 013, Büro 014, Büro 015, Flur 016, Open Space 101, Abstellraum 102, Flur 103, Büro 104, Büro 105, Büro 106, Flur 108, WC Damen 109, WC Herren 110, Besprechung 111, Büro 112, Büro 113, Open Space 201, Abstellraum 202, Flur 203, Büro 204, Büro 205, Büro 206, Flur 208, Vorraum WC 209 A, WC Herren 209, WC Damen 210, Büro 211, Büro 212, Geschäftsführer 213.

Zur Nutzfläche „NUF Halle“ zählen
WC Damen 017, WC Herren 018, Waschraum 019, Werkstatt / Lagerist 020, Halle 021, offene Stahlbühne 115.

Im Einzelfall kann sich ergeben, dass eine Fläche zur Mietfläche zählt, es aber nahe liegt, sie monetär nicht oder mit einer niedrigeren Miete zu berücksichtigen. Dies wird vom Unterzeichner für die offene Stahlbühne im OG der Halle unterstellt.

Alle Mietflächen MFG sind immer in voller Flächengröße (100%) auszuweisen. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der vermietbaren Flächen wird ausdrücklich nicht übernommen!

Nutzfläche MFG Büro	857,80 m²	= rd.	858,00 m²
Nutzfläche MFG Halle	983,59 m²	= rd.	983,00 m²
Offene Stahlbühne	217,15 m²	= rd.	217,00 m²
MFG gesamt:	2.058,54 m²	= rd.	2.058,00 m²

Außen-/Freilagerfläche:	rd. 1.250 m²
Kraftfahrzeugstellplätze:	29 Stück

4.3.3.2 Rohertrag

4.3.3.2.1 Vorbemerkungen

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

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Mieten) für vergleichbare Nutzungseinheiten zum Wertermittlungsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden. In vorliegendem Gutachten werden folgende Quellen zur Ermittlung herangezogen:

- Gewerbemieten im Bezirk der Industrie- und Handelskammer (IHK) Wiesbaden
- IndustrialBundle - Mainz-Kastel- 2023[7]
- IVD-Preisspiegel 2023 (Immobilienverband Deutschland)
- Recherchen des Sachverständigen zu aktuellen Mietangebote verschiedener Maklerbüros
- Eigene Datenbank des Sachverständigen

4.3.3.2.2 Mieten Büroflächen

Die Büromieten für moderne Objekte in Toplagen sind stabil und zeigen vereinzelt einen Aufwärtstrend, während Bürogebäude in peripheren Lagen, die nach alten Standards gebaut wurden, an Wert verlieren. Zentral gelegene Bürogebäude gewinnen an Bedeutung während Immobilien in Randlagen ins Hintertreffen geraten. Diese Entwicklung wird durch den Wandel der Büroarbeit beeinflusst. Beschäftigte legen zunehmend Wert auf hybride Arbeitsweise und Homeoffice und Unternehmen gehen darauf ein.[8]

Auf Wiesbadens Vermietungsmarkt stieg das kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen 2023 gegenüber dem Vorjahr leicht an. Ende 2023 standen Bürosuchenden Anmietoption von insgesamt rd. 60.200 m² zur Verfügung. Die Leerstandsrate betrug 2,3 %. Besonders in den gefragten Bürolagen im urbanen Bereich der Landeshauptstadt fehlte es an verfügbaren Mietflächen. Sofern durch Umzüge oder Flächenrückgaben wieder Büromietflächen auf den Markt kamen und es sich hierbei um erstklassige Büroflächen mit sehr guter Ausstattungsqualität handelte, waren diese zeitnah nachvermietet. Die Wiesbadener (Netto-)Spitzenmiete für Bestandsobjekte stieg im vergangenen Jahr auf 19,00 €/m². Diese Preissteigerung stellt gegenüber 2022 eine Erhöhung um 5,6 % dar. Neubauprojekte rangierten bei den Angebotsmietpreisen bereits deutlich über der erzielten Spitzenmiete. Hochwertige Büroprojekte in attraktiven Bürolagen lagen Ende 2022 mit ihren Angebotsmieten auf einem Niveau von netto 23,00 - 25,00 €/m². Der Median aller Mietpreise lag 2023 in Wiesbaden bei netto 13,00 €/m².[9]

Gemäß IHK-Gewerbemieten beträgt die Angebotsmiete für Büroflächen in Wiesbaden Mitte 11,00 - 20,00 €/m², in Wiesbadens Randlage 8,00 - 15,00 €/m² und in den Wiesbadener Stadtteilen bei 7,00 - 11,00 €/m² (Stand der Angebotsmieten der befragten Maklerbüros 2021).[10]

Gemäß Immobilienverband Deutschland (IVD) liegt das mittlere Preisniveau von Büroflächen mit gutem Nutzungswert in Wiesbaden bei durchschnittlich 11,00 €/m², in Top-Lagen beträgt die Spitzenmiete bis ca. 15,00 €/m².

Gemäß IndustrialBundle Mainz-Kastel 2023 betragen die durchschnittlichen Mietpreise für Büroflächen je nach Ausstattungsklasse (A,B,C) 5,55 bis 8,10 €/m². Der Median der Marktmieten für Mainz-Kastel liegt bei 9,25 €/m² (A-gute Ausstattung), 8,05 €/m² (B-mittlere Ausstattung) und 6,65 €/m² (C-einfache Ausstattung).

Die Recherche des SV von stichtagsnahen Neuvermietungen von Büro-/Praxisflächen (Fläche ab 300 m²) in Maklerdatenbanken[11] weisen eine Mietpreisspanne (Nettomieten) von 8,50 €/m² bis 19,10 €/m² im gesamten Wiesbadener Stadtgebiet auf. Der Mittelwert beträgt 12,56 €/m².

Der Nutzungswert von Büroflächen ergibt sich aus der Lage- und der Qualitätskomponente. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die bauliche Nutzung, die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Anbindung an die Hauptverkehrswege, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen, wie zum Beispiel durch Straßenlärm, Industrieemissionen, Nutzungs- bzw. Bebauungsbeschränkungen etc. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung bzw. Nutzbarkeit, die Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.[12]

---

7 IndustrialPort ist Deutschlands größter Datenanbieter für Hallenflächen und deren Standorte mit Fokussierung auf die deutsche Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie. Er bietet standardisierte Marktanalysen und Berichte für Standorteinschätzungen von Lagerhallen, Produktionshallen, Umschlaghallen, Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks mit einem entsprechenden Anteil an zusätzlichen Büroflächen an.

8 Vgl. S. 7; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023

9 TwoRivers GmbH: Bürovermietungsmarkt Wiesbaden 2023

10 Gewerbemieten IHK Wiesbaden; Gewerbemieten im IHK-Bezirk - IHK Wiesbaden

11 Immowelt, Immoscout etc.

12 Vgl. S. 5; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023

Ein einfacher Nutzungswert liegt z.B. bei Objekten in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischtwirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation vor. Der mittlere Nutzungswert beschreibt ein normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, das verkehrsmäßig normal zu erreichen ist.[13] Von Bedeutung ist auch die innere Flexibilität des Gebäudes, z.B. bedarfsgerechte Raumgrößen und Kombinationsmöglichkeiten von Raumeinheiten.

Die Lage der hier zu bewertenden Bürofläche/Bürogebäude ist vorteilhaft, die Qualität/Ausstattung entspricht einem Neubaustandard. Die z.T. unterstellte Objektausstattung und Repräsentativität werden als zeitgemäß bewertet. Hierbei geht der SV wertermittlungstheoretisch von einem fertiggestellten Gebäude aus. Das zu bewertende Bürogebäude weist ein gutes Verhältnis von Haupt- zu Nebennutzungsflächen auf. Die Raumaufteilung ist flexibel, die natürliche Belichtung und Belüftung über die Fensterflächen gut.

Mietansatz für die Bürofläche
Unter Würdigung der Marktlage (Angebot und Nachfrage), der Lagequalität, des Gebäudealters, sowie der beschriebenen Ausstattung und Beschaffenheit wird für die Bürofläche ein Mietansatz (Nettomiete) von 13,00 €/m² Nutzfläche als nachhaltig erzielbar angehalten.

4.3.3.2.3 Mieten Lagerlogistikflächen

Im aktuellen Marktumfeld sind die hohen Vermietungsvolumina der Jahre 2021 und 2022 trotz der breiten Nachfragebasis nicht mehr realisierbar. Die durchschnittlichen Spitzenmieten für Logistikimmobilien deutschlandweit sind im Verlauf des zweiten Quartals 2024 um 0,20 € auf 8,71 €/m² / Monat gestiegen. Im Vergleich zum Ende des zweiten Quartals 2023 entspricht dies einem Plus von 6,3 Prozent.[14]

Fokus in der Region Frankfurt Rhein/Main lag 2023 vor allem auf dem kleinteiligen Segment bis 3.000 m². Über die Hälfte der Abschlüsse fand in diesem Bereich statt und war für 19 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich.

Der IndustrialBundle für Mainz-Kastel 2023 weist für gut ausgestattete Lagerhallen (Ausstattung A: bezieht sich hier u.a. auf neuere Objekte (Hallen- und Büroflächen), großzügiger Andienungszone, mehreren Toren, effizienter Heizung, guter Tagesbelichtung durch Fensterbänder und/oder Lichtkuppeln, mind. 8,5 m Hallenhöhe) einen durchschnittlichen Mietpreis von 5,70 €/m² und für Lagerflächen der Ausstattungsklasse B einen durchschnittlichen Mietpreis von 5,15 €/m² aus.[15]

Gemäß IHK-Gewerbemietpreisübersicht 2023 beträgt die Angebotsmiete für Logistik- und Produktionsflächen in Wiesbaden Randlage und Stadtteile 5,50 - 9,00 €/m².[16] Lagerflächenmietpreise werden nicht ausgewiesen.

Maklerangebote[17] weisen eine Mietpreisspanne (Nettomieten) für Lager- und Logistikflächen ab 200 m² von 4,20 €/m² bis 8,00 €/m² im Großraum Wiesbaden bzw. Rhein-Main-Gebiet auf. Dabei sind erhebliche Flächenunterschiede und Unterschiede in der Ausstattung zu berücksichtigen.

Die hier zu bewertende Lagerfläche weist einen leicht überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und eine für Lager-/Logistikimmobilien vergleichsweise geringe Fläche auf. Sie ist daher nicht mit den “Big-Box-Immobilien” vergleichbar, auf die sich die Statistiken der Investmentmärkte beziehen.

---

13 Vgl. S. 5; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023

14 Vgl. https://logistik-heute.de/news/deutscher-industrie-und-logistikimmobilienmarkt

15 IndustrialPort ist Deutschlands größter Datenanbieter für Hallenflächen und deren Standorte mit Fokussierung auf die deutsche Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie. Er bietet standardisierte Marktanalysen und Berichte für Standorteinschätzungen von Lagerhallen, Produktionshallen, Umschlaghallen, Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks mit einem entsprechenden Anteil an zusätzlichen Büroflächen an.

16 Gewerbemieten IHK Wiesbaden; Gewerbemieten im IHK-Bezirk - IHK Wiesbaden

17 Immowelt, Immoscout etc.

Mietansatz für die Lagerflächen
Unter Berücksichtigung der Lage, der Art der baulichen Anlage und der z.T. unterstellten überwiegend guten Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung für die Lagerflächen im Erdgeschoss eine Nettokaltmiete von 6,00 € /m² angehalten. Für die Lagerfläche der Stahlbühne im Obergeschoss wird ein Mietpreis von 3,00 €/m² angehalten.

Für die Außenlagerflächen (rd. 1.250 m²) wird ein ortsüblich erzielbarer Mietpreis von 2,20 €/m² angehalten.

Mietansatz für die Kfz-Stellplätze
Die Kfz-Stellplätze (29 Stück) sind in den Mietansätzen enthalten.

4.3.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis der ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zu ermitteln.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie sind mit rd. 3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung anzusetzen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind. Für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt, wird der 100 Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Die Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionsgebäude sind mit rd. 30 % der Instandhaltungskosten, die für Wohnnutzung zugrunde gelegt wird, anzusetzen.

Das **Mietausfallwagnis** bezieht sich auf das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Das Mietausfallwagnis ist mit rd. 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung anzusetzen.

Verwaltungskosten (rd. 3 Prozent des Rohertrags s. Ertragswertberechnung): rd. 7.363,00 €/Jahr.

Instandhaltungskosten
13,80 €/m² x rd. 858,00 m² Bürofläche = 11.840,00 € / Jahr
4,14 €/m² x rd. 1.200,00 m² Hallenfläche = 4.968,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis (rd. 4 Prozent des Rohertrags s. Ertragswertberechnung): = rd. 9.817,00 € jährlich

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit insgesamt rd. 33.990,00 €/Jahr. Dies entspricht einem Rohertrags-Anteil von rd. 13,85 %.

4.3.3.4 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (LZS) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß § 33 der ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Wiesbaden veröffentlicht im Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden Liegenschaftszinssätze auf Grundlage der Kaufpreise und der entsprechenden Jahresnettomieten für den Bereich der Stadt Wiesbaden.

Für produzierende Gewerbe, Werkstätten wurden in den letzten vier Jahren keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. 2019 betrug der LZS hierfür 5,2 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäfts-/Verwaltungsgebäude in Wiesbaden mit einer Restnutzungsdauer von 20-60 Jahren wurde zuletzt (Auswertung der Daten des Jahres 2022) mit 2,8 % (Median 2,3 %, Standardabweichung 1,4 %) ermittelt.

Zur Orientierung werden außerdem die Liegenschaftszinssätze des IVD herangezogen, die die aktuellen Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats und Sachverständiger im Immobilienverband Deutschland darstellen. Für die Objektart Lager- und Produktionshallen beträgt die mittlere LZS-Spanne 4,5 - 8,5 %, für die Objektart Büro- und Geschäftshäuser 4,0 - 8,0 %.

Für Mainz-Kastel wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von IndustrialPort für Objekte mit der beschriebenen Ausstattungsklasse A mit 5,4 % dargestellt.

Unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage, des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit **5,5 Prozent** angesetzt.

4.3.3.5 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % und einer Restnutzungsdauer von 47 Jahren beträgt der Vervielfältiger 16,71 %.

4.3.3.6 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Modellansätzen der ImmoWertV sind für Bürogebäude 60 Jahre und für Lager- und Produktionsgebäude o.ä. 40 Jahre als Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen. Da es sich um ein gemischt genutztes

Gebäude mit entsprechenden Baukonstruktionen und Ausbaustandards handelt, wird die Gesamtnutzungsdauer mit 50 Jahre angehalten.

4.3.3.7 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Als Baujahr für das Gewerbegebäude wird das Jahr 2021 angehalten. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag (2024-2021=) 3 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 47 Jahre angehalten.

4.3.3.8 Besondere objektspezifische Besonderheiten

4.3.3.8.1 Fertigstellungskosten, Kosten wg. Bauschäden etc.

Die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenwerte basieren auf Mittelpreisen aus statistischen Erhebungen, die auf abgerechneten Baumaßnahmen basieren. Bei den vorliegenden Kostenschätzungen muss beachtet werden, dass bei geringfügigen Mengen diese nicht nach Durchschnittswerten kalkuliert werden können. Hier sind entsprechende Zuschläge nach Erfahrungssätzen vorzunehmen.

Die Kostenschätzungen sind dabei nicht Architekten- und Ingenieurleistungen nach dem Leistungsbild der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Besonders wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Planung ein systematischer Prozess zur Festlegung von Zielen und künftigen Handlungen ist. Die Planung dient der Erschaffung von etwas Neuem. Daraus folgt, dass der Ersteller dieses Gutachtens nicht mit Planungsleistungen beauftragt ist.

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
Fussbodenheizung (2.OG)	10.000,00
Estricharbeiten (2.OG)	7.000,00
Bodenbelagsarbeiten (2.OG)	10.000,00
Verputzarbeiten (2.OG)	15.000,00
Einbau von Innentüren (2.OG)	10.000,00
Malerarbeiten (2.OG)	10.000,00
Fliesenarbeiten (2.OG)	15.000,00
Sanitärinstallationsarbeiten (2.OG)	25.000,00
Elektroinstallationsarbeiten (2.OG)	25.000,00
Bodenbelagsarbeiten/Pflaterarbeiten (Halle)	35.000,00
Schotterbefestigungen (Ergänzungen ca. 1500 m² befahrbare Außenbereiche)	44.000,00
Einfriedungen (Ergänzungen)	8.000,00
Zwischensumme 1 (netto)	**214.000,00**
Baunebenkosten (20%)	**42.800,00**
Zwischensumme 2	**256.800,00**
MwSt.	**48.792,00**
Summe (brutto)	**305.592,00**
Summe rd.	**306.000,00**

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Mieteinheiten	Flächen (m²) rd.	Pacht/Miete (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Bürofläche	858,00	13,00	11.154,00	133.848,00
	Halle	983,00	6,00	5.898,00	70.776,00
	Stahlbühne	217,00	3,00	651,00	7.812,00
	Außenlagerfläche	1.250,00	2,20	2.750,00	33.000,00
	Kfz-Stellplätze*	-	-	-	-
Summe		3.308,00		20.453,00	**245.436,00**

* in den Mietansätzen enthalten

Rohertrag					**245.436,00 €**
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	**13,80%**	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)			**33.990,00 €**
jährlicher Reinertrag					**211.446,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist					
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	**5,50%**	**x**	**1.495.000,00 €**		**82.225,00 €**
Ertrag der baulichen Anlagen					**129.221,00 €**
Vervielfältiger					**16,71**
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	**5,50%**				
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	**47** Jahren				
Ertragswert der baulichen Anlagen					**2.159.282,91 €**
Bodenwert				**+**	**1.495.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert					**3.654.282,91 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Fertigstellungskosten, Kosten wg. Bauschäden etc.				**-**	**306.000,00 €**
Ertragswert					3.348.282,91 €
Ertragswert rd.					**3.350.000,00 €**

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt “Wahl der Wertermittlungsverfahren” dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Gewerbegebäude bebauten Grundstücks, Fritz-Lenges-Straße 9 in Mainz-Kastel wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.08.2024 mit **rd. 3.350.000,00 €** ermittelt.

4.5 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 m²

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).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

15.11.2024

_____
Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Liegenschaftskarte

5.3 Grundrisse

5.4 Gebäudeschnitte

5.5 Flächenberechnungen

5.6 Freiflächenplan

5.7 Bebauungspläne

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

5.9 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

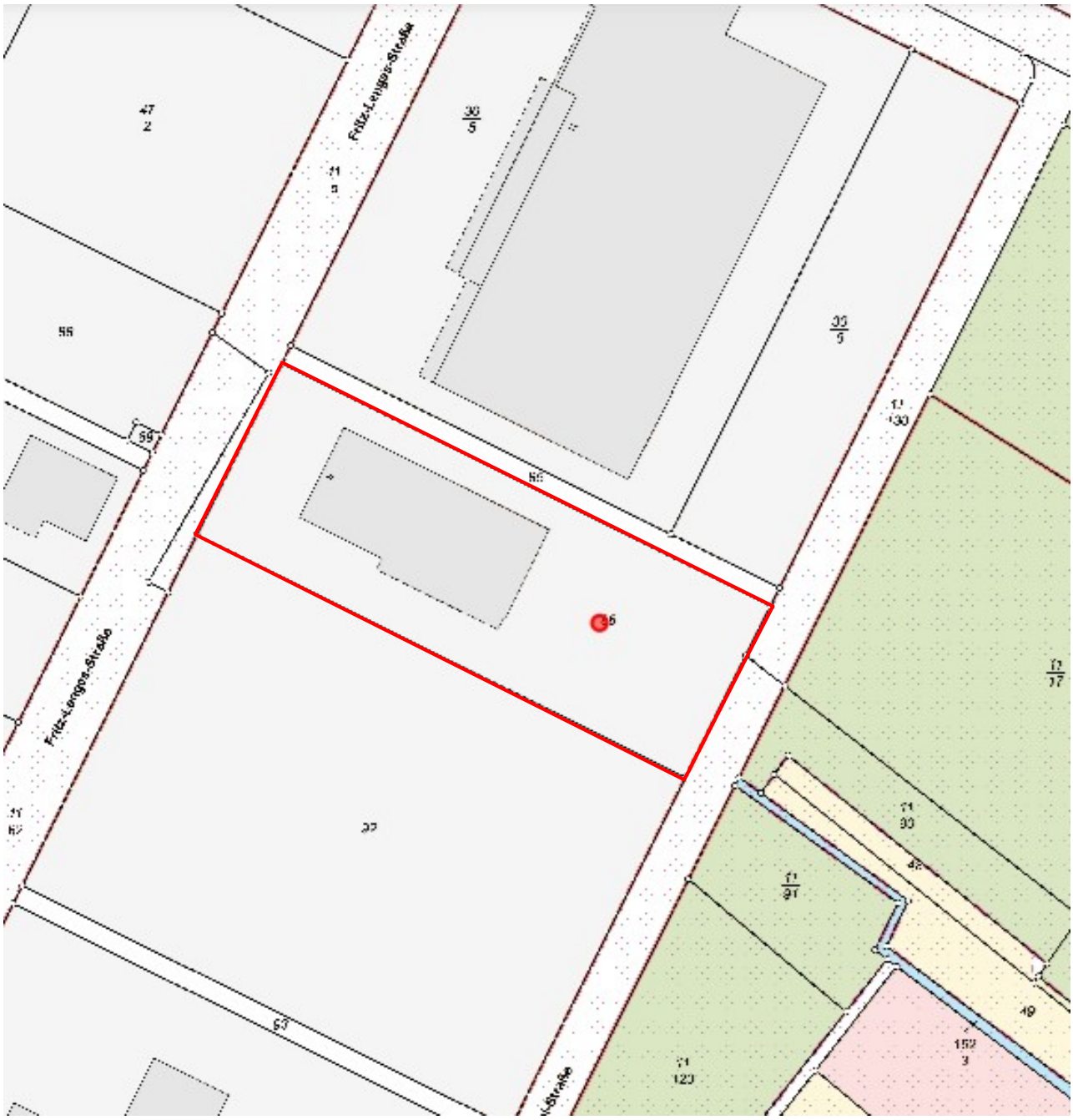


Abb. 10: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Geoportal Hessen, *Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte*; Rotmarkierung d.d. SV

5.3 Grundrisse

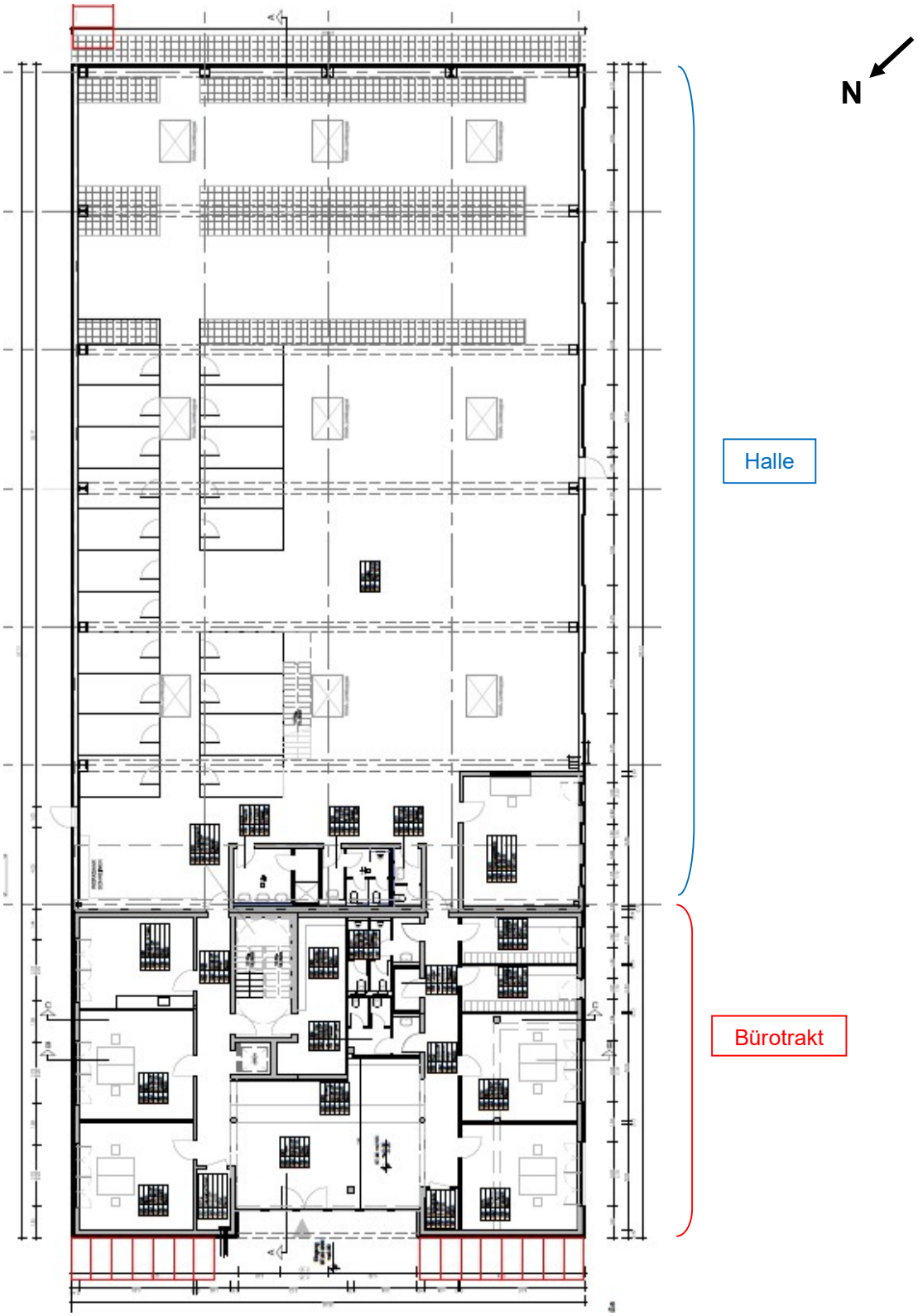


Abb. 11: Grundriss Erdgeschoss von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin; farbige Eintragungen u. Nordpfeil d.d. SV

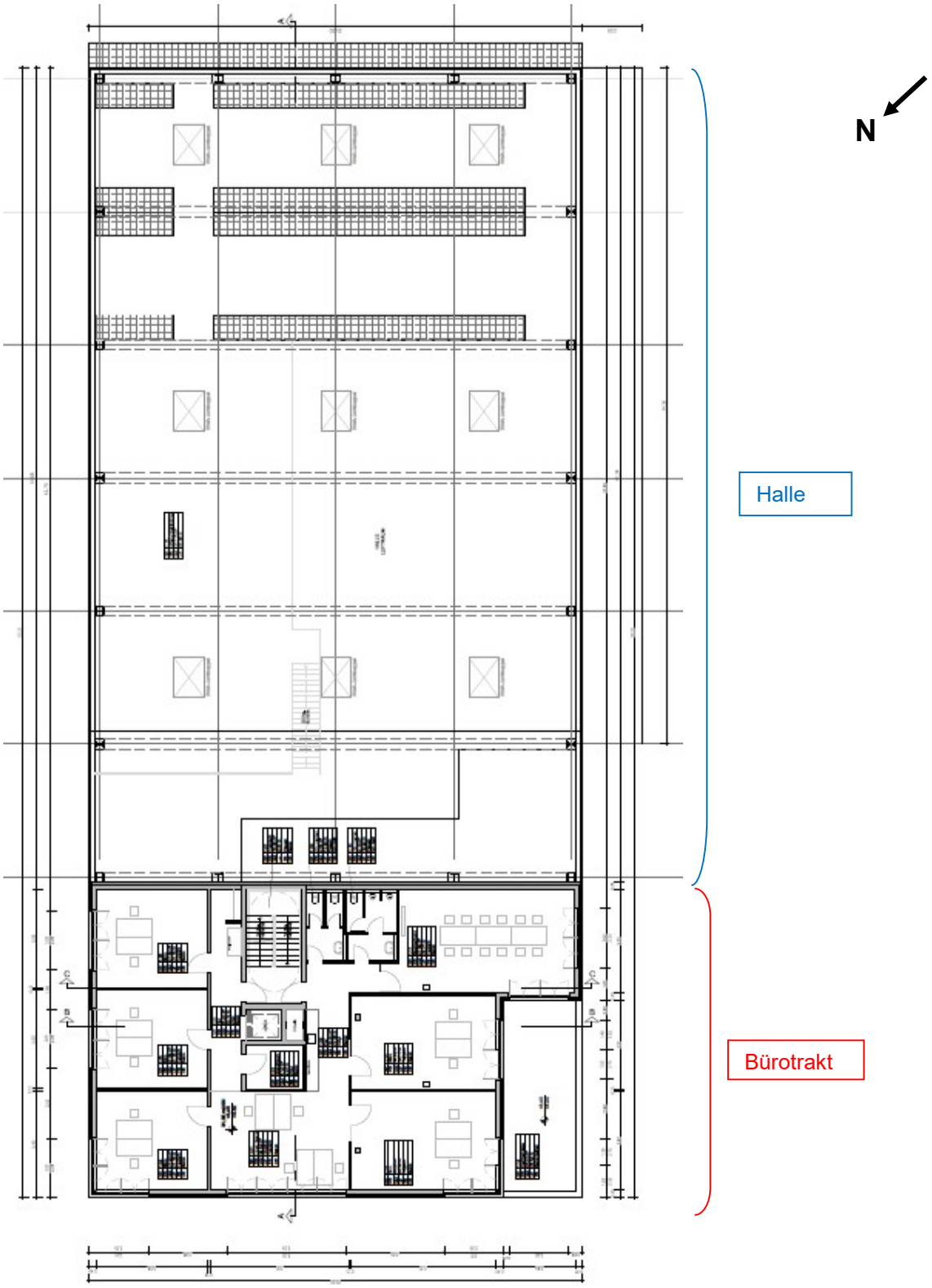


Abb. 12: Grundriss 1. Obergeschoss von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin; farbige Eintragungen u. Nordpfeil d.d. SV

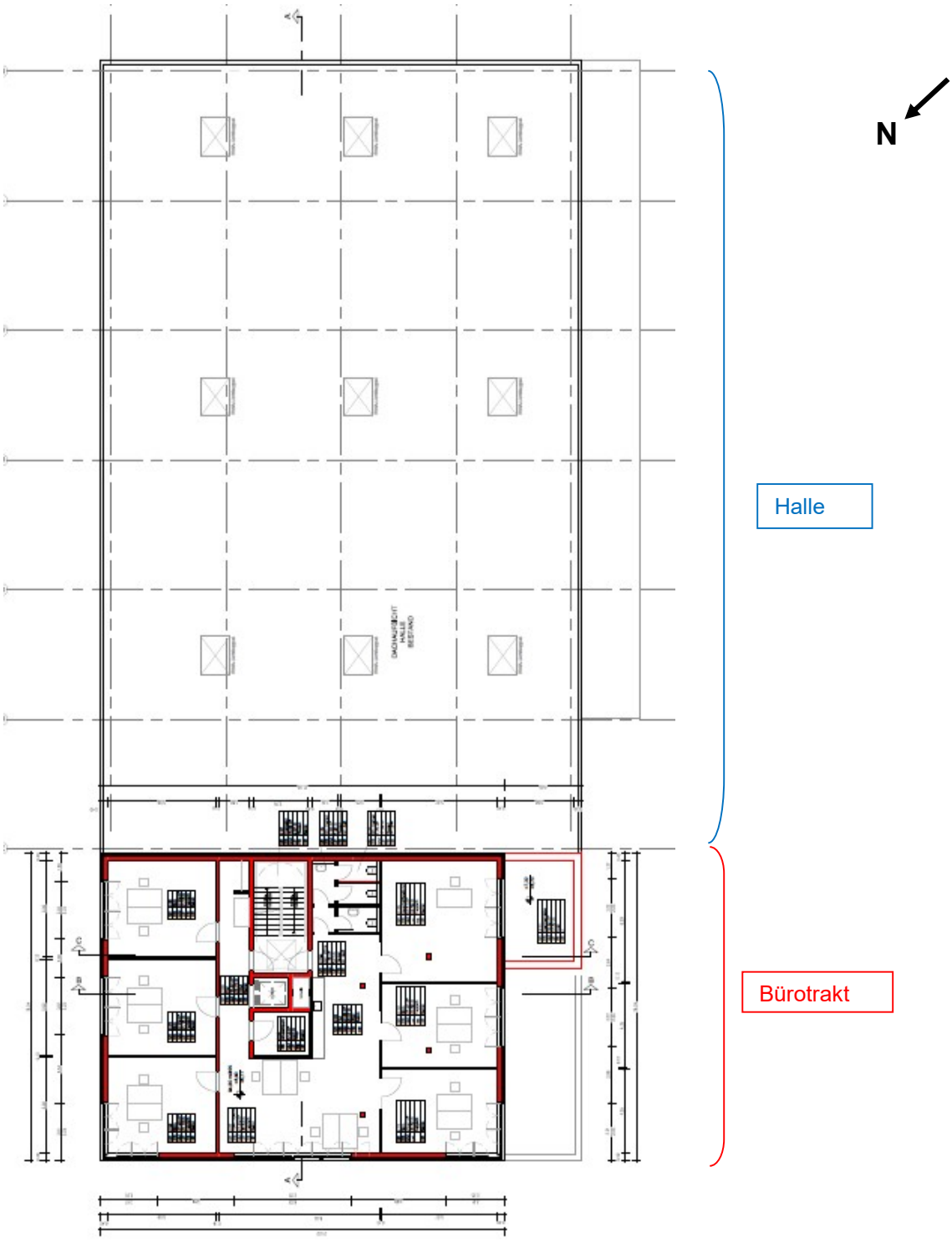


Abb. 13: Grundriss 2. Obergeschoss von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin; farbige Eintragungen u. Nordpfeil d.d. SV

5.4 Gebäudeschnitte

Abb. 14: Gebäudeschnitt Bürotrakt von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin

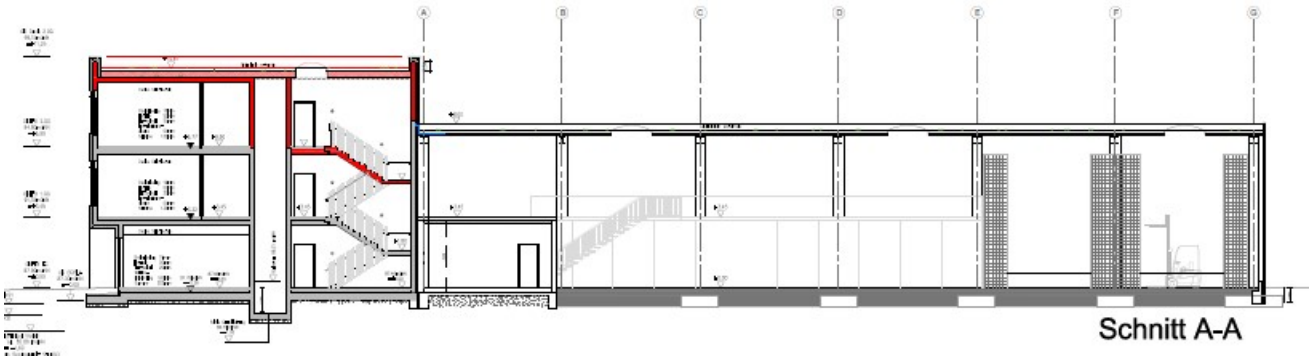


Abb. 15: Gebäudeschnitt Bürotrakt und Halle von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin

5.5 Flächenberechnungen

Flächen	
Räume EG	
0.01 Foyer	39,33 m²
0.01a Hausanschluss	3,21 m²
0.01b Hebeanlage	3,16 m²
0.02 Empfang	22,85 m²
0.03 Flur	20,98 m²
0.04 Büro	29,40 m²
0.05 Büro	29,59 m²
0.06 Aufenth, Teeküche	24,71 m²
0.07 Treppenhaus	16,10 m²
0.08 Technik	19,80 m²
0.09 WC Damen	8,33 m²
0.10 Lager	2,69 m²
0.11 WC Herren	9,95 m²
0.12 Umkleide	12,63 m²
0.13 Umkleide	12,49 m²
0.14 Büro	29,45 m²
0.15 Büro	29,08 m²
0.16 Flur	22,00 m²
0.17 WC Damen	3,63 m²
0.18 WC Herren	8,13 m²
0.19 Waschraum	10,59 m²
0.20 Werkst. / Lagerist	35,06 m²
0.21 Halle	926,18 m²
Summe Erdgeschoss	**1.276,80 m²**
Räume 1.OG	
1.01 Open Space	34,65 m²
1.02 Abstellraum	6,14 m²
1.03 Flur	16,42 m²
1.04 Büro	27,90 m²
1.05 Büro	27,98 m²
1.06 Büro	27,98 m²
1.07 Treppenhaus	16,06 m²
1.08 Flur	18,02 m²
1.09 WC Damen	4,63 m²
1.10 WC Herren	9,18 m²
1.11 Besprechung	47,89 m²
1.12 Büro	34,82 m²
1.13 Büro	36,33 m²
1.14 Dachterrasse	35,02 m²
1.15 offene Stahlbühne	217,15 m²
Summe 1. Obergeschoss	**560,17 m²**

Räume 2.OG

2.01 Open Space	41,49 m²
2.02 Abstellraum	6,14 m²
2.03 Flur	16,42 m²
2.04 Büro	27,90 m²
2.05 Büro	27,98 m²
2.06 Büro	27,98 m²
2.07 Treppenhaus	16,06 m²
2.08 Flur	22,88 m²
2.09a Vorraum WC	1,56 m²
2.09 WC Herren	2,83 m²
2.10 WC Damen	7,75 m²
2.11 Büro	25,97 m²
2.12 Büro	25,97 m²
2.13 Geschäftsführer	37,51 m²
2.14 Dachterrasse	18,84 m²
Summe 2. Obergeschoss	**307,28 m²**
Summe Gesamt	**2.144,25 m²**

Bruttorauminhalt BRI

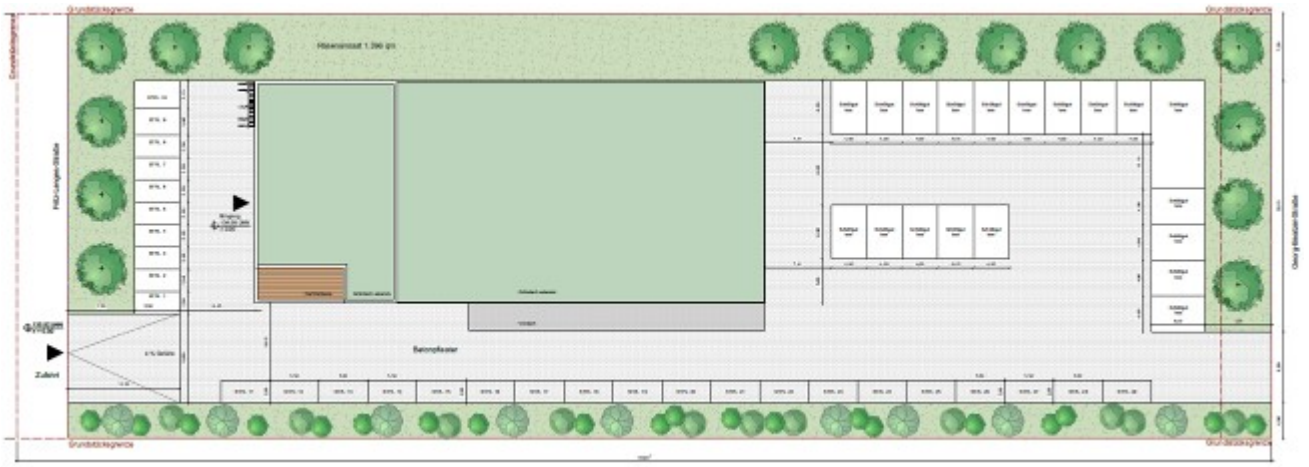
	BGF		Höhe im Mittel	Volumen
Bürofläche EG*	400,00 m²	x	4,00 m	1.600,00 m³
Bürofläche OG*	359,08 m²	x	3,62 m	1.299,87 m³
Attika über Büro OG	32,16 m²	x	0,93 m	29,91 m³
Halle*	1032,75 m²	x	8,39 m	8.659,61 m³
Summe BGF*	**1791,83 m²**		**Summe BRI**	**11.589,39 m³**

Maß der baulichen Nutzung

	Gebäudefläche		Grundstücksgröße		GRZ
Grundflächenzahl GRZ I					
Gebäude	**1432,75 m²**	**/**	**6.440 m²**	**=**	**0,22**
				zul.	**0,50**
Zufahrten + Stellplätze	**3040,25 m²**	**/**	**6.440 m²**	**=**	**0,47**
Grundflächenzahl GRZ II				**=**	**0,69**
				zul.	**0,75**
Baumassenzahl					
Bruttorauminhalt	**11589,39 m²**	**/**	**6.440 m²**	**=**	**1,80**
				zul.	**4,00**

Abb. 16: Flächenberechnungen von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin

5.6 Freiflächenplan



16 St. Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
H, 3xv, mDb. STU 14-16

9 St. Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Sol, 3xv, mB, H. 100-125

11 St. Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Sol, 3xv, mB, H. 100-125

20 St. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Sol, 3xv, Con, H. 125-150

Rasenansaat

Flächenbilanzierung

1.) In den Baufeldern GE3 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (gemäß II.3.3)

➔ **Berechnung: 6.439,90 m² Grundstücksfläche * 0,3 = 1.931,97 m²**

➔ **1.931,97 m² sind gärtnerisch anzulegen.**

➔ **1.936 m² werden gärtnerisch angelegt.**

2.) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, je angefangene 250 m² ist mind. 1 Baum oder sind 20 Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen (gemäß II.3.1):

➔ **Berechnung: 1.936 m² Grünfläche / 250 = 7,744**

➔ **Es sind 6 Bäume + 40 Sträucher zu pflanzen.**

3.) Je 3 Stellplätze ist 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (gemäß II.3.6):

➔ **Berechnung: 29 Stellplätze / 3 = 9,33**

➔ **Für 29 STP sind zusätzlich 10 Bäume zu pflanzen.**

Abb. 17: Freiflächenplan von 2020; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin

5.7 Bebauungspläne

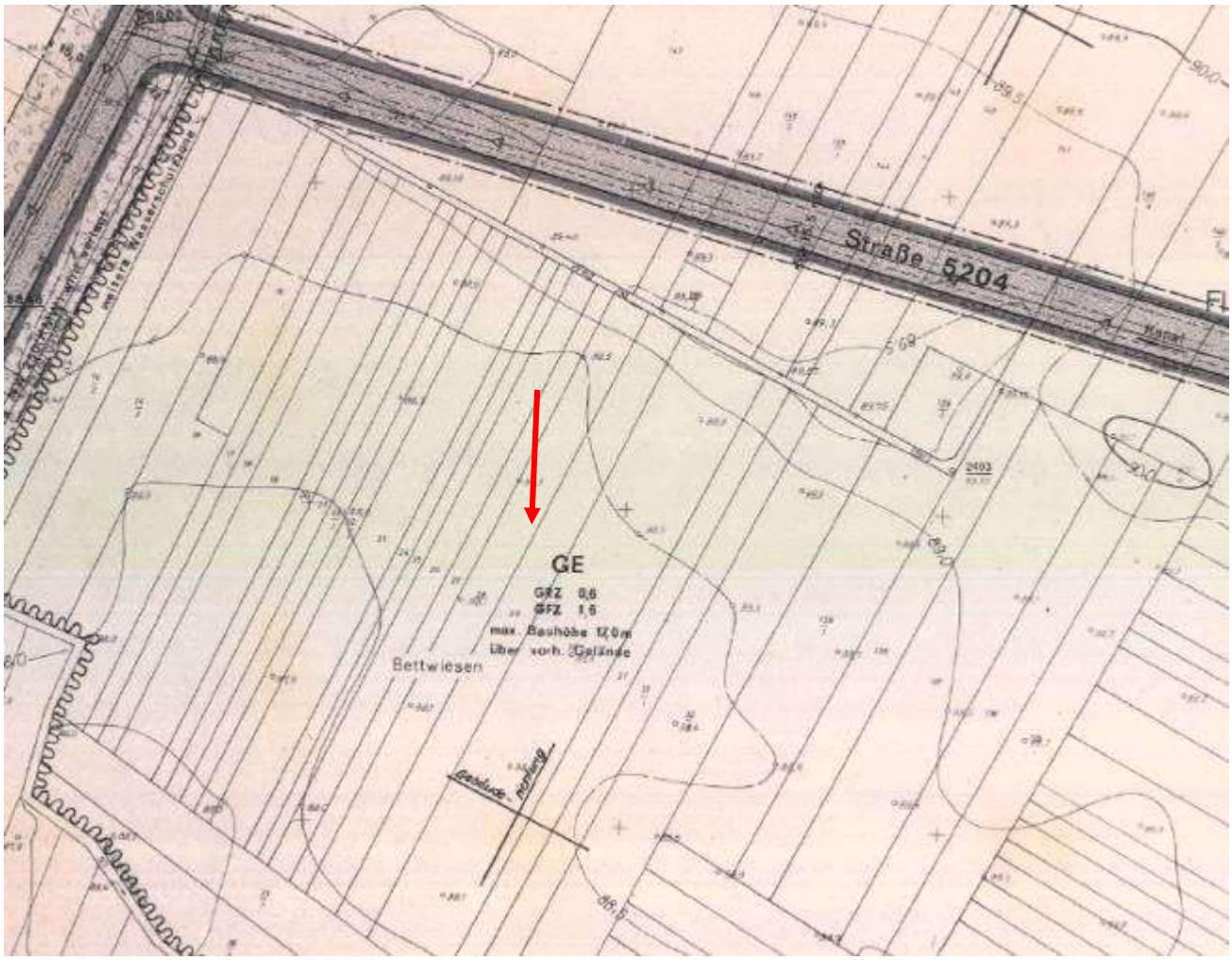


Abb. 18: Auszüge aus dem Bebauungsplan „1974/01 Wiesbadener Straße/Petersweg“; Markierung d. d. SV (Pfeil): grob schematische Lage des Bewertungsgrundstücks

Abb. 19: Auszüge aus dem Bebauungsplan „2002/01 Wiesbadener Straße/Petersweg – 1. Änderung – Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“; Markierung d. d. SV (Pfeil): grob schematische Lage des Bewertungsgrundstücks

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,

- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,

- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,

- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020

BewG: Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020

HBO: Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 9. Aktualisierte Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2020

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8. Aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienbewertung des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2021. Wiesbaden 2022

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2024. Wiesbaden 2024

IndustrialPort: Industrial Bundle Mainz-Kastel 2023
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; Society of Property Researchers, Germany: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG). Wiesbaden 2017
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; Society of Property Researchers, Germany: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF). Wiesbaden 2023

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Ansicht von Westen, von der Fritz-Lenges-Straße; Eingangsseite Bürogebäude; Anonymisierung d.d. SV

Foto 2 des SV: Ansicht von Norden; Eingangsseite Bürogebäude; Anonymisierung d.d. SV

Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten; Gebäuderückseite Halle

Foto 4 des SV: Ansicht von Süden; Eingangsseite, Zufahrten Halle

Foto 5 des SV: Ansicht von Süden, Hallenteil

Foto 6 des SV: Ansicht von Norden, Anonymisierung d.d. SV

Foto 7 des SV: EG (Bürotrakt); Foyer/Empfang

Foto 8 des SV: EG (Bürotrakt); Büro

Foto 9 des SV: EG (Bürotrakt); Aufenthaltsraum/Teeküche

Foto 10 des SV: EG (Bürotrakt); WC Herren

Foto 11 des SV: EG (Bürotrakt); Aufzug; Anonymisierung d.d. SV

Foto 12 des SV: 1. OG (Bürotrakt); Besprechung

Foto 13 des SV: 1. OG (Bürotrakt); Büro

Foto 14 des SV: 1. OG (Bürotrakt); Aufenthaltsraum

Foto 15 des SV: 1. OG (Bürotrakt); Dachterrasse

Foto 16 des SV: 1. OG (Bürotrakt); WC Vorraum

Foto 17 des SV: 2. OG (Bürotrakt)

Foto 18 des SV: Halle

Foto 19 des SV: Halle; Werkstatt/Lagerrist

Foto 20 des SV: Halle, Büro- und Sanitärräume

Foto 21 des SV: WCs

Foto 22 des SV: Waschraum

Foto 23 des SV: Halle; offene Stahlbühne

Foto 24 des SV: Außenlagerflächen im östlichen Grundstücksbereich

Foto 25 des SV: Außenlagerflächen im östlichen Grundstücksbereich