

**Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

**Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330**

---

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,  
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Hainstraße 72  
35216 Biedenkopf

**G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Gaststättengebäude bebaute Grundstück  
in 35075 Gladenbach, Gießener Straße 1a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.01.2024 ermittelt mit rd.

**68.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gaststättengebäude.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Gaststätte .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.4	Ertragswertermittlung .....	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	16
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	19

---

4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	20
4.5	Verkehrswert .....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	25
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>26</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Gaststättengebäude
Objektadresse:	Gießener Straße 1a 35075 Gladenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gladenbach, Blatt 2449, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Gladenbach, Flur 17, Flurstück 10 (49 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Gladenbach, Flur 17, Flurstück 11/2 (263 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 30.10.2023 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2024
Qualitätsstichtag:	17.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.01.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 06.12.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.  <u>Hinweis:</u> Das Dachgeschoss der Scheune konnte nicht betreten werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gläubiger und dessen Rechtsbeistand, der Ehemann der Eigentümerin, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2023</li></ul> Von der Eigentümerin bzw. durch deren Ehemann wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins</li><li>• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins</li><li>• Informationen zur Bau- &amp; Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin</li><li>• Nutzflächenberechnung, sowie Grundriss der Gastwirtschaft</li></ul>

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einblick in die Bauakte der Stadt Gladenbach vom 19.03.2024
- Informationen zur Erschließungssituation durch die Stadt Gladenbach vom 19.03.2024
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten durch die Stadt Gladenbach vom 19.03.2024
- Informationen zum Denkmalschutz aus dem Bebauungsplan Nr. 3.2 der Stadt Gladenbach vom 28.06.2012
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 11.03.2024
- Berechnung der Nutzflächen aus den übergebenen Unterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 11.03.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Eigene Mietwerterhebungen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die zu bewertenden Flurstücke sind ausschließlich als wirtschaftliche Einheit gemeinsam zu bewerten. Eine getrennte Bewertung führt dazu, dass beide Flurstücke nahezu wertlos sind. Dies folgt daraus, dass über Flurstück 10 die Erschließung des Flurstückes 11/2 gesichert wird. Ohne die Möglichkeit der Nutzung des Flurstückes 10, ist das Flurstück 11/2 nahezu wertlos, da es, wenn überhaupt, ausschließlich fußläufig durch den rückwärtigen Nebeneingang begangen werden kann.

Beide Flurstücke sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke versehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine abschließende Klärung über die tatsächliche Fläche, welche belastet ist, erfolgen konnte. Da sich diese aber nur auf den ohnehin geringen Anteil an Verkehrsflächen beziehen kann, erfolgt im vorliegenden Gutachten keine getrennte Bewertung.

Weiterhin liegt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Brauerei Ihring-Melchior vor, die dieser den Betrieb einer Gaststätte im Gebäude und den Vertrieb von Bier gestattet. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens konnte nicht geklärt werden, ob sich aus der Grunddienstbarkeit eine Wertbeeinflussung ergibt, da die Rechtslage in diesem Zusammenhang nicht eindeutig ist. Folglich wird für das vorliegende Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussung vorliegt.

Der Pachtvertrag konnte im Rahmen des Ortstermins ebenso nicht eingesehen werden, sodass nicht abschließend geklärt werden konnte, in wessen Eigentum sich die Einrichtung im Objekt befindet. Folglich liegt dem Gutachten die Annahme zu Grunde, dass die Gaststätteneinrichtung nicht Bestandteil des Objektes ist.

Zudem ist anzumerken, dass durch den Ehemann der Eigentümerin Schäden an der Dachhaut angezeigt wurden, die ohne nähere Inaugenscheinnahme, die vor Ort nicht möglich war, nicht nachvollzogen werden können und somit im Rahmen des vorliegenden Gutachtens unberücksichtigt bleiben.

Des Weiteren liegt im Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste vor, sodass nicht geklärt werden konnte, ob es sich um ein Einzelkulturdenkmal handelt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan, in dem Einzelkulturdenkmale kartiert sind, ist diese Eigenschaft dem vorliegenden Objekt nicht zuzuordnen. Diese trifft nur auf Nachbargebäude zu.

Abschließend ist anzumerken, dass keinerlei verwertbare Unterlagen im Bauaktenarchiv der Stadt Gladenbach vorlagen und somit ausschließlich auf den übergebenen Grundriss abgestellt wird.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Gladenbach (ca. 12.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 20 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 125 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Niederweimar (ca. 15 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 100 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 100 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt; mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; von der Straße abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 2,5 m liegt in zweiter Reihe;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23,1 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 312 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße); Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2003 vor.  Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gladenbach, Blatt 2449 die in Anlage 8 dargelegten Eintragungen.  Beide Flurstücke sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke versehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine abschließende Klärung über die tatsächliche Fläche, welche belastet ist, erfolgen konnte. Da sich diese aber nur auf den ohnehin geringen Anteil an Verkehrsflächen beziehen kann, erfolgt im vorliegenden Gutachten keine getrennte Bewertung. Weiterhin liegt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Brauerei Ihring-Melchior vor, die dieser den Betrieb einer Gaststätte im Gebäude und den Vertrieb von Bier gestattet.  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens konnte nicht geklärt werden, ob sich aus der Grunddienstbarkeit eine Wertbeeinflussung ergibt. Folglich wird für das vorliegende Gutachten davon ausgegangen, dass dies nicht der Fall ist.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herschvermerke vor.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.01.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Im Landkreis Marburg-Biedenkopf liegt keine abschließende Denkmalliste vor, sodass nicht geklärt werden konnte, ob es sich um ein Einzelkulturdenkmal handelt.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan, in dem Einzelkulturdenkmale kartiert sind, ist diese Eigenschaft dem vorliegenden Objekt nicht zuzuordnen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 3.2 der Stadt Gladenbach vom 22.03.2012 folgende wesentliche Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;  
II = 3 Vollgeschosse (max.)

Für weitere Festsetzungen sei auf den Textteil des öffentlich zugänglichen Bebauungsplans verwiesen.

Innenbereichssatzung: Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümerin nicht vor.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachgemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden bei der Stadt Gladenbach mündlich im Rahmen der Bauakteinsicht erkundet.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude, welches in einer alten Scheune verortet ist, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gaststättengebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gaststättengebäude; ehem. Scheune; eingeschossiger Ausbau; nicht ausgebautes Dachgeschoss der ehemaligen Scheune; Anbauten eingeschossig
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	keine in den letzten 15-20 Jahren
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	EG verputzt; OG Dachwerk mit Ausmauerung

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

Windfang, Gastraum, Küche, Personal-WC, WC Damen, WC Herren, Kühlraum

##### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	EG: keine Angaben vorhanden OG: Fachwerk mit Ausmauerung
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	nicht vorhanden

Umfassungswände:	EG: Keine Angaben vorhanden; OG: Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	keine Angaben vorhanden
Geschossdecken:	Kappendecke
Treppen:	nicht vorhanden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und Seitenteil  Eingangstür überaltert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel   Dachstein;  Keine Dämmung oberhalb der EG-Decke (gemäß Angaben im Ortstermin)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2017 Wärmeverteilung über Heizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung Personal-WC mit Untertischgerät

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Gaststätte

Bodenbeläge:	div. Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	weitestgehend Putz gestrichen; teilweise Fliesen in Sanitär- und Küchenbereichen

Deckenbekleidungen:	Putz gestrichen auch im Bereich der Kappendecke, teilw. Paneele
Fenster:	Holzfenster aus dem Zeitraum des Umbaus 1974 (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Türen:	<u>Gebäudezugang:</u> Eingangstür aus Alu mit Lichtausschnitt und Seitenteil, überaltert  <u>Innentüren:</u> Füllungstüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt, weitestgehend aus dem Baujahr
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung und Qualität aus dem Baujahreszeitraum  <u>Damen-WC</u> 2 Stand-WC, sowie WB im Vorraum Wasser- und Abwasserinstallation  <u>Herren-WC</u> 1 Stand-WC, 3 Urinale, sowie WB im Vorraum  <u>Personal-WC</u> 1 Stand-WC, sowie WB
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.  Die Scheune weist ein Baujahr um 1900 auf. Bei der Stadt Gladenbach liegen keinerlei Bauunterlagen vor.  Gemäß den Angaben der Eigentümer wurde das Erdgeschoss der Scheune 1975 zu einer Gaststätte ausgebaut. Mit Ausnahme der Installation eines Mitarbeiter-WC und dem Austausch der Gasheizungstherme in 2017 wurden keinerlei Modernisierungen durchgeführt. Der Zustand entspricht im Wesentlichen dem, des Baujahres.  Gemäß den Angaben der Eigentümer befindet sich im Obergeschoss der Scheune kein Ausbau, ebenso ist die Decke nicht gedämmt.  Hinweis: Eine Begehung war nicht möglich.

Zusammenfassend muss daher angemerkt werden, dass das Objekt, welches ausschließlich für den aktuellen Zweck nutzbar ist, überaltert und renovierungsbedürftig ist, wenngleich es sich für das Alter in einem ordentlichen Zustand befindet.

### **3.3 Nebengebäude**

keine

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 35075 Gladenbach, Gießener Straße 1a zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gladenbach	2449	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gladenbach	17	10	49 m <sup>2</sup>
Gladenbach	17	11/2	263 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**312 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass kein stützendes Verfahren angewendet wird, da keinerlei Marktdaten wie Vergleichspreise oder Sachwertfaktoren vorliegen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	312 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	135,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 135,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.01.2024	× 1,10	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	148,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	312	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,90	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>=</b>	<b>133,65 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		133,65 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 312 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 41.698,80 €</b> <b>rd. <u>41.700,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 insgesamt **41.700,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:****E1**

Entsprechend des Grundstücksmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich in einer Betrachtung zwischen 2017 und 2022 eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 8,98%/Jahr für Wohnbauflächen in Gladenbach (vgl. Ziffer 5.2.2. des Marktberichtes) eingestellt. Unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklungen nahezu ohne Preissteigerungen kommt eine durchschnittliche Bodenpreissteigerung in Höhe von 5%/Jahr zum Ansatz.

**E2**

Das Bewertungsgrundstück weist gegenüber den Grundstücken in der Bodenrichtwertzone insofern einen sehr ungünstigen Zuschnitt auf, als dass es sehr schmal und in zweiter Reihe liegend ist, sodass ein Wertabschlag von 10% auf den Bodenrichtwert vorgenommen wird.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gaststättengebäude	1	Gaststätte Erdgeschoss	110,48		6,46	713,70	8.564,40
Summe			110,48	-		713,70	8.564,40

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.564,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.117,51 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.446,89 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,50 % von <b>41.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.293,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.153,39 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 8 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>6,335</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 26.311,73 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 41.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 68.011,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 68.011,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 68.011,73 €</b>
	<b>rd. 68.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurde von mir auf Basis der übergebenen Bauzeichnung und der übergebenen Nutzflächenberechnung durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Für ein derartiges Objekt des Beherbergungs- bzw. Gaststättengewerbes ist die marktübliche Miete gewöhnlich nach der Pachtwertmethode zu ermitteln. Im vorliegenden Fall liegen jedoch keinerlei Unterlagen, über tatsächliche Bestuhlungspläne und Genehmigungen vor.

Es wird gemäß dem übergebenen Plan von 28 Sitzplätzen an Tischen und der Theke ausgegangen.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsrate von 40% und einem Zielumsatz von 25€ brutto bezogen auf einen 5-Tagesbetrieb ist von einem Jahresrohertrag von ca. 82.000€ brutto bzw. 68.500€ netto auszugehen.

Eine marktübliche Umsatzpacht bewegt sich unter Beachtung der angesetzten Parameter bei ca. 12,5% des Jahresrohertrages.

Zusammenfassend folgt somit eine Umsatzpacht in Höhe von 713,30€/Monat, die einer Nettokaltmiete in Höhe von 6,46€/m<sup>2</sup> entspricht und somit als marktüblich für ein Objekt des vorliegenden Alters und der vorliegenden Ausstattung einzuordnen ist.

##### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	256,93 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Praxis, Läden, ... 110,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.518,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	---	--- €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	342,58 €
Summe		2.117,51 €

##### Liegenschaftszinssatz

Für die zu bewertende Objektart liegen weder regional noch überregional veröffentlichte Liegenschaftszinssätze vor. In der Folge erfolgt eine Orientierung an gewerblich genutzten Objekten einer höheren Risikoklasse, bei denen Liegenschaftszinssätze zwischen 6,0% und 8,0% einzuordnen sind.

Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 gewählt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich grundlegend aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall liegt kein Modell vor, in dem die Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden, sodass auf Gesamtnutzungsdauern aus der Fachliteratur zurückgegriffen wird, die für Restaurants und Gaststättenbetriebe eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren vorsehen, die auch hier zum Ansatz kommt.

### Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Gaststättengebäude

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall liegen keinerlei ersichtliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Wie bereits unter 1.3 ausgeführt, wird davon ausgegangen, dass die in Abteilung II eingetragenen Grunddienstbarkeiten eine geringe untergeordnete Wirkung entfalten, sodass diese aufgrund fehlender abschließender Informationen keine Würdigung finden.

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 35075 Gladenbach, Gießener Straße 1a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gladenbach	2449	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gladenbach	17	10, 11/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 mit rd.

**68.000 €**

**in Worten: achtundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 20.03.2024

  
  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

## **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

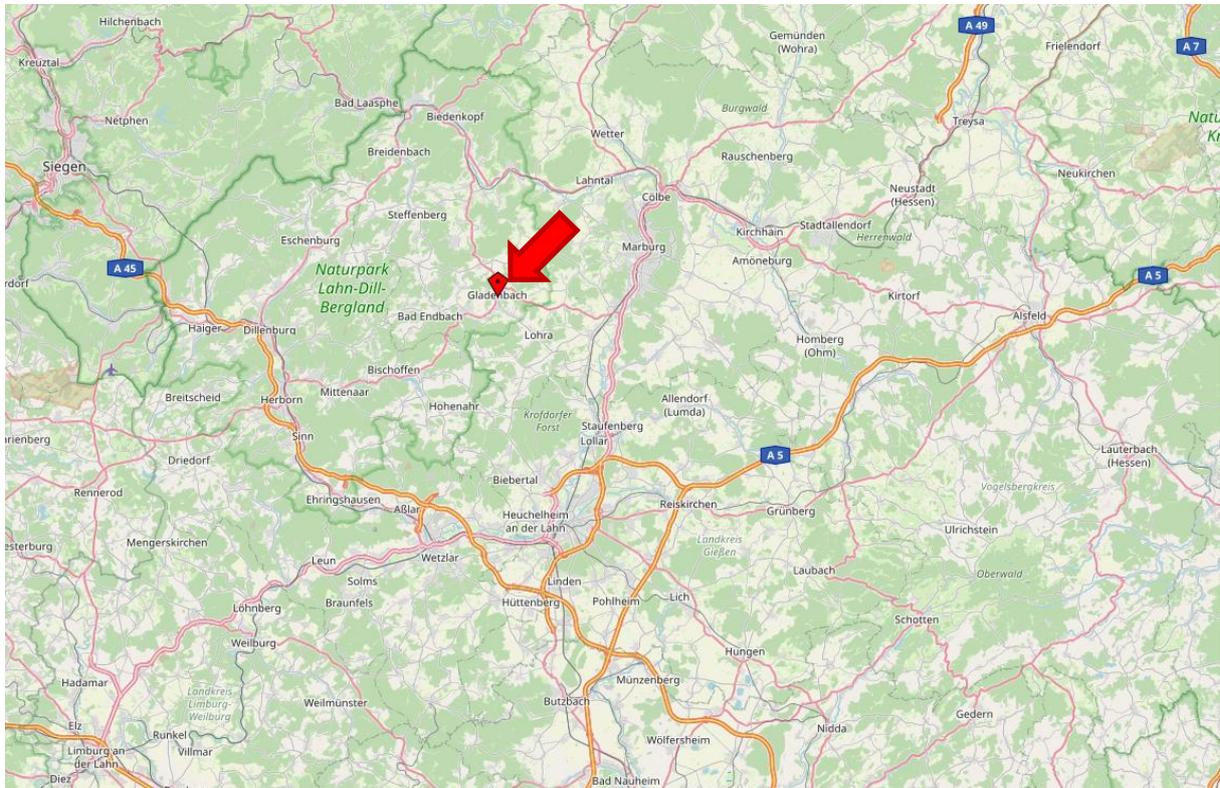
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: Grundbuchauszug – Abt. II

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.

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Gladenbach mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)



## Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Gaststättengebäude



Bild 2

Beschreibung:02 Gaststättengebäude - rechtsseitig

Bild 3



Beschreibung:03 Gaststättengebäude Rückseite



Bild 4

Beschreibung:04 Gaststättengebäude Rückseite



# Anlage 6: Berechnung der Nutzfläche

Seite 1 von 1

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Gaststättengebäude, Gießener Straße 1a, 35075 Gladenbach  
**Mieteinheit:** Laden Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

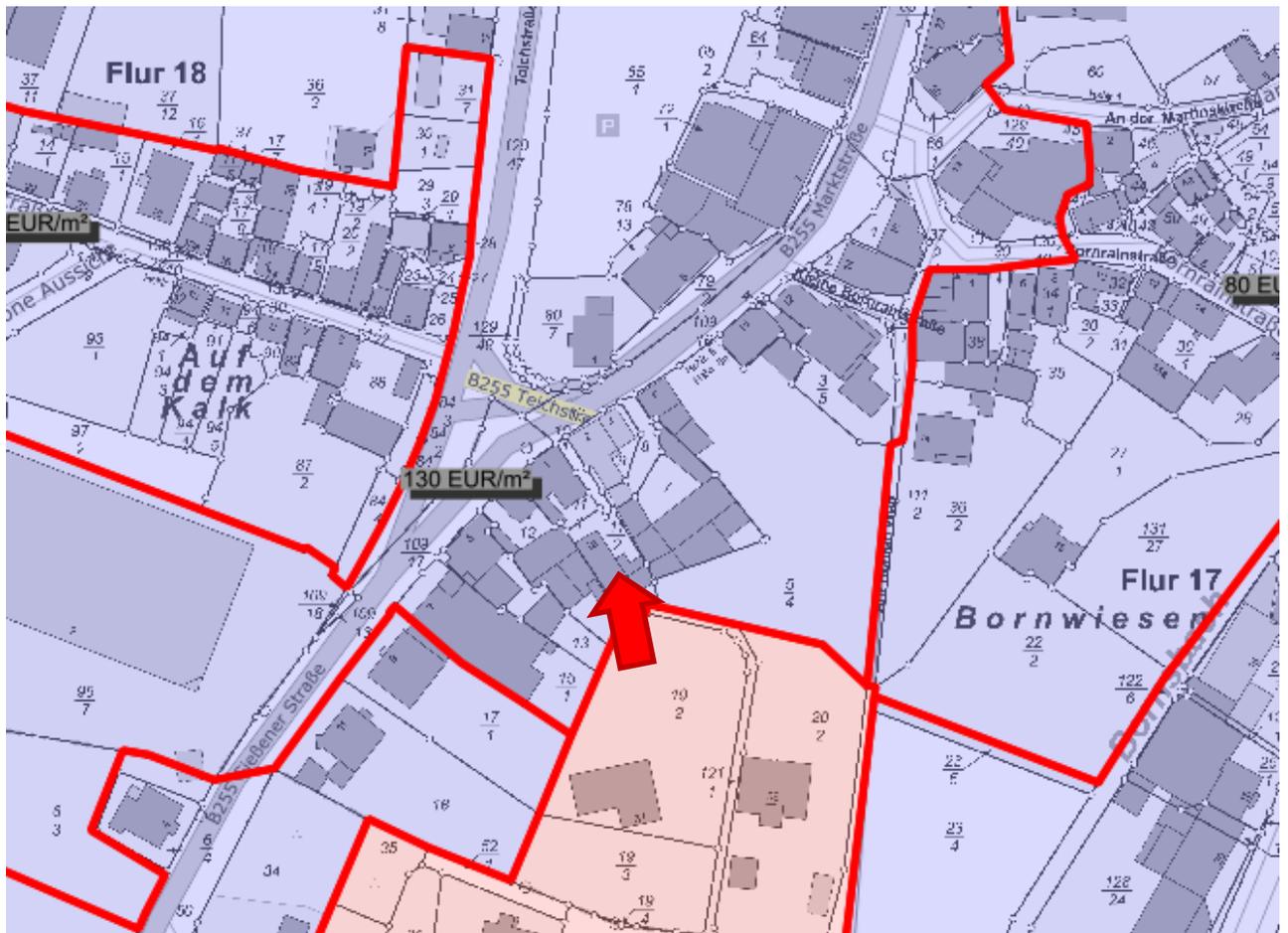
auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (17.02.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Gastraum	1	+		1,00	13,785	0,000	5,050	0,000	69,61	1,00	69,61	69,61	
2	WC-Herren	2	+		1,00	1,510	0,000	2,835	0,000	4,28	1,00	4,28	4,28	
3	WC-Herren	2	+		1,00	1,010	0,000	2,500	0,000	2,53	1,00	2,53	2,53	
4	WC-Damen	3	+		1,00	1,510	0,000	2,100	0,000	3,17	1,00	3,17	3,17	
5	WC-Damen	3	+		1,00	1,010	0,000	2,800	0,000	2,83	1,00	2,83	2,83	
6	Kühlraum	4	+		1,00	2,010	0,000	1,650	0,000	3,32	1,00	3,32	3,32	
7	Küche	5	+		1,00	4,775	0,000	3,720	0,000	17,76	1,00	17,76	17,76	
8	Pers.-WC	6	+		1,00	2,010	0,000	1,010	0,000	2,03	1,00	2,03	2,03	
9	WF	7	+		1,00	2,010	0,000	2,465	0,000	4,95	1,00	4,95	4,95	
													<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>	<b>110,48 m²</b>
													<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>110,48 m²</b>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

**Anlage 8: Grundbuchauszug – Abt. II**

Einlegebogen  
1

Abteilung II

Blatt  
2449

Grundbuch von  
Gladenbach

Amtsgericht  
Biedenkopf

Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	
1	1	<p>Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Planblatt 17 Nr. 7,8,9 darf über das belastete Grundstück gehen und fahren. Eintragen auf Ersuchen des Kulturamtes vom 8. April 1938 in Blatt 162 Gladenbach; von dort über Blatt 1187 und Blatt 2020 Gladenbach hierher übertragen am 29. März 1988. <i>Quod</i></p>
2	1	<p>Grunddienbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 17 Flurstück 11/1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 4. Mai 1959 und 19. November 1959 eingetragen am 11. Februar 1960 in Blatt 162 Gladenbach; von dort über Blatt 1187 und Blatt 2020 Gladenbach hierher übertragen am 29. März 1988. <i>Quod</i></p>
3	2	<p>Grunddienbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 17 Flurstück 11/1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. November 1959 eingetragen am 11. Februar 1960 in Blatt 162 Gladenbach; von dort über Blatt 1187 und Blatt 2020 Gladenbach hierher übertragen am 29. März 1988. <i>Quod</i></p>
4	1,2	<p>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Brauerei Ihring-Melchior KG in Lich/Oberhessen des Inhalts, daß die Brauerei Ihring Melchior berechtigt ist, auf den belasteten Grundstücken Bier zu vertreiben sowie eine Gaststätte mit den damit verbundenen Einrichtungen zu betreiben. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 1. Oktober 1975 eingetragen am 2. Oktober 1975 in Blatt 2020 Gladenbach; von dort hierher übertragen am 29. März 1988. <i>Quod</i></p>
5	1,2	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für Frau Monika Elke Schwarz-Kaufmann geborene Schwarz in Gladenbach-Erdhausen, Kohlbergstraße 13, geboren am 29. Mai 1957. Gemäß Bewilligung vom 5. Dezember 1988 eingetragen am 8. Dezember 1988. <i>Quod</i></p>

3  
2  
1