



Von der IHK
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Lahn- Dill

Von der Handwerkskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
Telefax +49-2772-582381
Mobil +49-170-3096762
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn- Fleisbach

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 18/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über die im **Grundbuch von Biedenkopf Blatt 6377**
eingetragenen Grundstücke

lfd. Nr. 1, Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/8, 19.182 m²
und

lfd. Nr. 4, Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/9, 5.955 m²

Gebäude- und Freifläche
Industriestraße 4

35216 Biedenkopf

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf

Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 111 Seiten.



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	31. Dezember 2025
Objekt Biedenkopf, Industriestraße 4 Grundbuch Blatt 6377	Biedenkopf, Flur 5 Flurstücke 47/8 und 47/9 in wirtschaftlicher Einheit
Grundstücksfläche in wirtschaftlicher Einheit	25.137 m ²
Nutzungsbedingter Bodenwert	879.795 €
Baujahre	ab ca. 1951
mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer	8 Jahre
Flächen im Verwaltungsgebäude insgesamt	3.573 m ²
Büronutzung und Verkehrsflächen im EG und OG	2.500 m ²
Büronutzung im Untergeschoss	184 m ²
Sozialräume im Untergeschoss	230 m ²
Werkstatt und Lager im Untergeschoss	460 m ²
Hallenflächen insgesamt	8.265 m ²
Hofüberdachungen	1.520 m ²
Befestigte Freiflächen	11.000 m ²
Monatlich erzielbare Miete bei Vollvermietung	42.000 €/Monat
Rohertrag	504.000 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	128.233 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	9,00%
Ertragswert	2.521.334 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	- 10% vom Ertragswert
Verkehrswert	2.270.000 €
Auf den Wert bezogen sind die Eintragungen im Grundbuch Abt. II bedeutungslos.	

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

- Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse vorhanden.
- Es ist kein Verwalter bestellt.
- Es wurde ehemals ein Gewerbe- bzw. Industriebetrieb geführt.
- Vorhandene Maschinen und Betriebseinrichtungen, insbesondere die Hallenkrane sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ermittelt werden.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- In der Altflächendatei sind Eintragungen vorhanden.
- Es sind Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
4.	Bauliche Anlagen	18
4.1	Gebäude D1, D2, C4 – Verwaltungsgebäude	25
4.2	Gebäude C2, C3 – Zentrallagerhalle.....	45
4.3	Gebäude C1 - Werkstatthalle, Stahlbauhalle.....	50
4.4	Gebäude B7 – V2A Werkstattgebäude	54
4.5	Gebäude B4, B5, B6 – Produktionshalle	57
4.6	Gebäude B8 und B3, Anbauten an die Stahlbauhalle.....	61
4.7	Gebäude A6 und A7 - Lagergebäude	65
4.8	Gebäude A8 - Lager- und Versandhalle.....	68
4.9	Gebäude A2 - Werkhalle und Lager	71
4.10	Gebäude A5 – Werkstattgebäude	73
4.11	Gebäude B1 - Fahrzeughalle	75
4.12	Gebäude F – Kfz- Werkstattgebäude	77
4.13	Überdachung A1	79
4.14	Überdachung A4	81
4.15	Gebäude B2 – Überdachung	83
4.16	Überdachung (im Plan mit Neubau bezeichnet)	85
4.17	Freilagerfläche mit Kranbahn	87
4.18	Freiflächen.....	89
5.	Mittlere Restnutzungsdauer	93
6.	Sonstiges	95
7.	Wertermittlung.....	96
7.1	Verfahrenswahl	96
7.2	Bodenwert Flurstücke 47/8 und 47/9	97
7.3	Ertragswertverfahren.....	101
7.3.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	101
7.3.2	Bewirtschaftungskosten	103
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	105
7.3.4	Ertragswert.....	108
7.3.5	Ertragswert bei periodisch veränderlichem Ertrag	109
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	110
9.	Verkehrswert.....	111



1. Auftrag

**Beschluss vom
17.09.2025
Aktenzeichen
70 K 18/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 17.09.2025, Aktenzeichen 70 K 18/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

VR Bank Lahn-Dill, Hauptstraße 65, 35668 Dillenburg

(Gläubiger)

Der Schuldner ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend das im **Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 6377** eingetragene Grundeigentum,

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/8,
Gebäude- und Freifläche, Industriestraße 4, 19.182 m²

Lfd. Nr. 4, Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/9,
Gebäude- und Freifläche, Industriestraße 4, 5.955 m²

Anmerkungen zum Beschluss:

Die Flurstücke Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstücke 47/8 und 47/9 werden laut Baulastenblatt L/04.01/2016-0148 und L/04.01/2016-0149 vom 29.07.2016 öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

Nach Rücksprache mit der Rechtspflege beim Amtsgericht Biedenkopf sollen die Flurstücke als **wirtschaftliche Einheit** bewertet werden.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In Abteilung II des Grundbuchs sind laut Grundbuchauszug vom 11.08.2025 Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll einfach, sowie in elektronischer Fassung über das Justizpostfach mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Dipl.-Ing (TU) Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachtens	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
Bewertungsobjekt	<p>Bei den bebauten Flurstücken 47/8 und 47/9 handelt es sich um in Biedenkopf, Industriestraße 4 gelegene Grundstücke, die ca. ab dem Jahr 1951 mit einzelnen Industriegebäuden bebaut wurden.</p> <p>Im Jahr 1966 wurde das Verwaltungsgebäude genehmigt, die Rohbauabnahme ist auf den 26.06.1968 datiert.</p> <p>Neubauten und Umbauten auf den Grundstücken sind bis in das Jahr 2016 in den Bauakten der Stadt Biedenkopf dokumentiert.</p> <p>Es handelt sich um ein Gebäudeensemble, das einer speziellen Nutzung als Maschinenfabrik und Stahlbauunternehmen diene.</p>
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Wertermittlungstichtag	Wertermittlungstichtag ist der 31.12.2025 . Die Ortsbesichtigung fand am 03.12.2025 statt, dieser Tag ist gleichzeitig auch der Qualitätsstichtag.
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am 03.12.2025 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Weide, ehemaliger Mitarbeiter des Industriebetriebs • Herr Feiter, Rechtspfleger Amtsgericht Biedenkopf • Frau Kuchinke, Mitarbeiterin beim Amtsgericht Biedenkopf • Frau Beck • und der Unterzeichnende. <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 122 Digitalfotos gefertigt.</p>
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Biedenkopf • Grundbuch von Biedenkopf, • Blatt 6377, Gemarkung Biedenkopf, • Lfd. Nr. 1, Flur 5, Flurstück 47/8, Gebäude- und Freifläche • Industriestraße 4, Größe 19.189 m² <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 4, Flur 5, Flurstück 47/9, Gebäude- und Freifläche • Industriestraße 4, Größe 5.955 m²
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none"> • Internetrecherche zum Bebauungsplan der Stadt Biedenkopf • 8 Ordner Bauakten der Stadt Biedenkopf mit Bauscheinen beginnend mit Nr. 2-48 vom 27.06.1951 bis A/04.01/2016-0594 vom 14.11.2016 • Baulastenauskunft vom 30.09.2025 • Auskunft aus der Altflächendatei vom 29.09.2025 • Grundbuchauszug Ausdruck vom 11.08.2025 • Marktwerteinschätzung Dipl.-Wirtsch.-Ing. Schöbener vom 16.05.2023 • Exposé der Eichenfels GmbH Stand 05.11.2024

**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 02.12.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten wertrelevanten Daten liegt hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer die Übergangsregel nach § 53 (2) ImmoWertV 2021 zugrunde. Aus Gründen der Modellkonformität wird die SW-RL in diesem Punkt ebenfalls angewandt.

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 2/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Gewerberaum- Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis,
Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebental Stand bis 2025
herausgegeben von der IHK Lahn- Dill und vom Amt für
Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich
der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises
und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

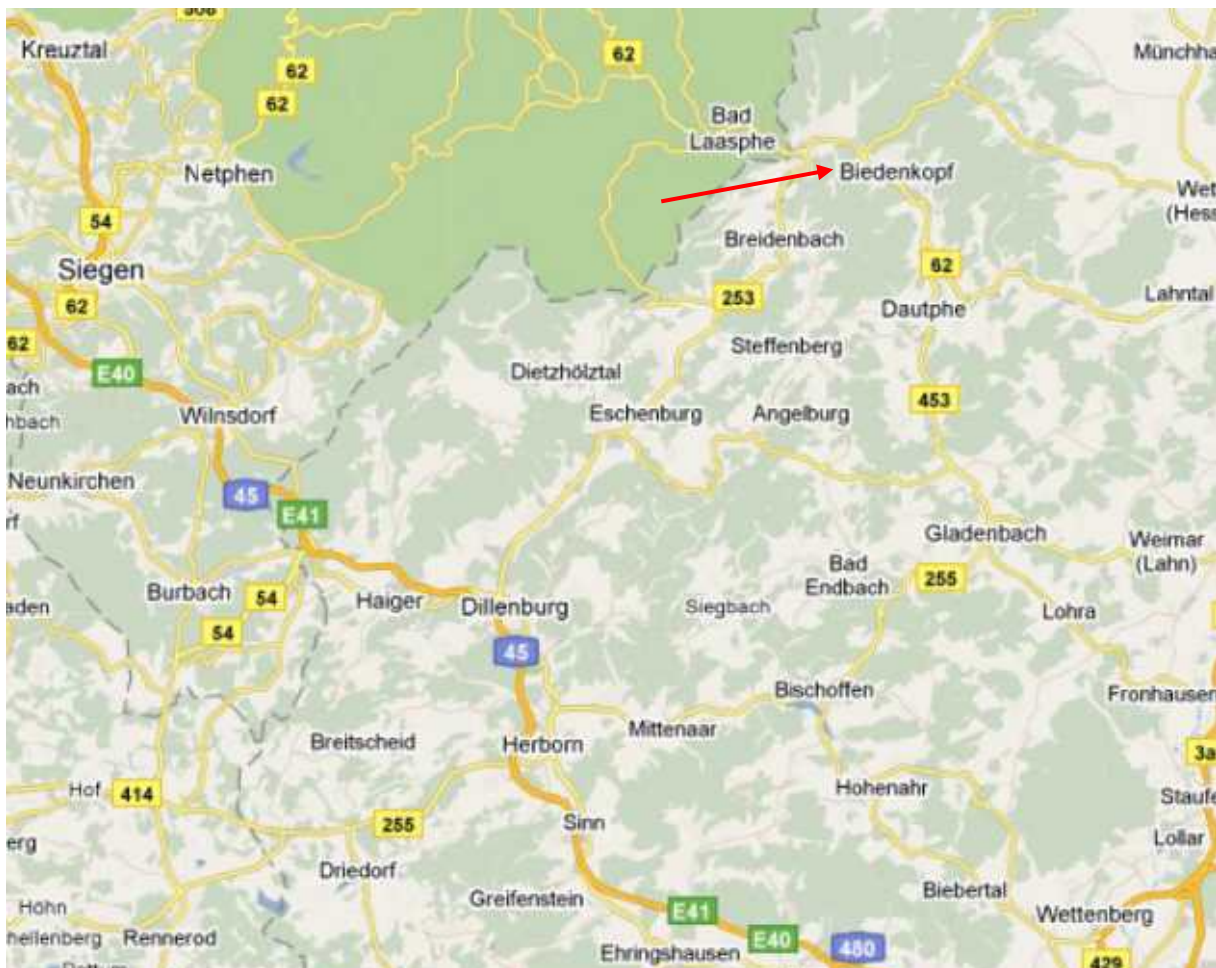
3.1 Lage

Lage der Stadt

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

Entfernungen

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km



Die Lage von Biedenkopf im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein-Westfalen

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 600 m entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

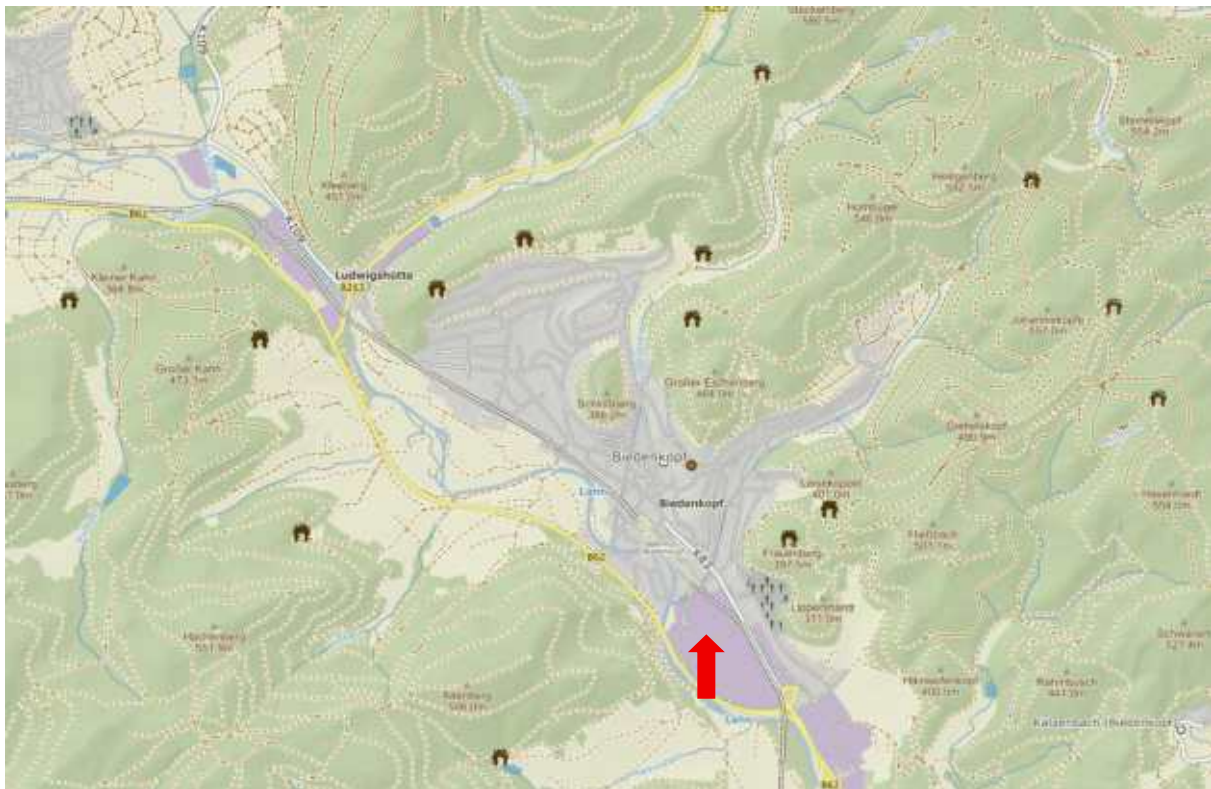
Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten: Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielweise im Rathaus.



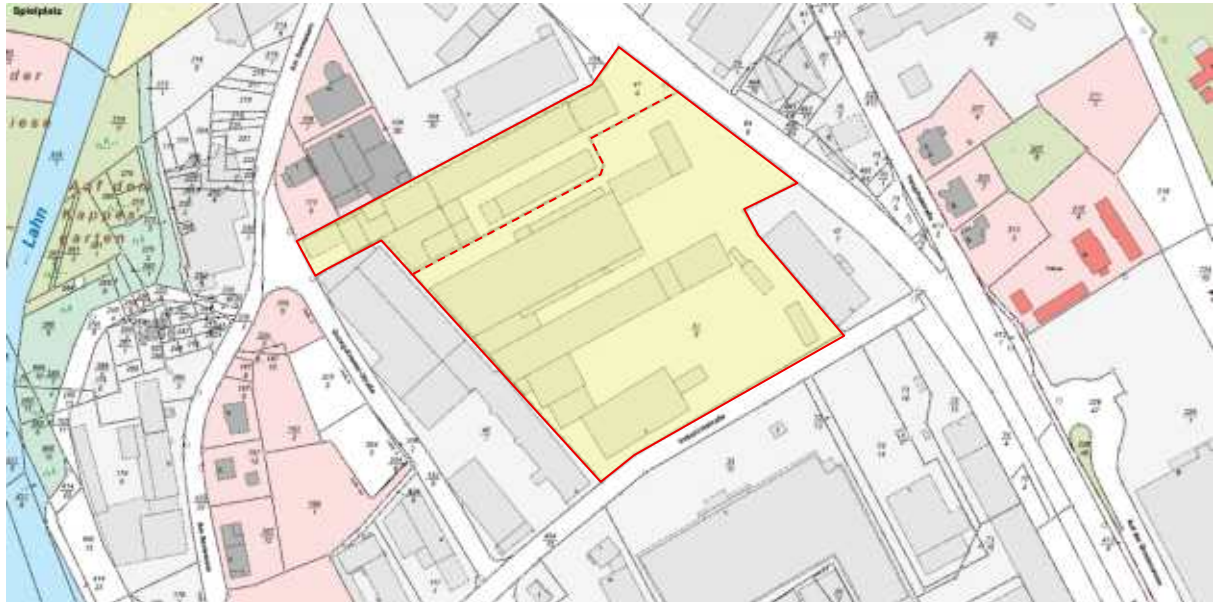
Biedenkopf mit der Lage der Industriestraße



Biedenkopf mit der Lage der Industriestraße



Das Industrie- bzw. Gewerbegebiet



Industriestraße 4, Flurstücke 47/8 und 47/9 südlich des Stadtkerns von Biedenkopf

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Innenstadt von Biedenkopf innerhalb eines ausgedehnten Industrie- bzw. Gewerbegebiets, das mittlerweile mit großflächigem Einzelhandel und Systemgastronomie durchsetzt ist.

Die Industriestraße ist eine Querstraße der Georg-Kramer-Straße, die wiederum unmittelbar an die Bundesstraße 62, welche die Städte Siegen, Bad Laasphe, Biedenkopf und Marburg verbindet, angebunden ist.

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Industriegebiet von Biedenkopf, das nur noch teilweise als solches genutzt wird. Großflächiger Einzelhandel und Fastfood ist insbesondere entlang der Georg-Kramer-Straße angesiedelt.

Blick von der Einmündung der Industriestraße in die Georg-Kramer-Straße Richtung Nordosten



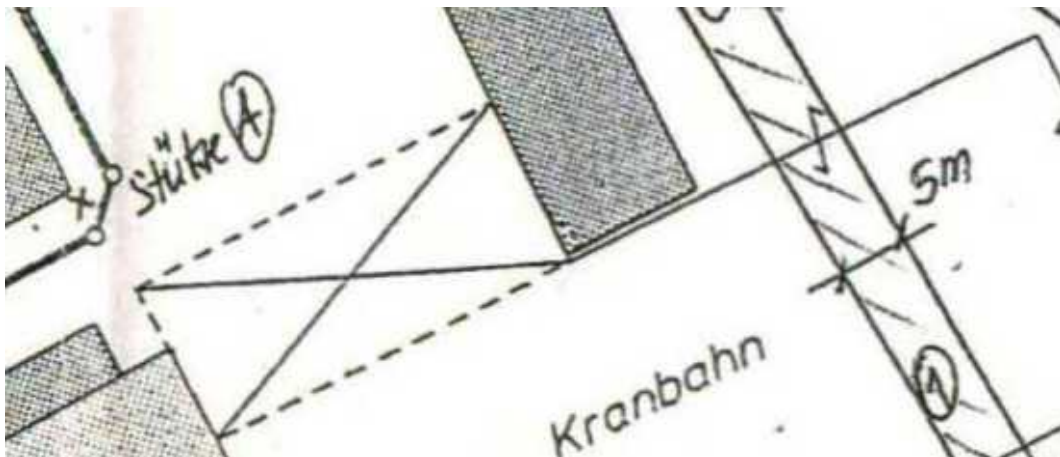
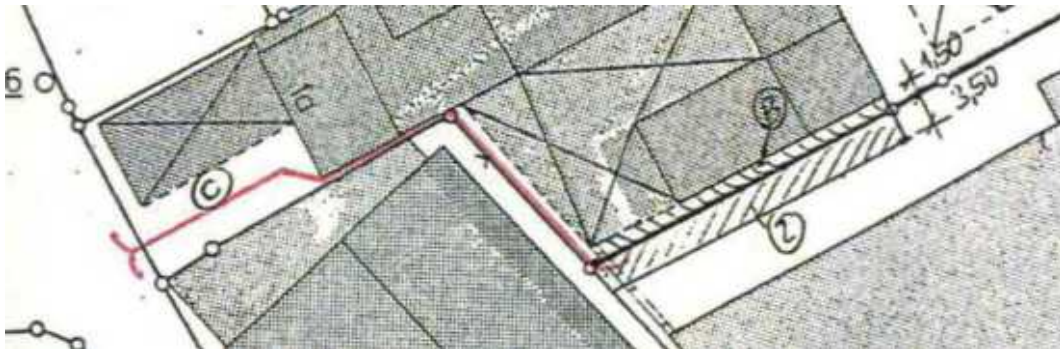
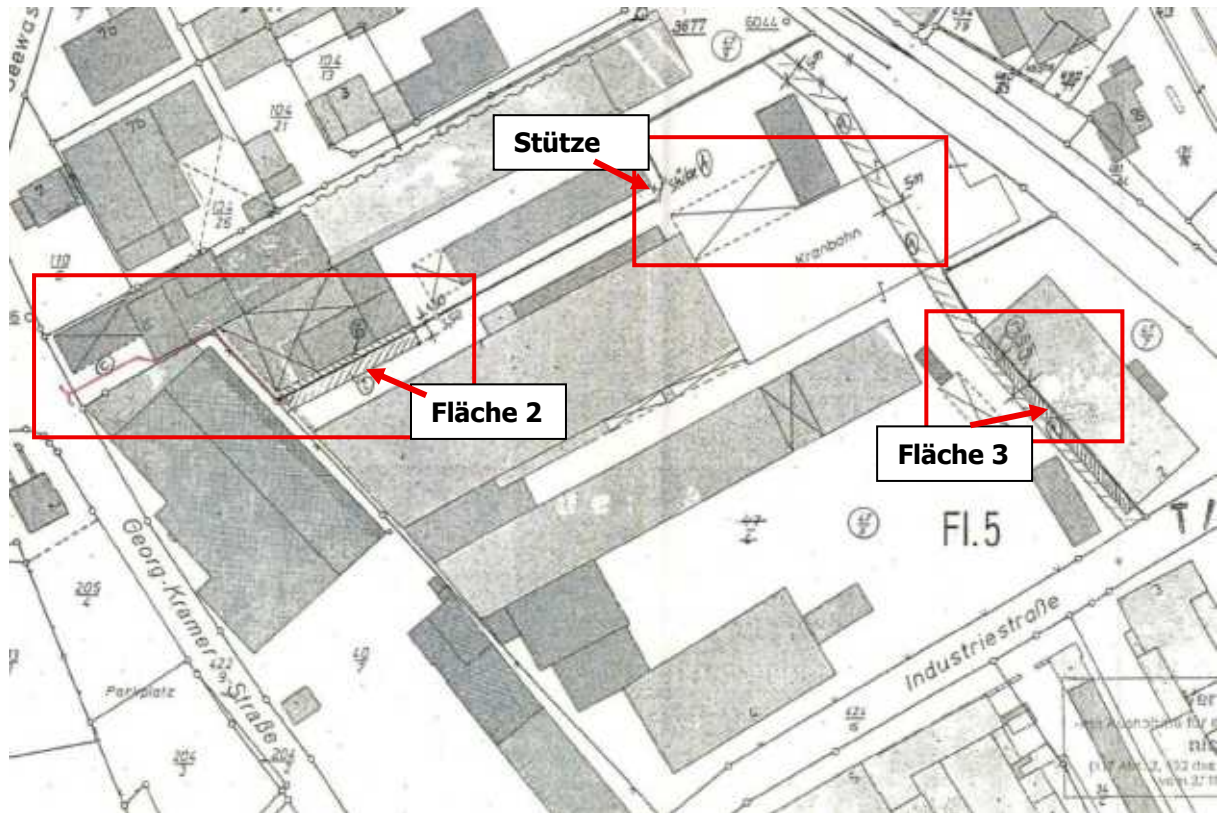


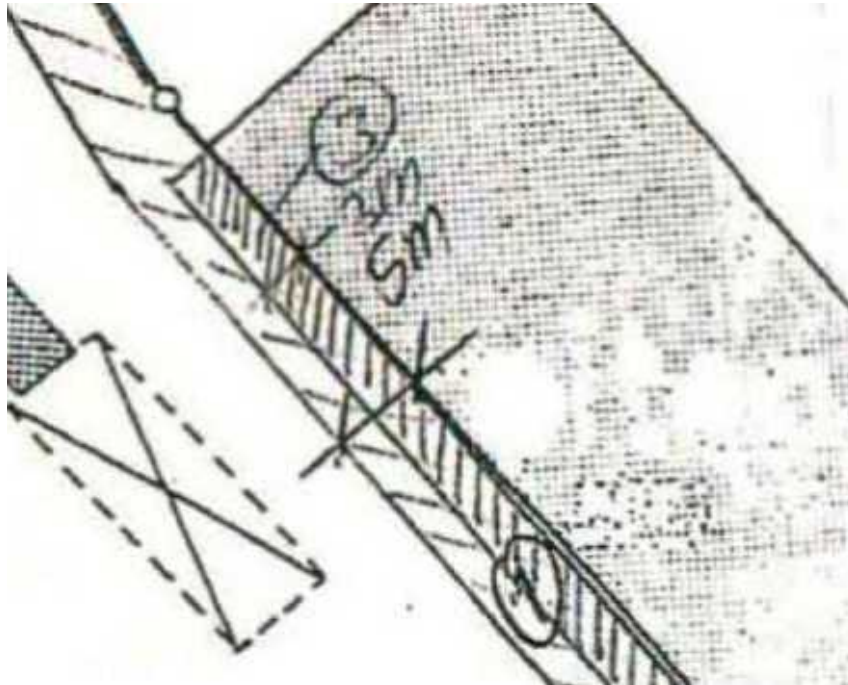
Grundstücksform	<p>Das in wirtschaftlicher Einheit 25.137 m² große Grundstück hat eine fast rechteckige Form. Das Flurstück 40/7 im Südwesten und das Flurstück 47/7 im Südosten greifen in die sonst nahezu ideale Rechteckform ein. Das Flurstück 47/9 ist im Nordwesten in einer Breite von ca. 19 Meter an die Georg-Kramer-Straße angeschlossen, das Flurstück 47/8 besitzt im Süden eine ca. 135 Meter lange Straßenfront entlang der Industriestraße. Im Nordosten grenzt das Grundstück an die Bahnlinie an.</p>
Topografie	<p>Die Flurstücke 47/8 und 47/9 sind nahezu eben, sie fallen nur unwesentlich zur westlich verlaufenden Lahn hin ab.</p>
Erreichbarkeit	<p>Die Georg-Kramer-Straße und die Industriestraße sind voll ausgebaute und für Schwerlastverkehr ausgelegte Straßen mit entsprechendem Aufbau. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe des Objektes.</p>
Anschlüsse	<p>Das Grundstück ist voll erschlossen mit Strom, Wasser und Gas sowie Kanalanschluss aus der öffentlichen Versorgung. Telefon- und Breitbandanschluss sind ebenfalls gewährleistet.</p>
Immissionen	<p>Es besteht eine für ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet lageübliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Stärkere Lärmbelastungen durch die umliegenden Betriebe konnten beim Ortstermin nicht ausgemacht werden.</p>
Lagebeurteilung insgesamt	<p>Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• gute Gewerbelage in einem Industriegebiet in der Kernstadt Biedenkopf• gute Erreichbarkeit der nächsten Städte• mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern (Autobahnen)• nahezu ebenes Geländeprofil
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	<p>Inbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Gewerbemieten.</p>



3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Rechte und Lasten** In Abteilung II des Grundbuchs sind laut vorliegendem Grundbuchauszug folgende Rechte und Lasten eingetragen:
- Lfd.-Nr. 2 „Gasleitungsrecht“** betreffend das Flurstück 47/8
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Gasversorgung Biedenkopf GmbH, Mühlweg 16, 35216 Biedenkopf;
gemäß Bewilligung vom 12.01.98 eingetragen am 23.03.98 in Blatt 4977 und hierher übertragen am 28.03.2001.
- Lfd.-Nr. 6 „Feuerwehrumfahrt“** betreffend das Flurstück 47/8
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 5 Flurstück 47/7 (Gemarkung Biedenkopf Blatt 6291);
gemäß Bewilligung vom 23.03.2020 (UR-Nr. 90/20 Notar V. Ferchland, Biedenkopf) eingetragen am 22.05.2020.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 30.09.2025, sind für die Flurstücke 47/8 und 47/9 in der Flur 5 der Gemarkung von Biedenkopf, **folgende Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen:
- 24.10.1997** **Belastetes Flurstück 47/9**; begünstigtes Flurstück 47/8:
Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Stahlstütze einschließlich der auf ihr ruhenden Tragkonstruktion bleibt zugunsten der Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/8 erhalten.
Ein Abbruch wird von dem Jeweiligen Eigentümer zu keiner Zeit verlangt.
Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird von jeglicher Bebauung freigehalten.
Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Linie wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/8, zur Aufnahme der Energieversorgungsanlage zur Verfügung gestellt.
- 26.08.1998** **Belastetes Flurstück 47/8**; begünstigte Flurstücke 47/7 und 47/9:
Die auf dem beigefügten Kartenauszug vermaßt dargestellte Fläche 1 wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/9 als ungehinderte und verkehrssichere Zu- und Durchfahrt, auch für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge, zur Verfügung gestellt.
Die auf dem beigefügten Kartenauszug vermaßt dargestellte Fläche 2 wird von jeglicher Bebauung freigehalten.
Die auf dem beigefügten Kartenauszug vermaßt dargestellte Fläche 3 wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/7 bei der Bemessung der Grenzabstandsfläche für das eingeschossige Gebäude zur Verfügung gestellt. Bei zukünftigen Bebauungen des belasteten Grundstückes müssen von dieser Baulastfläche die nach der Hess. Bauordnung notwendigen Abstände eingehalten werden.





Baulasteneintrag
29.07.2016

Die in dem beigegefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke

1. Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/8,
2. Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/9,

werden öffentlich-rechtlich **als ein Baugrundstück beurteilt**.

Mieter

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Hallen A1, A2, A7 und A8 vermietet, das Mietverhältnis endet am 31.12.2025.

Verwalter

Ein Verwalter bzw. Zwangsverwalter ist nicht bestimmt.

Gewerbebetrieb

Mit Ausnahme der bis zum 31.12.2025 vermieteten Hallen standen die übrigen Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

In den Hallen sind vielfach noch Krane auf den Kranbahnen montiert. Die Besitzverhältnisse sind unklar, sie werden zudem als Zubehör betrachtet, da sie ggf. leicht verändert an anderer Stelle wieder eingebaut werden können.

Hausschwamm

Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.

Altlasten

Gemäß Auskunft vom 29.09.2025 des Regierungspräsidiums Gießen, liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Flurstücke in der Industriestraße 4 und für das benachbarte Grundstück in der Industriestraße 6 in der Gemarkung von Biedenkopf der folgende- bisher unbewertete- Eintrag für die Branchenklasse 4 (hohes Gefährdungspotential) vor.

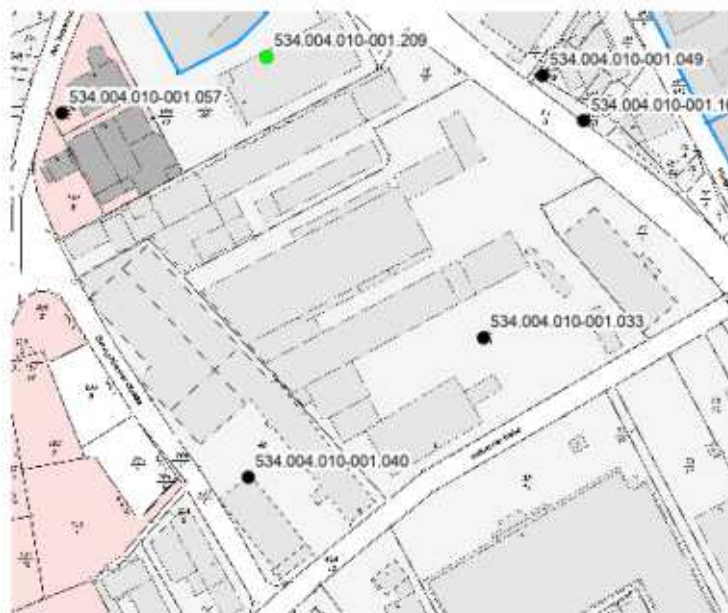
**Auskunft aus der
Altflächendatei
vom 29.09.2025**

Altflächen- datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.004.010- 001.033	Biedenkopf / Biedenkopf	Industriestraße 4	Altstandort / Maschinen und Maschinenbau- erzeugnisse verschiedener Art, Herstel- lung; Elektro- technische Er- zeugnisse ver- schiedener Art, Herstellung; Schlosserei	4	Fläche nicht be- wertet

**Auskunft aus der
Altflächendatei
vom 29.09.2025**

Des Weiteren liegt angrenzend zum angefragten Grundstück noch folgen-
der Eintrag vor:

Altflächen- datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.004.010- 001.040	Biedenkopf / Biedenkopf	Industriestraße 6	Altstandort / Metallbau	4	Fläche nicht be- wertet



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle
Rechte vorbehalten

Nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altstandorte Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Die ehemaligen Nutzungen der v. g. Grundstücke werden der Branchenklasse 4 zugeordnet, woraus ein hohes Gefährdungspotential resultiert. Demnach handelt es sich bei den Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.



Anmerkungen

Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen sind mindestens im Rahmen einer Einzelfallrecherche gemäß Handbuch Altlasten fachgutachterlich zu begleiten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Immer dann, wenn Grundstücke überplant, bebaut oder sonst einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist im Vorfeld zu prüfen, ob Bodenbelastungen vorhanden sind bzw. ob es sich um eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast handelt. Die Einzelfallrecherche wird daher i.d.R. aus aktuellem Anlass vor allem bei Bauvorhaben durchgeführt.

Auskunft aus der Altflächendatei vom 29.09.2025

Aus fachlicher Sicht empfehle ich daher, durch einen in Altlastenfragen qualifizierten Fachgutachter zunächst eine **Historische Erkundung** durchführen zu lassen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen und muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entsprechender Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Zur weiteren Sachverhaltsaufklärung ist das **Gutachten über die Historische Erkundung** dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen. Im Anschluss wird über das weitere Vorgehen bzw. die Anpassung des Eintrags in der Altflächendatei entschieden.

Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, abzustimmen. Sollten im Zuge von Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle zu unterbrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Neu, Tel: 0641-303-4266.

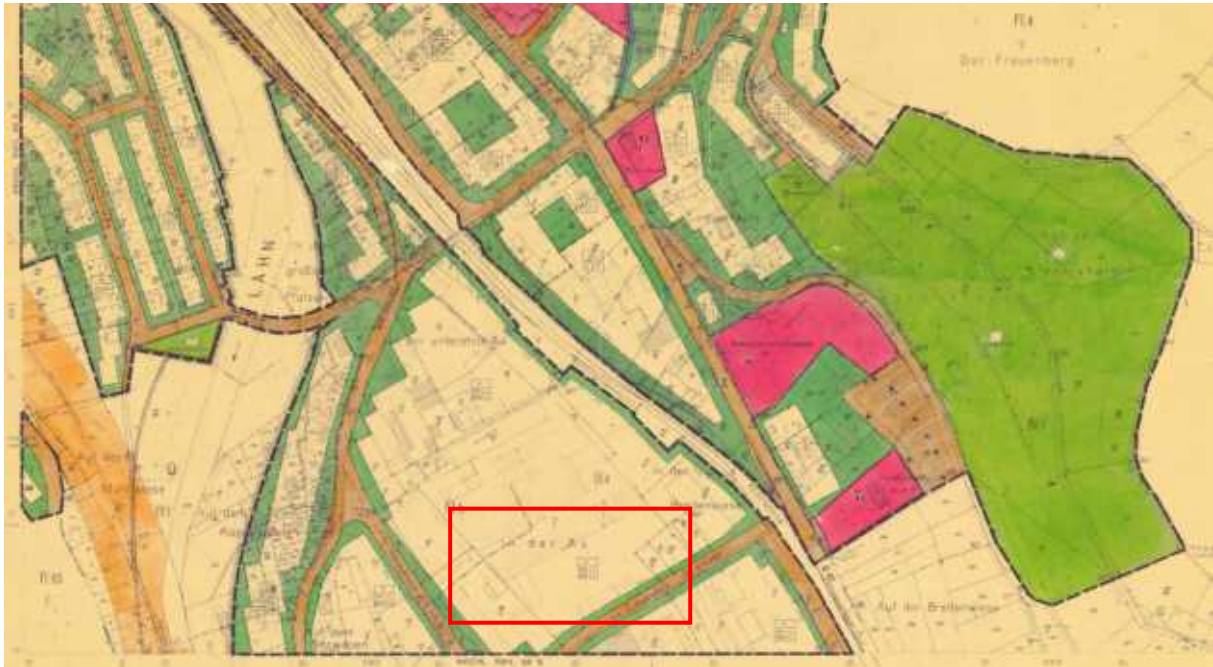
Abgabenrechtliche Situation

Es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Straßen- und Kanalbeiträge zu erwarten sind, das Grundstück ist erschlossen, die Straße ist ausgebaut.

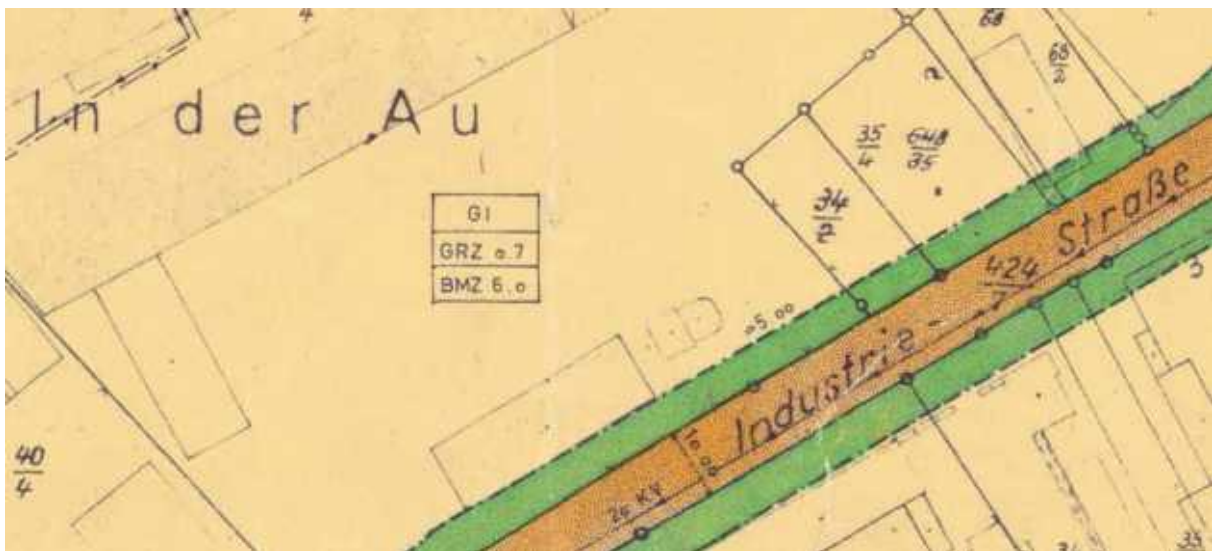
Baurecht

Für das Gebiet in der Stadt Biedenkopf existiert laut Internetrecherche im Geoportal des Landkreises Marburg-Biedenkopf der Bebauungsplan Nr. 14, mit folgenden Festsetzungen:

GI	(Industriegebiet)	
Grundflächenzahl		GRZ 0,7
Baumassenzahl		BMZ 6,0



Bebauungsplan Nr. 14



Detail aus dem Bebauungsplan Nr. 14



4. Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen und Beschreibungen. Es werden nur die dominierenden Ausstattungsmerkmale beschrieben, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

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 Gebäudeausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird nach den Modellwerten der ImmoWertV bzw. der Sachwertrichtlinie modellkonform angesetzt.

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Auszug aus der ImmoWertV

(Bei den markierten Werten besteht kein Unterschied zu den Mittelwerten der SW-RL)



Vorbemerkungen zum Baujahr und der Restnutzungsdauer

Die im Gutachten genannten Baujahre sind auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach den Modellansätzen der Anlage 1 zur ImmoWertV angesetzt. Modernisierungen werden in Anlehnung an die Anlage 2 zur ImmoWertV berücksichtigt. Bei offensichtlich standsicheren und noch nutzbaren Gebäuden, bei denen nach den Modellansätzen keine Restnutzungsdauer mehr ermittelt werden kann, schätze ich eine pauschale wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10% der Gesamtnutzungsdauer, mindestens aber 5 Jahre.

Geschäftshäuser, Bürogebäude	60 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre

weitere nicht in der ImmoWertV aufgeführte Bauteile:

Einfache Hofüberdachungen	30 Jahre
Befestigte Außenflächen	30 Jahre

Gewogenes und gewichtetes mittleres Baujahr Restnutzungsdauer

Aus den ermittelten Daten und der jeweiligen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäudeteile kann ein fiktives mittleres Baujahr und damit die für den Ertragswert wesentliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Einheit abgeleitet werden. Das mittlere Baujahr wird dabei sowohl als gewogenes Mittel über den Ertrag des Bauteils als auch als gewichtetes Mittel über die Fläche des Bauteils ermittelt.

Grundlagen des Ertrags

Grundlage des Verkehrswertes für Industrieimmobilien ist neben der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der mögliche erzielbare Ertrag der einzelnen Gebäudeteile. Die Gewerberaum-Mietwertübersicht 2025, erschienen am 24.11.2025 erfasst Datensätze für verschiedene Nutzungen bis August 2025.

Die Mietwertübersicht ist nach den einzelnen Kommunen innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der IHK Lahn-Dill unterteilt.

Im Zuge der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird neben der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch die Einordnung hinsichtlich des möglichen Ertrags für die örtliche Lage in Biedenkopf vorgenommen.



Auszüge aus der Gewerberaum Mietwertübersicht

BÜROFLÄCHEN	Eine Bürofläche ist der Bereich, an dem primär am Schreibtisch gearbeitet wird. Dabei kann sich die Fläche in reinen Büroimmobilien oder in gemischt genutzten Gebäuden befinden.
HANDELSFLÄCHEN	Als Einzelhandelsflächen gelten Standardflächen bis rund 200 Quadratmetern Verkaufsfläche. Flächen in Einkaufszentren werden nicht berücksichtigt. Zu den Gastronomieflächen zählen Immobilien, die über die erforderlichen bzw. vorhandenen baulichen technischen Anlagen (<i>u. a. Zu- und Abluftanlagen, Kälte- und Kühleinrichtungen, Gäste-Toiletten</i>) verfügen.
HALLEN- UND PRODUKTIONSFLÄCHEN	Für Hallen- und Produktionsflächen wird von einer Standardfläche mit einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen: Starkstromanschluss, Deckenhöhe mindestens fünf Meter, beheizbar, Rampentore oder ebenerdige Einfahrt. Die Preise schließen größere Büro- und Sozialflächen (<i>ca. > zehn Prozent der Gesamtfläche</i>) aus. Der Mietpreis kann nach oben oder unten abweichen, wenn Kriterien über oder untererfüllt sind.
LAGER- UND ABSTELLFLÄCHEN	Hierbei handelt es sich um befestigte oder unbefestigte Außenlagerflächen. Eine teilweise Überdachung ist möglich.

5 | EINFLUSSFAKTOREN MIETHÖHE

Nachfolgend werden Faktoren beschrieben, die die Höhe des relativen Mietwerts (€/m^2) in den jeweiligen Nutzungsgruppen beeinflussen:

a) EINZELHANDEL

Lage / Standort:

Die Miethöhe ist im Wesentlichen davon abhängig, welcher Umsatz am Standort möglich ist. Für den Umsatz in den verschiedenen Branchen wiederum ist die Zahl der Kundenkontakte entscheidend. Diese wiederum hängt ab vom Einzugsbereich des Standorts.

In sogenannten *Lauflagen* kommt es auf die Fußgängerfrequenz an (*Laufkundschaft*). Bei Einkaufs- und Fachmärkten in Ortsrandlagen ist die Verkehrsanbindung und die Stellplatzsituation ein wichtiges Kriterium (*Zielkundschaft*). Auch die Lage innerhalb eines Geschäftshauses bzw. innerhalb eines Einkaufszentrums ist von Bedeutung: Lage im EG, OG, vorne in Eingangsnähe oder weiter hinten am Ende der Zeile.

Die Tabellen unter Nr. 5 bilden die Ladenmieten im Erdgeschoss (*EG*) ab.

Nutzwert:

Die Länge der Schaufensterfront und auch das Verhältnis der Schaufensterfront zur Ladentiefe sind wichtige Kriterien für den Nutzwert. Ein ebenerdiger Zugang (*ohne Stufe*) wird in der Regel vorausgesetzt.

Im Normalfall wird der Mietwert am stärksten durch Lage und Flächengröße beeinflusst. Deshalb sind in den Miettabellen unter Nr. 5 für Einzelhandelsflächen keine besonderen Nutzwertklassen abgebildet.

Abstufungen im Nutzwert können innerhalb der Mietspanne vorgenommen werden.



b) BÜRO- / PRAXISRÄUME

Lage / Standort:

Bei Büro- und Praxisräumen ist die Verkehrs- und Stellplatzsituation bedeutsam. Daneben spielen auch die Synergieeffekte am Standort eine wichtige Rolle (z.B. *Arztehaus mit Apotheke und sonstigen medizinischen Dienstleistungen, auch Bürogemeinschaften o.ä.*).

Nutzwert:

Der Nutzwert einer Büroeinheit wird im Wesentlichen bestimmt durch Ausstattung (*einfach, mittel, gehoben*), Zustand (*neu, noch zeitgemäß, veraltet, Mängel*), Zuschnitt (*Grundrissgestaltung*).

Aufgrund der folgende Abstufungen werden vorgenommen:

- *einfach*: einfache und ältere Ausstattung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- *mittel*: mittlere Ausstattung, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- *gut*: zeitgemäße Fenster mitsamt Sonnenschutz, gute Lichtverhältnisse einschließlich Beleuchtungskörper, Fußböden und Wandflächen im Büro-, Flur- und Treppenbereich in gehobener Ausführung, Raumklima gut regelbar, gute Kommunikationsverkabelung, Stellplätze in der Nähe des Objektes werden vorausgesetzt;

Flächengröße:

Im Bürobereich ist der Einfluss der Flächengröße nach bisherigem Auswertungsstand am geringsten ausgeprägt.

Daneben kommt es auch auf die Wirtschaftlichkeit der Flächen an:

- Bürofläche pro Raum bzw. pro Mitarbeiter,
- Verhältnis der Büroflächen zu den Verkehrsflächen (*Flure*), Anteil Nebenflächen (*Kopierraum, Archiv, Abstellraum ...*).

In den Miettabellen wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.



c) HALLENFLÄCHEN

Lage / Standort:

Im Bereich der Produktions- und Lagerflächen stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts im Vordergrund.

Nutzwert:

Die verschiedenen Hallenbereiche werden wie folgt abgestuft:

Werkstatt / Produktion

- *einfach*: einfache und ältere Gebäudehülle mitsamt einfach verglasten Fenstern, Tore und Hallenboden in einfacher Ausführung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- *mittel*: mittlere Gebäudehülle und Innenausstattung, Sektionaltore, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- *gut*: Gebäudehülle mit zeitgemäßer Wärmedämmung und Verglasung auch in optisch guter Ausführung, Sektionaltore gut andienbar, belastbare Hallenböden, gute Arbeitsbedingungen, Kranbahn möglich;

Warmlager

- *einfach*: älteres Gebäude, beheizt, einfache Gebäudehülle, leichte Wärmedämmung, einfache Flügel- oder Falttore;
- *mittel*: mittlere Gebäudehülle, gedämmt, beheizt, Andienung ohne Beeinträchtigungen;
- *gut*: bessere Gebäudehülle, zeitgemäße Dämmung, gut regelbare Heizung, Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen, gute Befahrbarkeit der Halle für Stapler bzw. LKW oder Kranbahn, insgesamt gute Andienungsverhältnisse

Kaltlager

- *einfach*: älteres Gebäude, einfache Gebäudehülle ohne Wärmedämmung mit einfachen Flügel- oder Falttoren
- *mittel*: mittlere Gebäudehülle, dicht geschlossen für trockene Lagerhaltung, mittlere Andienbarkeit;
- *gut*: bessere Gebäudehülle, Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen, gut befahrbarer Hallenboden, insgesamt gute Andienbarkeit;

Flächengröße bei Hallen:

In den Miettabellen wurden für Hallen keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Es kann auch hier davon ausgegangen werden, dass der relative Mietwert bei kleineren Werkstattflächen eher nach oben tendiert – bei sehr großen Hallenflächen eher nach unten.

Abstufungen des Mietwerts können dabei innerhalb der angegebenen Spannen vorgenommen werden.



BIEDENKOPF

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Fläche | 90,3 km²

Einwohner (02.2024) | 12.998

ø Finanzhaushalt | 32,97 Mio. €

ø Gewerbesteuer (2020-2024) | 7,38 Mio. €

Gewerbesteuerhebesatz (2024) | 357 %

Kaufkraft je Einwohner (2024) | 26.456 €

Einzelhandelszentralität (2025) | 165,3



Einzelhandelsflächen	Nettokaltmiete in €/m ² <i>bei Flächengröße</i>					
	unter 100 m ²		100 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	von	bis	von	bis	von	bis
„Mittel“ Kernstadt	4,00	10,00	5,00	9,00		
„Mittel“ Stadtteile			4,00	7,00		

Büro- und Praxismieten	Nettokaltmiete in €/m ² <i>bei Nutzwert</i>					
	einfach		mittel		gut	
	von	bis	von	bis	von	bis
Biedenkopf – Kernort & Ortsteile	5,00					9,00
Biedenkopf – Ortsteile, ländlich	5,00					7,00

Hallenflächen	Nettokaltmiete in €/m ² <i>bei Standort und Nutzwert</i>					
	einfach		mittel		gut	
	von	bis	von	bis	von	bis
Werkstatt, Produktion	3,00					4,00
Warmlager	2,50					3,50
Kaltlager	2,00					3,00

Zum Verständnis der angegebenen Mietspannen wird ausdrücklich auf die Erläuterungen unter Nr. 1 bis 5 dieses Berichts verwiesen. Auszüge sind nur zusammen mit diesen Erläuterungen gestattet.



Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden anhand der Modellansätze für gewerbliche Nutzung nach Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Die Verwaltungskosten sind dabei modellkonform mit 3% vom Rohertrag und das Mietausfallwagnis mit 4% vom Rohertrag angesetzt.

Der in Anlage 3 der ImmoWertV genannte Wert für die Instandhaltungskosten geht auf den Stand 01.01.2021 zurück und der wiederum auf die Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001 mit einem Wert von 9,00 €/m².

Da der Wertermittlungsstichtag und die Fertigstellung des Gutachtens auf das Ende des Jahres 2025 fallen, werden die Instandhaltungskosten mit dem bereits veröffentlichten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2025 ermittelt.

Bezogen auf den Monat Oktober 2001 mit einem Indexwert von 77,1 (Basis 2020) und dem Monat Oktober 2025 mit dem Indexwert 123,0 ändert sich der angegebene Wert von 9,00 €/m² für die Instandhaltungskosten bei wohnwirtschaftlicher Nutzung um den Faktor $123,0/77,1 = 1,595$ und damit von 9,00 €/m² auf 14,36 €/m², gerundet auf eine Nachkommastelle 14,40 €/m².

Für die verschiedenen Nutzungen sind folgende Werte anzusetzen:

- 100 vom Hundert 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.
- 50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager und vergleichbare Nutzungen. Der Wert wird ebenfalls dann angesetzt, wenn der Mieter die Kosten der gesamten Instandhaltung der Mieträume trägt.
- Für die Instandhaltungskosten der Außenflächen werden in der Literatur 0,70% bis 1,00% der Herstellungskosten genannt.

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Beim Ansatz des Rohertrags und der Bewirtschaftungskosten.
- Bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung.
- Die Beseitigungskosten für die Rückstände und Schäden werden als besondere objektspezifische Gebäudemerkmale berücksichtigt

4.1 Gebäude D1, D2, C4 – Verwaltungsgebäude

Lage des
Gebäudeteils

grün unterlegt



Ansicht von Norden



Baujahre

Aus dem Jahr 1966 liegt ein Bauschein für den Neubau des unterkellerten zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes (D1) einschließlich des eingeschossigen Empfangs- und Pfortnergebäudes (D2) vor. Der Rohbauabnahmeschein ist auf den 26.06.1968 datiert, so dass das Jahr 1968 als Baujahr angesetzt wird.

1986 wurde ein unterkellertes Anbau (C4) an das Bürogebäude genehmigt.

Das mittlere Baujahr des Verwaltungsgebäudes mit Anbau kann gewichtet über die Grundflächen ermittelt werden, es errechnet sich das Jahr **1972**.

Im Jahr 1997 wurden kleinere Umbau- und Nutzungsänderungen insbesondere im Erdgeschoss (teilweise Fitnessstudio) und an den Toiletten genehmigt, ebenso der Austausch eines Wärmereizgerers, nunmehr mit Erdgas betrieben.

Ein Brandschaden im Jahr 2006 führte insbesondere im Erdgeschoss und an der Lüftungsanlage zu Modernisierungen.

Die Neugestaltung des Verwaltungsgebäudes kombiniert mit verschiedenen Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes sind in der Baugenehmigung vom 06.07.2011 erfasst. Die ursprüngliche Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude wurde wieder hergestellt. Die Sanitärräume wurden der Belegschaftsstärke angepasst.



Bauweise des Gebäudes

Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung vom 26.12.1965 sind die Wände im Kellergeschoss in Stahlbetonbauweise hergestellt, die Wände im Erd- und Obergeschoss sollen demnach aus ca. 20 cm dicken Stahlbetonfertigteilen bestehen. Örtlich wurden allerdings Stahlstützen an der Fassade gefunden, die nur mit Blech verkleidet sind.

Die Geschosdecken sind als Stahlbetondecken mit Zementestrich auf einer 0,5 cm dicken Korkschicht beschrieben. Die Unterdecken sollen mit 2 cm Akustikplatten als Putzträger hergestellt sein.

Das belüftete Flachdach war mit einer Aluminium- Blecheindeckung geplant, ist jedoch aktuell als Foliendach ausgeführt.

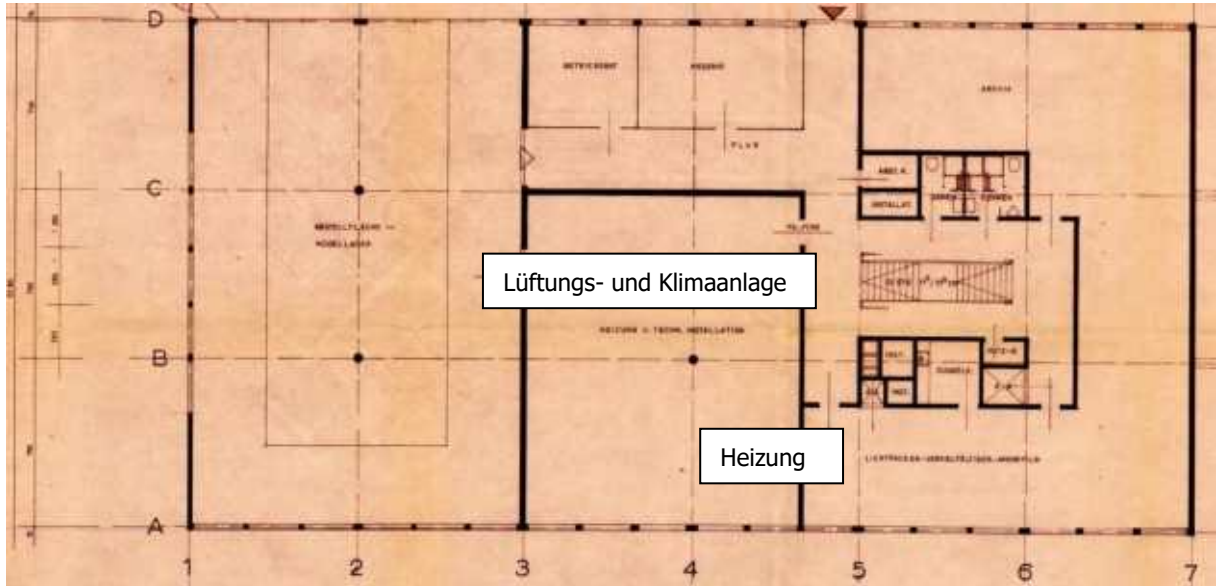
Die Fassadengestaltung und die Dämmung der Außenbauteile sind nicht beschrieben. Die Heizung ist kombiniert mit einer Klimaanlage ohne statische Heizflächen ausgeführt.

Bauweise des Gebäudes

- 2-geschossiges Gebäude in Stahlbetonbauweise,
- komplett unterkellert
- Fassadenstützen im Erd- und Obergeschoss Stahl- oder Betonfertigteile
- Stahlbetondecken mit Zementestrich vermutlich auf Korkdämmplatten
- Fassade mit Blechelementen verkleidet
- Unterdecken als abgehängte Rasterdecken
- Flachdach mit Folienabdichtung
- Fenster im Erdgeschoss nach einem Brandereignis 2006 erneuert
- Fenster im Obergeschoss älterer Bauart vermutlich ca. 1990
- Innenliegende Beschattung
- Flexible Raumaufteilung durch Ständer- und Stellwände möglich
- Als Mietobjekt in Nutzungseinheiten teilbar
- Repräsentative Natursteintreppe
- Aufzug derzeit außer Betrieb
- Kombinierte Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage in den Büroetagen
- Wandheizkörper im Gebäude C4 und teilweise in den Räumen im UG
- Haupteingang auf der Ostseite im Gebäude D2
- Nebeneingang und 2. Rettungsweg auf der Westseite und im Geb. C4
- Ein älterer Heizkessel und ein Heizkessel Baujahr 1997

Ausstattung

- Toiletten in allen Geschossen, überwiegend 1997 modernisiert
- Teppichboden in den Büroräumen im Erdgeschoss
- Laminat im Besprechungszimmer und teilweise im Obergeschoss
- Fliesen in den Nebenräumen und am Empfang
- Linoleum in dem Büroraum im Untergeschoss
- Estrichboden in der Werkstatt, Heizung und Lüftung im Untergeschoss
- Duschen im ehemaligen Saunabereich im Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss Gebäude D1, Plan von 1966

**Änderungen im UG
Bereich des
Treppenhauses
(Brandschutz)**

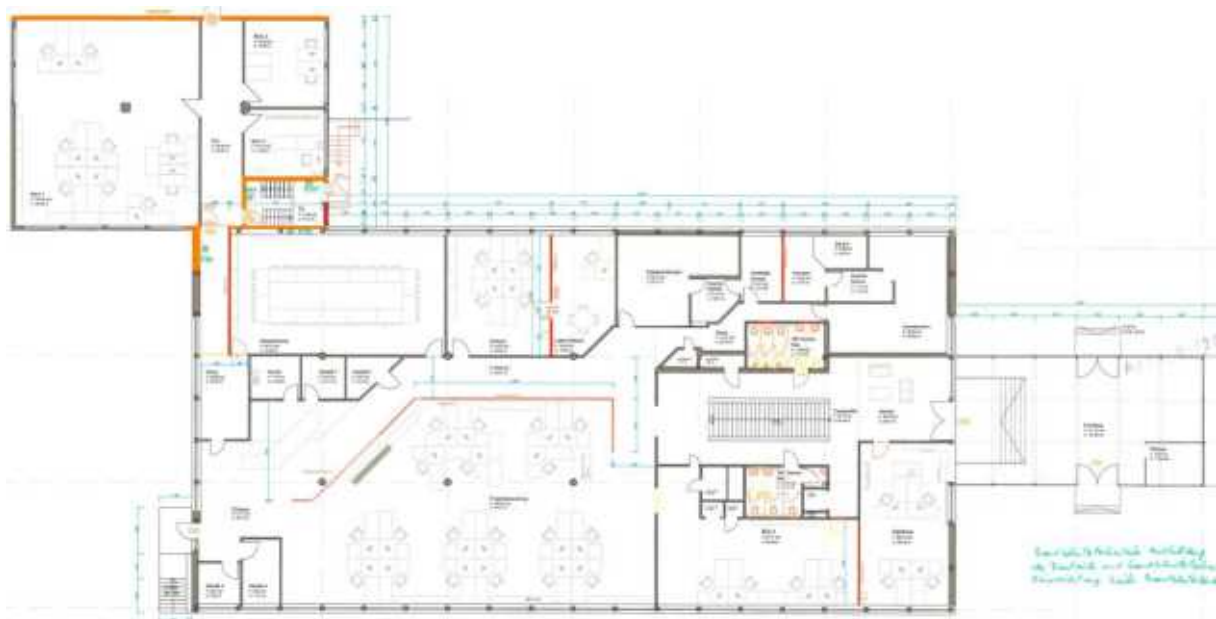
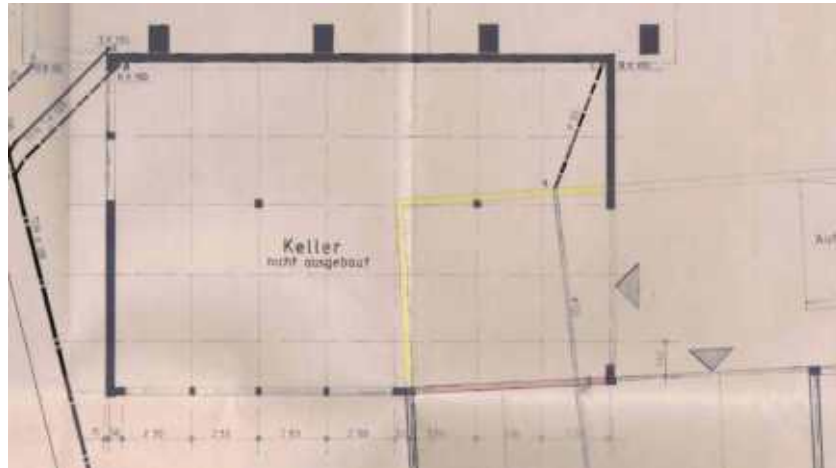
Plan von 2010



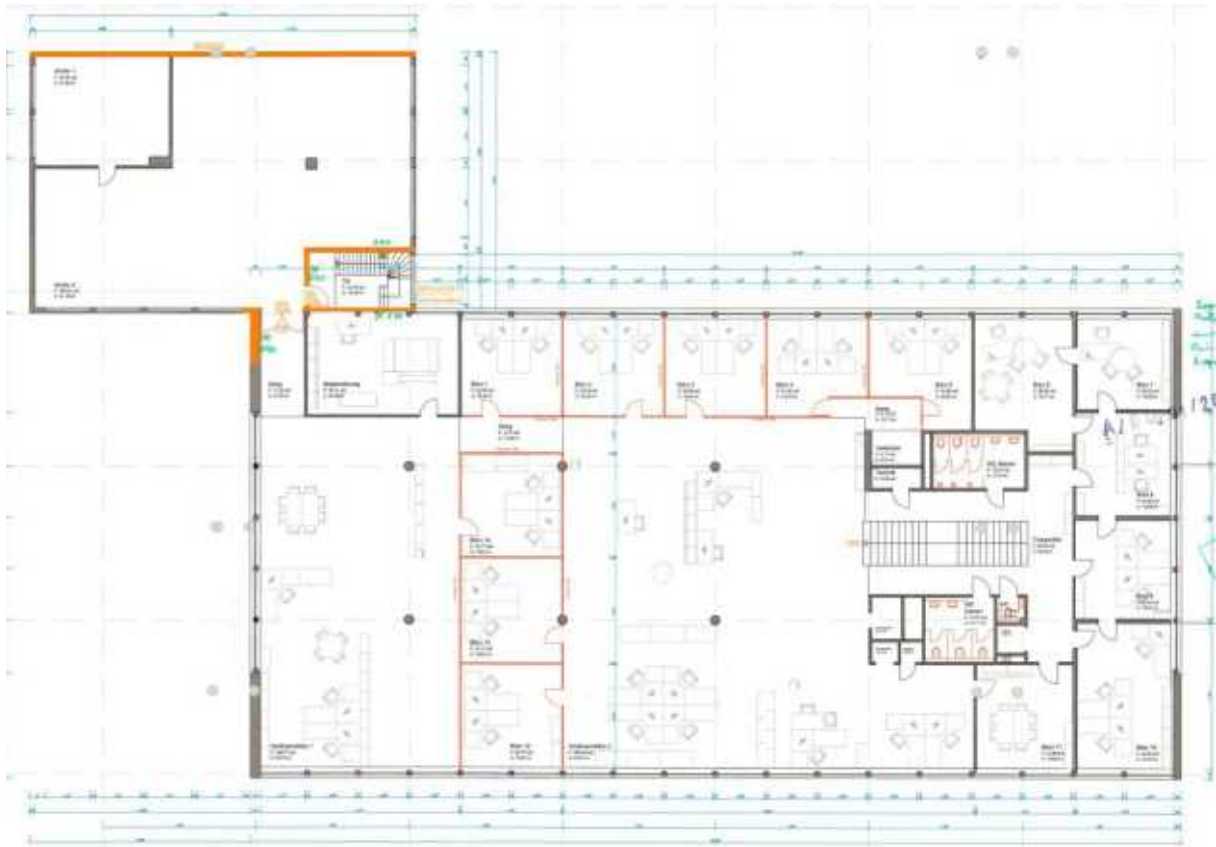
**Untergeschoss
Gebäude C4**

Plan von 1986

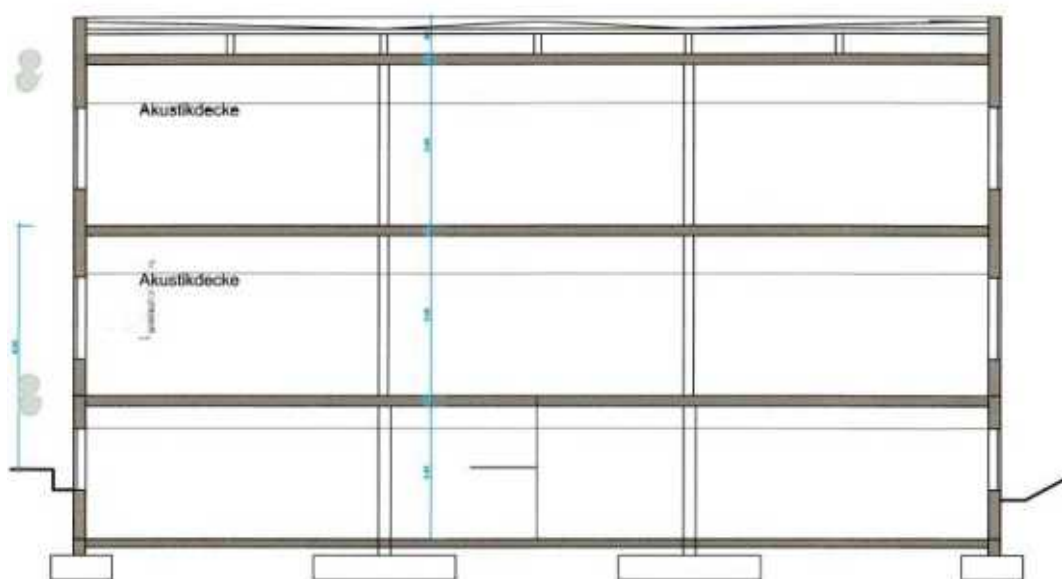
**Das Untergeschoss
wurde zu einem
späteren Zeitpunkt
zu Büroraum
ausgebaut**



Grundriss Gebäude C4 (oben links) und Gebäude D1 mit D2 rechts im Erdgeschoss



Grundriss Gebäude C4 (oben links) und Gebäude D1 im Obergeschoss



Schnitt Gebäude D1

**Gebäude C4 und
Gebäude D1**

Ansicht von Süden



**Gebäude D1 und
Gebäude D2**

**Ansicht von
Südosten**



**Gebäude D1 und
Gebäude D2
Ansicht von
Nordosten**



Gebäude D1 rechts

Blick nach Osten



**Gebäude D1 links
und Gebäude C4
rechts**

Ansicht von Norden

Rolltor mit Windfang



**Dachaufsicht
Gebäude D1**

Blick Richtung Osten



**Lüftungs- und
Klimaanlage UG
Gebäude D1**



**Elektrowerkstatt
UG Gebäude D1
Wandheizkörper**



**Archivraum Südseite
UG Gebäude D1
Wandheizkörper**



**Waschraum UG
Gebäude D1
Wandheizkörper**



**Aufenthaltsraum
Nord UG
Gebäude D1
Wandheizkörper**



**Büro UG Gebäude C4
Wandheizkörper**



EDV UG Gebäude C4



**Erdgeschoss
Gebäude D2**



**Erdgeschoss
Gebäude D1
Bereich West**



Großraumbüro

**Erdgeschoss
Gebäude D1**



**Besprechungsraum
EG Gebäude D1**



**Debitorenraum
EG Gebäude D1**



**Ehemaliger
Saunaraum im EG
Gebäude D1**



Duschen ehemaliger Fitnessbereich



Vorraum von typischem WC

**Erdgeschoss
Gebäude C4
Wandheizkörper**



**Obergeschoss
Gebäude D1
Teeküche**



**Obergeschoss
Gebäude D1
Büro Nordost**



**Obergeschoss
Gebäude C4
Wandheizkörper**



**Lüftungszentrale im
Technikgeschoss
über 1. OG
Gebäude D1**



Grundflächen

Die Grundflächen werden dem Bauantrag aus dem Jahr 2010 entnommen und als richtig unterstellt:

Hauptgebäude Gebäude D1

Untergeschoss	45,56 m* 23,00 m	1.047,88 m ²
Erdgeschoss		1.047,88 m ²
Obergeschoss		1.047,88 m ²
Technikgeschoss	11,33 m* 8,99 m	<u>101,86 m²</u>
		3.245,50 m ²

Empfang und Pförtnerhaus Gebäude D2

Erdgeschoss	14,83 m* 7,73 m	114,64 m ²
-------------	-----------------	-----------------------

Anbau Gebäude C4

Untergeschoss	18,92 m* 12,75 m	241,23 m ²
Erdgeschoss		241,23 m ²
Obergeschoss		<u>241,23 m²</u>
		723,69 m ²



Nutzflächen- berechnung Untergeschoss

Die Nutzflächenberechnung im Untergeschoss wird dem Plan zum Umbau im Jahr 1997 entnommen, die Flächen werden mit hinreichender Genauigkeit aus dem Plan herausgemessen bzw. den Plänen aus dem Jahr 1966 entnommen und mit den Plänen aus dem Exposé verglichen.

Werkstatt-, Archiv und Lagerflächen:

Elektrowerkstatt und Lager mit Windfang	330,00 m ²
Archiv	131,00 m ²

Büroflächen EDV, Server:

Anbau	184,00 m ²
-------	-----------------------

Sozialräume:

Umkleide, Waschraum, Aufenthalt und Kleiderausgabe	209,00 m ²
Toiletten	21,00 m ²

Verkehrsflächen:

Treppenhaus, Putzraum	74,00 m ²
Treppenhaus Anbau	26,00 m ²

Technikflächen:

Lüftungs- und Klimaanlage, Heizraum	180,00 m ²
-------------------------------------	-----------------------

Nutzflächen- berechnung 2010

Die Nutzflächenberechnung im Erd- und Obergeschoss ist im Bauantrag aus dem Jahr 2010 wie folgt angegeben:

Erd- und Obergeschoss

Hauptnutzungsflächen:

Erdgeschoss	Büros und Besprechungsräume	767,53 m ²
	Pförtner D2	(8,57 m ²)
Obergeschoss	Büros	828,47 m ²

Nebennutzungsflächen:

Erdgeschoss	Sanitärräume und Küchen	116,45 m ²
Erdgeschoss	Abstellräume, Kopierraum	56,09 m ²
Obergeschoss	Sanitärräume und Küchen	28,68 m ²
Obergeschoss	Schulung	199,57 m ²

Verkehrsflächen:

Erdgeschoss	Flure, Wartebereiche, Treppenhaus	296,22 m ²
	Empfang D2	(101,33 m ²)
Obergeschoss		87,02 m ²

Technikflächen:

Erdgeschoss	10,88 m ²
Obergeschoss	9,44 m ²

Das Gebäude D2 ist derzeit nicht mehr nutzbar.

**Zustand des Gebäudes**

Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem altersgerechten Zustand. Bei der Besichtigung wurden über die übliche Alterswertminderung hinaus folgende wertrelevante Mängel festgestellt:

- Die Fenster im Gebäudeteil D2 sind innen angelaufen und blind.
- Die Fenster und im Untergeschoss des Gebäudes D1 sind im Originalzustand mit Stahlrahmen und Einscheibenglas.
- An der Treppe im Gebäudeteil D2 fehlt das Geländer.
- Statische Heizflächen sind in den Büroetagen des Ursprungsgebäudes D1 und D2 nicht installiert, die Heizung lässt sich nicht raumweise regeln.
- Das Treppenhaus ist nur im Untergeschoss abgeschlossen.
- Die Fassadenstützen bestehen vermutlich aus ungeschütztem Stahl

Erzielbare Miete

Es handelt sich nicht um eine reine Büroimmobilie mit den beschriebenen Synergieeffekten sondern um den Teil einer Industrieimmobilie. Gleichwohl können in dem Gebäude verschiedene Dienstleistungen und Bürogemeinschaften untergebracht werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sowohl die Raumteilung als auch die Zentralität der sanitären Anlagen eine solche Trennung insbesondere im Hinblick auf die getrennte Nutzung in den einzelnen Teilgebäuden (besonders C4) einschränken.

Eine Aufteilung in Nutzungseinheiten mit Raumtrennungen und Trennung der Versorgungsleitungen ist entweder durch den Investor oder durch den jeweiligen Nutzer herbeizuführen. Dieser Umstand kann entweder in zusätzlichen Modernisierungskosten oder in der erzielbaren Miete berücksichtigt werden.

Der bezüglich der noch mittleren Ausstattung vorhandene Nutzwert des Gebäudes wird insbesondere durch die energetischen Gebäudeeigenschaften und die kombinierte Heizungs- und Klimaanlage deutlich eingeschränkt. Eine auf die Nutzungseinheiten getrennte Abrechnung war bei der zurückliegenden Nutzung nicht erforderlich, bei einer Umnutzung in mehrere getrennte Einheiten ist die getrennte Abrechnung derzeit nicht möglich.

In der Gewerberaum-Mietwertübersicht kein Einfluss der Flächengrößen dargestellt, dieser ist jedoch auch in diesem Fall zu beachten.

Aufgrund der vorgenannten Punkte schätze ich die erzielbare Miete für die Büroflächen im Erd- und Obergeschoss auf 5,00 €/m². Die Verkehrsflächen, welche weitgehend Gemeinschaftsflächen sind, schätze ich dabei auf einen Mietwert von 2,50 €/m².

Für die Büronutzung im Untergeschoss des Gebäudes C4 und die vermutlich nicht mehr vollumfänglich benötigten Sozialräume schätze ich einen Mietwert von 4,00 €/m².

Die Lagerflächen sind aufgrund der Erreichbarkeit über eine Rampe noch ohne Abschlüsse als einfache Warmlagerflächen mit einem Mietwert von 2,50 €/m² einzuordnen.



Modernisierungen

An dem Verwaltungsgebäude sind laufend Modernisierungen vorgenommen worden, schwerpunktmäßig in den Jahren 1997, 2006 und 2011.

Modernisierungen 1997:

- Ein Heizkessel wurde erneuert.
- Die Elektroinstallation wurde überholt.
- Die Sozialräume WCs wurden im UG eingebaut.
- Die Dachabdichtung einschließlich Dämmung wurde erneuert.
- Vermutlich wurden die Fenster im Obergeschoss ausgetauscht.
- Der Innenausbau wurde teilweise renoviert.

Modernisierungen 2006:

- Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2006 ausgetauscht.
- Die Elektroinstallation im EG wurde weitgehend erneuert.
- Die Heizungs- Lüftungsanlage wurde überholt
- Der Innenausbau wurde nach dem Brand teilweise renoviert.

Modernisierungen 2011:

- Die Toiletten in den oberen Geschossen wurden modernisiert.
- Der Innenausbau wurde teilweise renoviert.
- Der Raumaufteilung wurde den Erfordernissen angepasst

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Verwaltungsgebäudes mit dem Anbau schätze ich auf **60 Jahre**.

mittleres Baujahr (über die BGF gewichtet)	1972
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer ohne Modernisierungen bis	2032

Die beschriebenen, durchgeführten Modernisierungen im Jahr 1997 führten nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer nach Modernisierung im Jahr 1997	39 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierungen bis	2036
Fiktives Baujahr	1976

Die Modernisierungen im Jahr 2006 führten zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer wie folgt:

Restnutzungsdauer nach Modernisierung im Jahr 2006	30 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierungen bis	2036
Fiktives Baujahr	1976

Die Modernisierungen im Jahr 2011 führen mit maximal 5 Punkten zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer bis 2038:

Restnutzungsdauer nach Modernisierung im Jahr 2011	27 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierungen bis	2038
Fiktives Baujahr	1978
Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag	13 Jahre

Dem Empfangsgebäude D2 wird **keine Restnutzungsdauer** mehr zugeordnet.



**Restnutzungsdauer
nach Modernisierung
1997**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1997	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1972	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	25	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	9
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.
Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	9	0,4660	1,0270
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60		
Alter:	25		
Relatives Alter:	42%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = & 4,85 \\
 b \cdot \text{Alter} & = & -25,68 \\
 c \cdot \text{GND} & = & 59,44 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & & \mathbf{39 \quad \text{Jahre}}
 \end{aligned}$$



Restnutzungsdauer nach Modernisierung 1997

keine Verlängerung

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	2006	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1976	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	30	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c + \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	50%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.
Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	4	0,7300	1,5770
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60		
Alter:	30		
Relatives Alter:	50%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 10,95 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -47,31 \\
 c \cdot \text{GND} & = 66,80
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 30 Jahre



**Restnutzungsdauer
nach Modernisierung
2011**

**Verlängerung
bis 2038**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	2011	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1976	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	35	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrisgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	5
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c + \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.
Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	5	0,6250	1,4578	1,0850
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60			
Alter:	35			
Relatives Alter:	58%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} & = & 12,76 \\
 b \cdot \text{Alter} & & = & -51,02 \\
 c & & = & 65,10 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & & & \mathbf{27 \quad \text{Jahre}}
 \end{aligned}$$

4.2 Gebäude C2, C3 – Zentrallagerhalle

Lage des Gebäudeteils

grün unterlegt



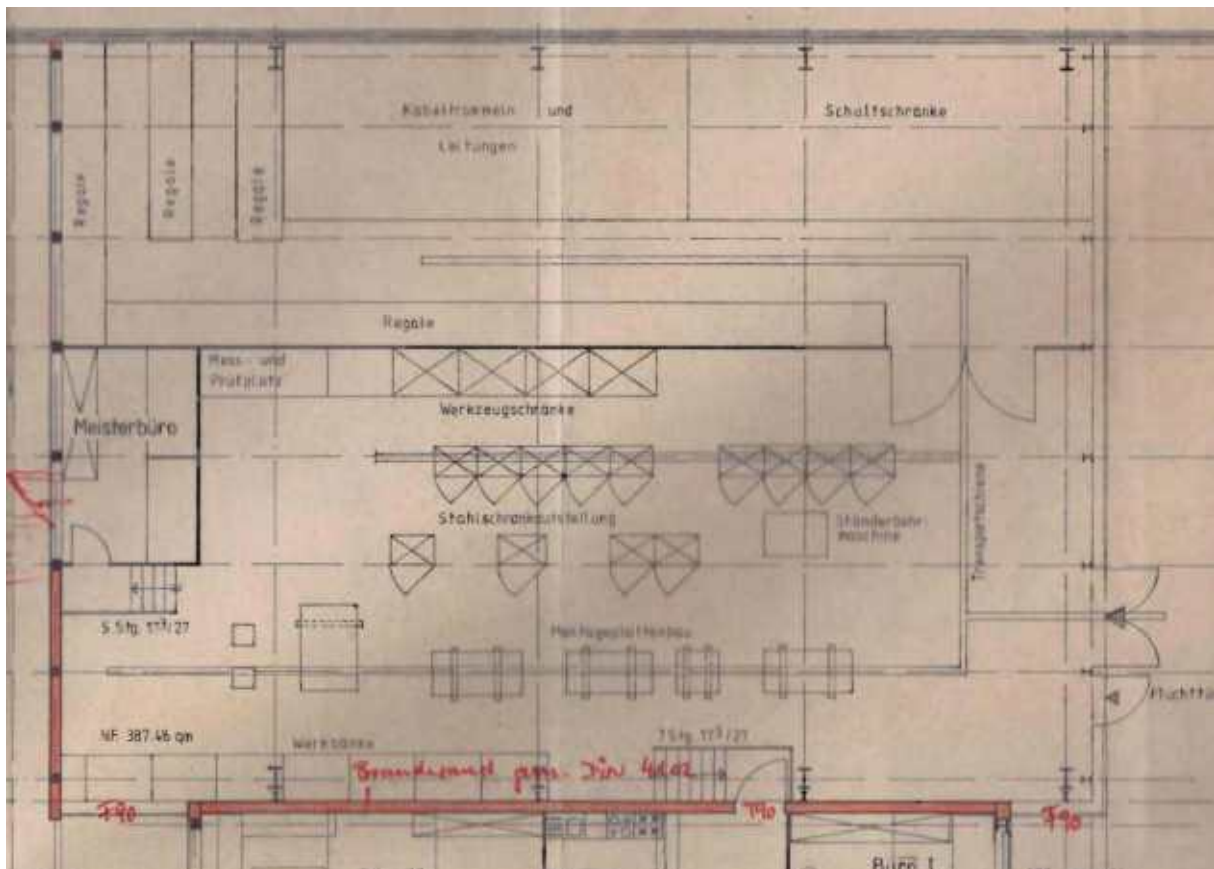
Baujahr

Vom 10.09.1986 liegt die Genehmigung zum Bau einer Fertigungshalle gemeinsam mit dem Büroanbau C4 vor. Im Norden ist die Halle an die bestehende Halle C1 angebaut.

Vermutlich um das Jahr 2000 wurde mindestens die Ostfassade der Halle und das Dach modernisiert und umgestaltet.

Ansicht von Osten





Grundriss Halle C2, Plan von 1986

Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise gebaut. Zum südöstlich anschließenden Büro ist ebenso eine Brandwand vorhanden wie auch partiell an der Grenze zum Flurstück 40/7, da dort der regelmäßige Grenzabstand unterschritten ist. Die Dachdeckung des Satteldaches ist vermutlich um die Jahrtausendwende erneuert worden und besteht aus Trapezblechen mit Dämmung und Folienabdichtung.

Die Außenwände soweit es keine Brandwände sind bestehen aus Sandwichpaneelen und den Außenwänden des Nachbargebäudes.

Industrieverglasung und Sektionaltor am Ostgiebel.

Der Hallenboden ist als flächenfertige Betonbodenplatte ausgeführt.

Beleuchtung mit HQL- Leuchten, dazu übliche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln und Gasgebläseheizung in der Halle.

Die Toilettenanlage im Anbau C3 ist im Originalzustand erhalten.

Die nordöstlich anschließende kleinere Hofüberdachung wird nicht separat betrachtet.

Halle C2

**Blick Richtung
Westen**



**Dachuntersicht
Halle C2**



Halle C2

**Blick Richtung
Süden**



Toiletten im Hallenanbau C3



Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt $17,675 \text{ m} * 23,95 \text{ m} = 423,32 \text{ m}^2$. Im Firstbereich ist eine Höhe von 9,74 m angegeben, die Traufhöhe beträgt ca. 8,75 m, jeweils bis Unterkante Dachbinder. Die Halle ist mit einer Kranbahn ausgestattet, OK Kranbahn ca. 6,50 m.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 23,35 m und in der Breite 17,375 m, wobei die tragenden Stahlstützen übermessen sind. Damit ergibt sich die Hallenfläche mit rund 400 m². Die Nutzfläche des Toilettenanbaus auf der Westseite (C3) wird nicht bewertet.

Mietwert

Den Mietwert der Halle schätze ich wegen der mittleren, gedämmten Gebäudehülle und der Andienbarkeit im mittleren Bereich der für Warmlager festgestellten Spanne mit 3,00 €/m². Wegen der Hallenhöhe von über 6 m und der vorhandenen Kranbahn ist ein Zuschlag von jeweils 0,25 €/m² sachgerecht.

Gesamtnutzungs- dauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und dem Baujahr 1987 endet die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Jahr 2027. Die Modernisierungen, insbesondere die Dacherneuerung bewirken bei der Bewertung als mittlere Modernisierung im Jahr 2007 eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren, somit bis 2030.

Die Restnutzungsdauer kann mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt werden.



Restnutzungsdauer bei fiktiv 8 Punkten spätestens im Jahr 2007 ausgeführt

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	2007	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1987	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	20	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	8
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	8	1,1000	1,0000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	40		
Alter:	20		
Relatives Alter:	50%		

a * Alter ²	:	GND	=	5,00
b * Alter			=	-22,00
c * GND			=	40,00
Verlängerte Restnutzungsdauer:				23 Jahre

4.3 Gebäude C1 - Werkstatthalle, Stahlbauhalle

Lage des
Gebäudeteils

grün unterlegt



Baujahr

Vom 22.03.1961 liegt die Genehmigung zum Bau einer Werkstatthalle vor. Die Halle ist bis auf die Dachabdichtung und die Elektroausstattung weitgehend im Originalzustand erhalten.

Halle C1 Südansicht



Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise ausgeführt und im Grundriss trapezförmig, da sie an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepasst ist. Die ursprünglich seitlich offene überdachte Kranbahn mit einer Länge von ca. 32 m ist vollständig eingehaust und in die Halle integriert.

Die Seitenwände sind auf eine Höhe von ca. 3 m in Massivbauweise, darüber als einfach verglastes Lichtband hergestellt. Die Dachhaut besteht aus tragenden Bimsdielen mit oben liegender Folienabdichtung, die vermutlich in den Jahren 2000 bis 2005 erneuert wurde.

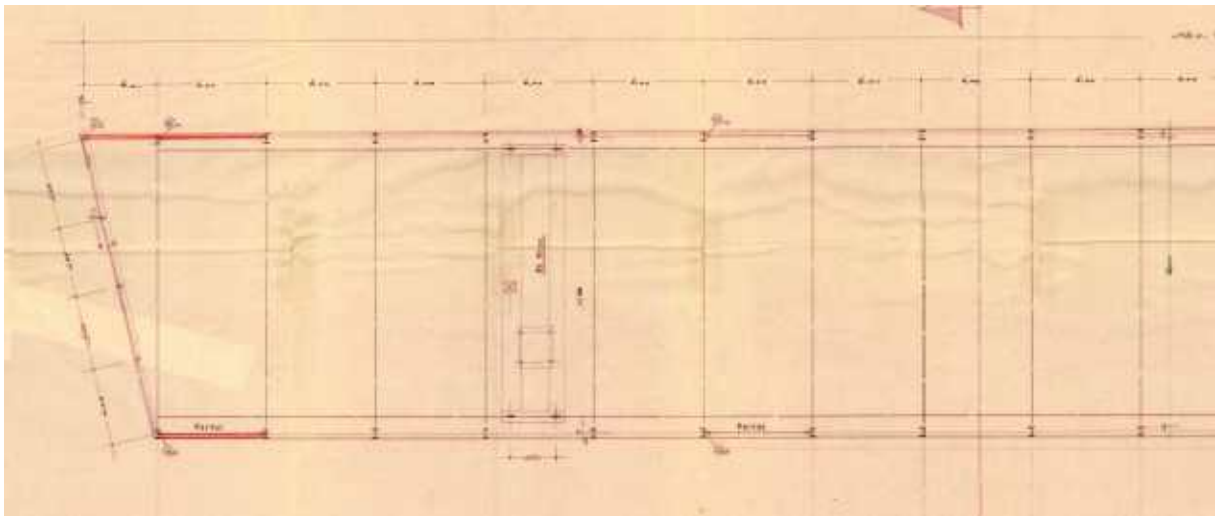
Im Bereich der Durchfahrt (Verladebereich und Waage) sind die Giebelwände im Bereich der Kranbahn abklappbar, so dass die Krane in beiden Hallenteilen eingesetzt werden können.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

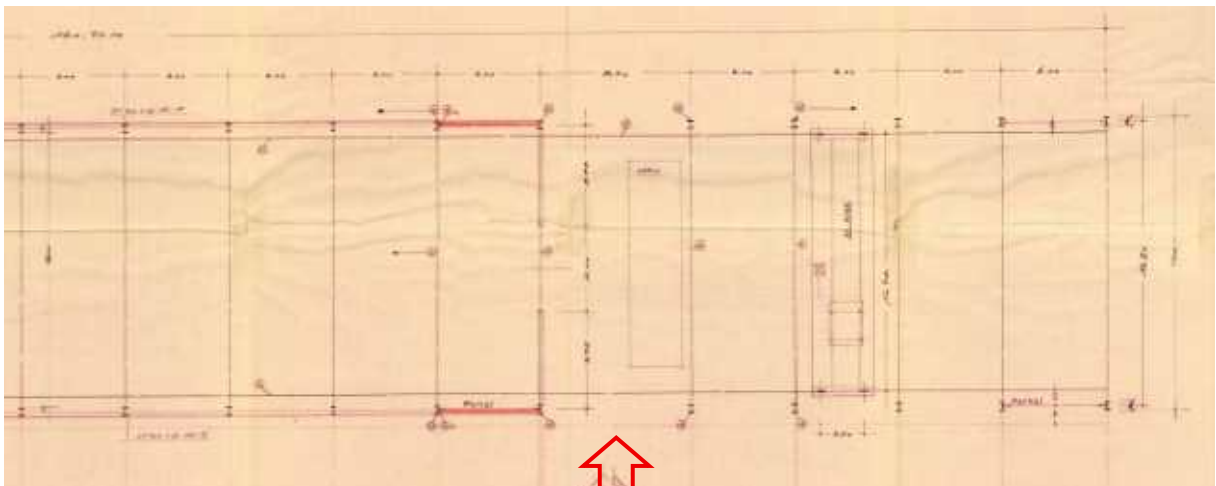
Beheizung mit Gasdirektstrahlern, Beleuchtung mit HQL-Leuchten und Leuchtstoffröhren.

Umfangreiche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

Die Halle und die Durchfahrt sind mit einer Kranbahn ausgestattet, OK Kranbahn ca. 5,90 m.



Grundriss Halle C1, westlicher Bereich



Grundriss Halle C1, östlicher Bereich, offene Durchfahrt mit Waage

**Halle C1 mit
Durchfahrt**

Ansicht von Südosten



**Halle C1 mit
Durchfahrt**

Ansicht von Norden



**Innenansicht
Halle C1**



**Innenansicht
Halle C1****Hallenbereich östlich
der Durchfahrt****Grundfläche und
Höhen**

Die bebaute Grundfläche beträgt $\frac{1}{2} * (120,70 \text{ m} + 116,70 \text{ m}) * 17,0 \text{ m} = 2.017,9 \text{ m}^2$. Im Firstbereich ist eine Höhe von 9,65 m angegeben, die Traufhöhe beträgt ca. 8,20 m, jeweils bis Unterkante Dachbinder.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 120,00 m bzw. 116,00 m und in der Breite 16,50 m, wobei die tragenden Stahlstützen und die Durchfahrt übermessen sind. Damit ergibt sich die Hallenfläche mit rund 1.950 m².

Mietwert

Den Mietwert der älteren Halle schätze ich wegen der nahezu ungedämmten Gebäudehülle und der Größe im unteren Bereich der für Kaltlager festgestellten Spanne mit 2,00 €/m². Wegen der Hallenhöhe von über 6 m und der vorhandenen Kranbahn ist ein Zuschlag von jeweils 0,25 €/m² sachgerecht.

**Gesamtnutzungs-
dauer und
Restnutzungsdauer**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer selbst dann abgelaufen, wenn man die Erneuerung der Dachabdichtung auf das Jahr 2007 datiert und zudem eine mittlere Modernisierung unterstellt. Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

4.4 Gebäude B7 – V2A Werkstattgebäude

**Lage des
Gebäudeteils**

grün unterlegt



Baujahr

Vom 24.08.1993 liegt die Genehmigung zum Bau einer V2A- Werkstatthalle vor. Die Halle ist weitgehend im Originalzustand erhalten.

Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise ausgeführt und im Grundriss trapezförmig, da sie an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepasst ist.

Die Halle selbst hat keine eigenen Seitenwände, sie schließt an die angrenzenden Hallen B6 und C1 an. Das Dachtragwerk des mit ca. 5,5° geneigten Pultdachs bilden Trapezbleche, die Dachhaut mit 10 cm Wärmedämmung besteht aus einer Folienabdichtung.

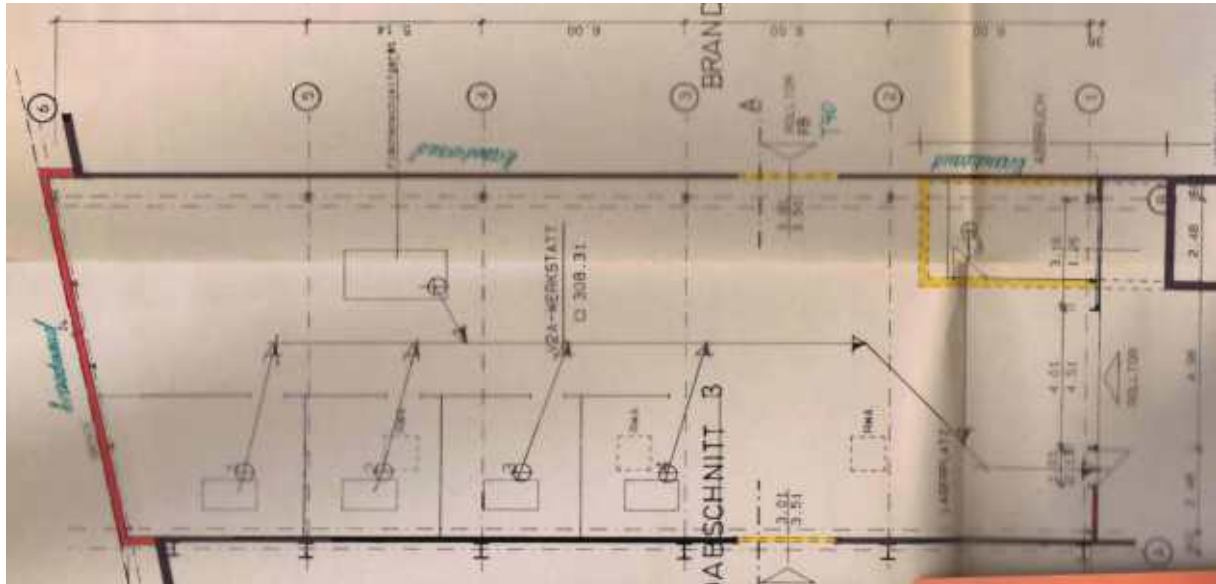
Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Sektionaltor und Profilverglasung an der Ostseite, Profilverglasung an der Nordseite als Lichtband oberhalb der Dachfläche von Halle B6.

Beheizung mit Gasdirektstrahlern, Beleuchtung mit HQL-Leuchten.

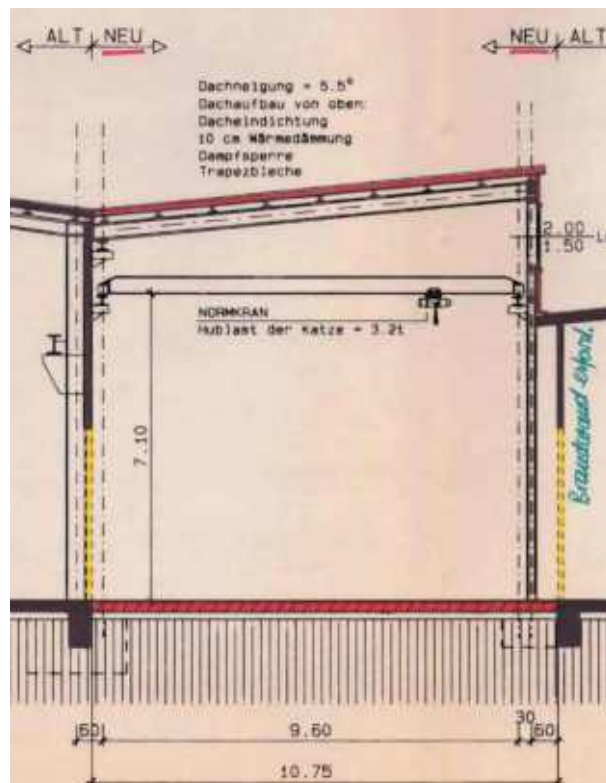
Umfangreiche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

Die Halle ist mit einer Kranbahn ausgestattet, OK Kranbahn ca. 5,90 m.



Grundriss Halle B7

Schnitt Halle B7



Halle B7
Ansicht von Osten



Halle B7
Innenansicht



Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt $\frac{1}{2} * (27,86 \text{ m} + 30,14 \text{ m}) * 10,75 \text{ m} = 312 \text{ m}^2$. Die untere Höhe ist mit ca. 8,40 m angegeben und steigt nach Norden auf rund 9,40 m, jeweils bis Unterkante Dachbinder, an.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 27,20 m bzw. 25,50 m und in der Breite 10,75 m, wobei die tragenden Stahlstützen übermessen sind. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund 280 m².

Mietwert

Den Mietwert der Halle schätze ich wegen der mittleren Gebäudehülle und der Andienbarkeit im mittleren Bereich der für Warmlager festgestellten Spanne mit 3,00 €/m². Wegen der Hallenhöhe von über 6 m und der vorhandenen Kranbahn ist ein Zuschlag von jeweils 0,25 €/m² sachgerecht.

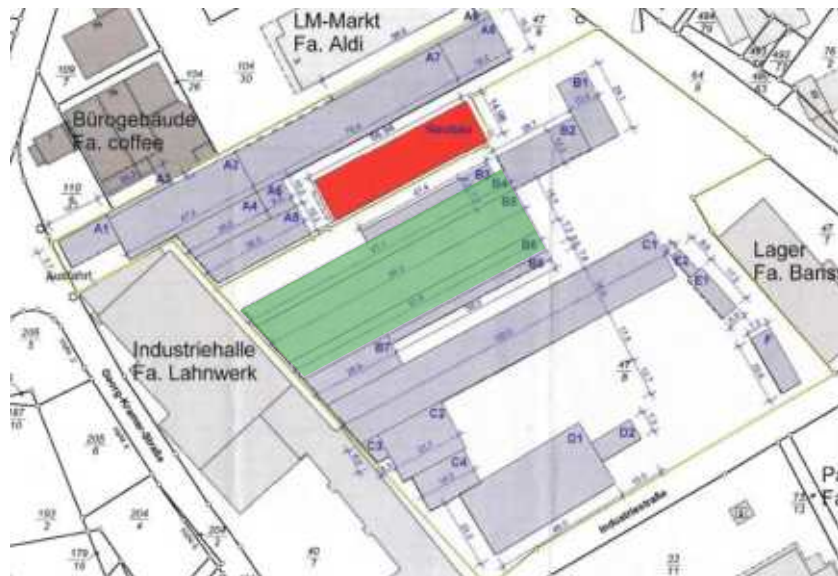
Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Mit dem Baujahr 1993 und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bis zum Jahr 2033 beträgt die Restnutzungsdauer der Halle am Wertermittlungsstichtag noch **8 Jahre**.

4.5 Gebäude B4, B5, B6 – Produktionshalle

Lage des Gebäudeteils

grün unterlegt



Baujahr

Ein 33 m langer Abschnitt der Halle wurde bereits 1915 als Anbau an eine Dreherei in Hamburg-Harburg genehmigt. Dieser Abschnitt wurde vermutlich im Jahr 1951 nach Biedenkopf umgesetzt.

Mit Datum vom 22.06.1951 liegen geprüfte Pläne zum Bau einer mehrschiffigen Werkstatthalle mit einer Länge von 45,50 m vor. Die Erweiterung nach Westen auf eine mittlere Länge von 94,30 m (vor 1960 errichtet) ist in den zur Verfügung gestellten Bauakten nicht vorhanden.

Die Halle ist weitgehend im Originalzustand erhalten.

Bauweise

Die Halle ist mit einem 15,00 m breiten Mittelschiff und zwei je 7,50 m breiten Seitenschiffen und einer Länge von 45,50 m in Stahlskelettbauweise ausgeführt worden. Einschließlich der Erweiterung nach Westen ist die Halle im Grundriss trapezförmig, da sie an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepasst wurde. Ihre Außenmaße betragen rund 90,50 m und 98,00 m.

Die Halle selbst hat teilweise massive Seitenwände. Das Dachtragwerk des Satteldaches über dem Mittelschiff aus Fachwerkbindern und die anschließenden Hallenteile haben Pultdächer. Auf den Massivplatten, die auf Pfetten aufliegen, ist eine Folienabdichtung vorhanden.

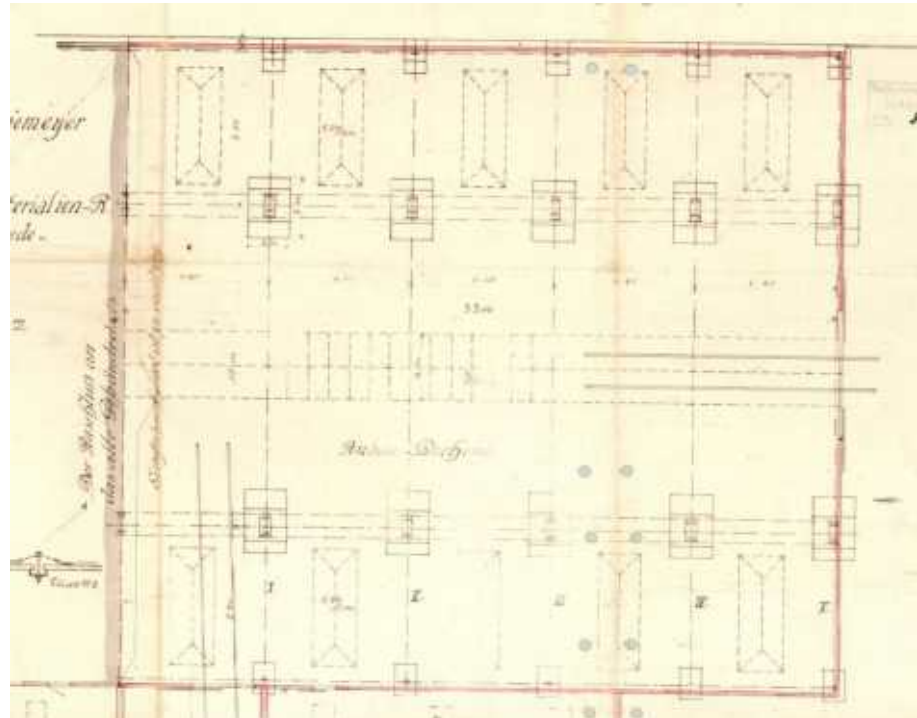
Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Ein mehrflügeliges Stahltor und Lamellenvorhänge an der Ostseite gewährleisten die Fortführung der Kranbahn und damit die Ausfahrt des Hallenkranes nach außen. Die Oberkante des Kranbahnträgers liegt bei ca. 8 m.

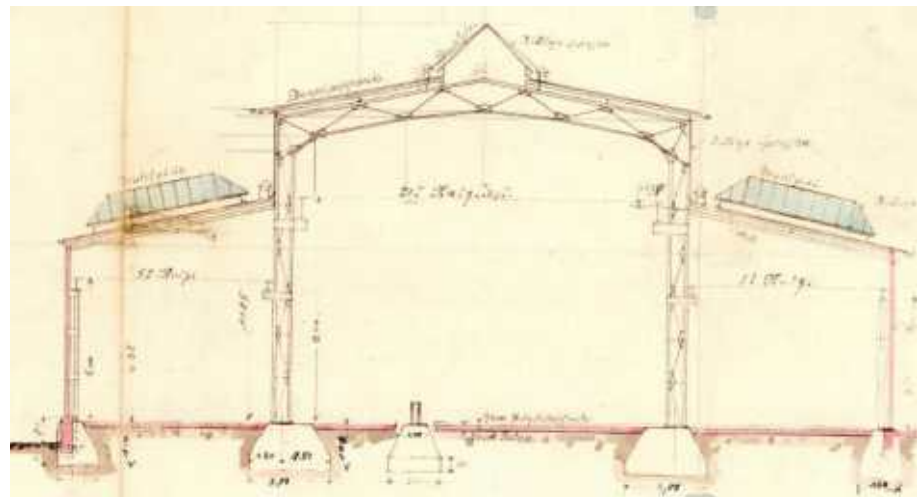
Lichtbänder aus Einscheibendrahtglas sind oberhalb der Dachflächen der seitlichen Hallenschiffe sowie am westlichen Giebel und in der Außenwand des nördlichen Hallenschiffs angeordnet.

Beheizung mit Gasdirektstrahlern, Beleuchtung mit HQL-Leuchten und Leuchtstoffröhren. Umfangreiche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

**Grundrissplan der
33 m langen
Ursprungshalle von
1915**



**Schnitt
Ursprungshalle von
1915**



**Grundfläche und
Höhen**

Die bebaute Grundfläche beträgt $\frac{1}{2} * (90,50 \text{ m} + 98,00 \text{ m}) * 30,70 \text{ m} = 2.900 \text{ m}^2$. Die untere Höhe der Pultdächer ist mit ca. 6,0 m angegeben und steigt auf rund 7,70 m an. Das Mittelschiff ist an der Traufe ca. 11 m hoch und steigt bis zum First auf 12,50 m.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße betragen in der Länge (Firstrichtung) ca. 91 m und 96,5 m in den Seitenschiffen und ca. 94 m im Mittelschiff. Die nutzbaren Flächen sind demnach 1.400 m² im Mittelschiff und 680 m² bzw. 720 m² in den niedrigeren Seitenschiffen, wobei die tragenden Stahlstützen übermessen sind. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit insgesamt rund 2.800 m².

**Westgiebel schräg
zu den
Seitenwänden**

**Anpassung an
Flurstück 40/7**



Halle B4, B5 und B6

Blick nach Osten



**Beheizung mit
Gasdirektstrahlern**



**Außenlager mit
Kranbahn
Durchfahrt aus der
Halle B5 zum
Außenlager**



Mietwert

Den Mietwert der älteren Halle schätze ich wegen der nahezu ungedämmten Gebäudehülle und der Größe im unteren Bereich der für Kaltlager festgestellten Spanne mit 2,00 €/m². In den Seitenschiffen ist wegen der Kranbahn ein Zuschlag von 0,25 €/m² angemessen, wegen der Hallenhöhe von über 6 m und der vorhandenen Kranbahn ist im Mittelbereich der Halle zusätzlich ein Zuschlag von 0,25 €/m² sachgerecht.

**Gesamtnutzungsdauer und
Restnutzungsdauer**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer selbst dann abgelaufen, wenn man die Erneuerung der Dachabdichtung auf das Jahr 2007 datiert und zudem eine mittlere Modernisierung unterstellt. Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

4.6 Gebäude B8 und B3, Anbauten an die Stahlbauhalle

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Das Baujahr der überwiegend massiven Anbauten auf der Nord- und Südseite der Stahlbauhalle ist nicht bekannt. Der Anbau (B3) mit der Trafostation und der massive Anbau B8 mit WC sind bereits auf dem Lageplan von 1958 eingezeichnet. Als Baujahr schätze ich das Jahr 1958.

Die Anbauten sind weitgehend im Originalzustand erhalten.

Bauweise und Abmessungen

Der Anbau B3 mit der Trafostation auf der Nordseite wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit mit 4,10 m in der Breite und 47,60 m in der Länge vor Ort gemessen. Das Pultdach hat eine lichte Höhe von 4,20 und 6,10 m. Der ehemalige Werkstattbereich ist beheizbar.

Der Anbau B8 auf der Südseite wurde mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge des massiven Teils (mit Altöllager, WC etc.) von 23,50 m gemessen. Der lediglich überdachte Bereich ist 15 m lang. Die Höhe beträgt im Mittel rund 2,80 m. Das flach geneigte Pultdach ist mit Trapezblechen belegt.

Dieser Gebäudeteil ist unbeheizt, das WC ist nicht mehr benutzbar.

Nutzfläche

Nutzfläche B3 massiv:		
4,10 m* 47,60 m		rund 195 m ²
Nutzfläche B8 massiv:		
3,00 m* 23,50 m		rund 70 m ²
Nutzfläche B8 Überdachung:		
3,00 m* 15,00 m		rund 45 m ²

Gebäudeteil B8



**Gebäudeteil B8
Überdachung**





Altöllagerung B8



Säurelager B8



Bereich B3



Halle B3

Ausgang nach Osten



Gebäude B3 mit Trafostation auf der Westseite



Mietwert

Den Mietwert der Anbauten schätze ich wegen der älteren Gebäudehülle der geringen Höhe und der Andienung unter dem unteren Wert der für Kaltlager festgestellten Spanne, somit auf 1,50 €/m². Für das offene überdachte Lager können 1,00 €/m² angesetzt werden.

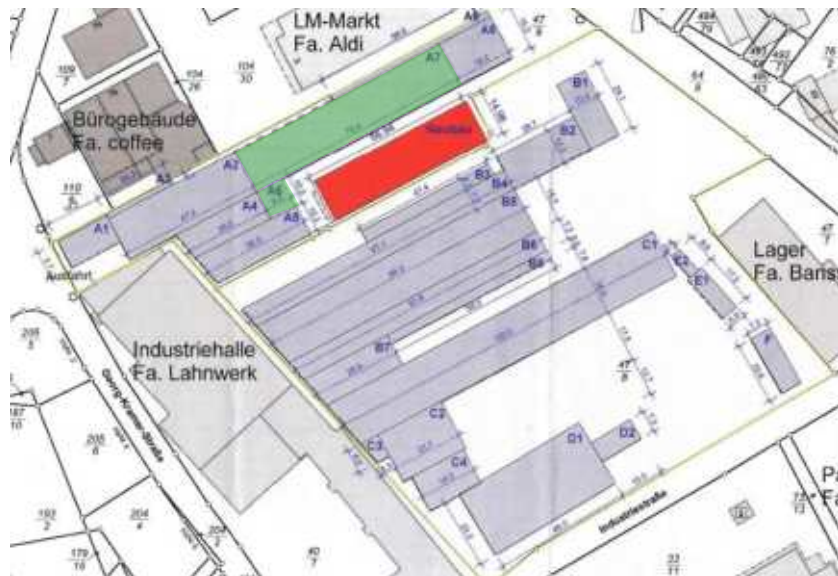
Gesamtnutzungs- dauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anbauten abgelaufen. Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

4.7 Gebäude A6 und A7 - Lagergebäude

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 22.06.1951 liegen geprüfte Pläne zum Bau der Werkstatthalle A7 mit einer Länge von 70,35 m vor. Die Erweiterung nach Süden (Gebäude A6) ist ebenfalls dargestellt. Die Halle ist weitgehend im Originalzustand erhalten.

Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Fachwerkträger und Pfetten, auf die „Stegzementdielen“ aufgelegt sind. Die Dachabdichtung ist mit Metallprofilen ausgeführt.

In die Fachwerkträger ist die Tragkonstruktion des nahezu durchgehenden Firstlichtbandes integriert. Fensterflächen aus Doppelstegplatten.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Beheizung mit Gasdirektstrahler, Beleuchtung mit HQL-Leuchten und Leuchtstoffröhren.

Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

Grundfläche und Höhen

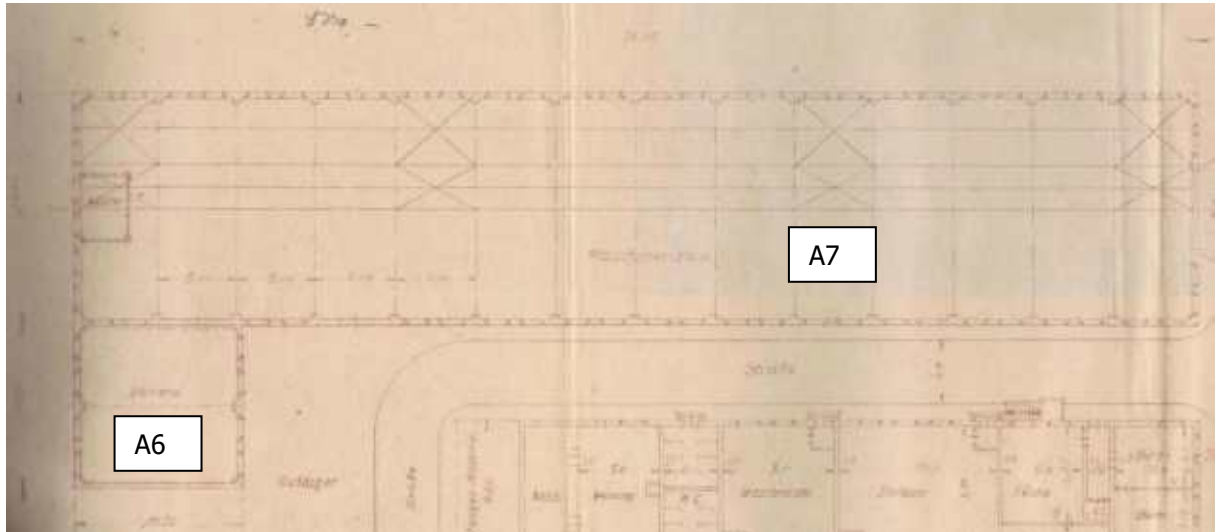
Die bebaute Grundfläche der Halle A7 beträgt $70,35 \cdot 14,84 \text{ m} = 1.044 \text{ m}^2$ zuzüglich $10,60 \text{ m} \cdot 10,50 \text{ m} = 111 \text{ m}^2$ für die Härterei, Gebäude A6. Die Höhe ist mit 4,10 m bis Unterkante Fachwerkbinder angegeben.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 69,85 m und in der Breite 14,34 m und die Härterei (A6) mit vor Ort ermittelten $9,75 \text{ m} \cdot 10,36 \text{ m}$. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund 1.100 m^2 .

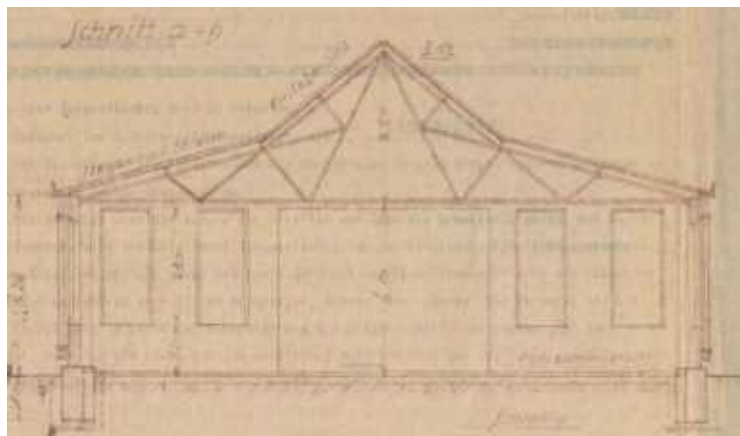
Mietwert

Den Mietwert der Halle schätze ich wegen der älteren Gebäudehülle und der geringen Höhe auf den Wert für einfache Kaltlager, somit $2,00 \text{ €/m}^2$.



Grundriss Hallen A6 und A7

**Halle A7
Schnitt**



**Halle A7
Ansicht von
Südosten**



Halle A6

Ansicht von Südosten



Halle A7

Innenansicht



Halle A6

Härterei



Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer selbst dann abgelaufen, wenn man die Erneuerung der Dachabdichtung auf das Jahr 2007 datiert und zudem eine mittlere Modernisierung unterstellt. Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

4.8 Gebäude A8 - Lager- und Versandhalle

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 27.11.1958 liegt ein Bauschein zur Erweiterung der Maschinenbauhalle in östlicher Richtung mit einer Länge von 19,15 m vor.

Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Stützen und Stahlprofilträger als Gelenkrahmen und Pfetten, auf die „Stegzementdielen“ aufgelegt sind. Die Dachabdichtung ist als bituminöse Abdichtung ausgeführt.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Beheizung mit Gasdirektstrahler, Beleuchtung mit HQL-Leuchten.

Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

Die Halle ist mit einer an den Rahmen abgehängten Kranbahn ausgestattet, Hakenhöhe des Hängekrans ca. 6,0 m.

Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt $19,15 \times 14,90 \text{ m} = 285 \text{ m}^2$, die Höhe ist mit ca. 6,00 m an der Traufe und mit rund 8,00 m im First, jeweils bis Unterkante Stahlrahmen angegeben. In östlicher Richtung ist eine 2,0 m tiefe überdachte Rampe angebaut.

Nutzfläche

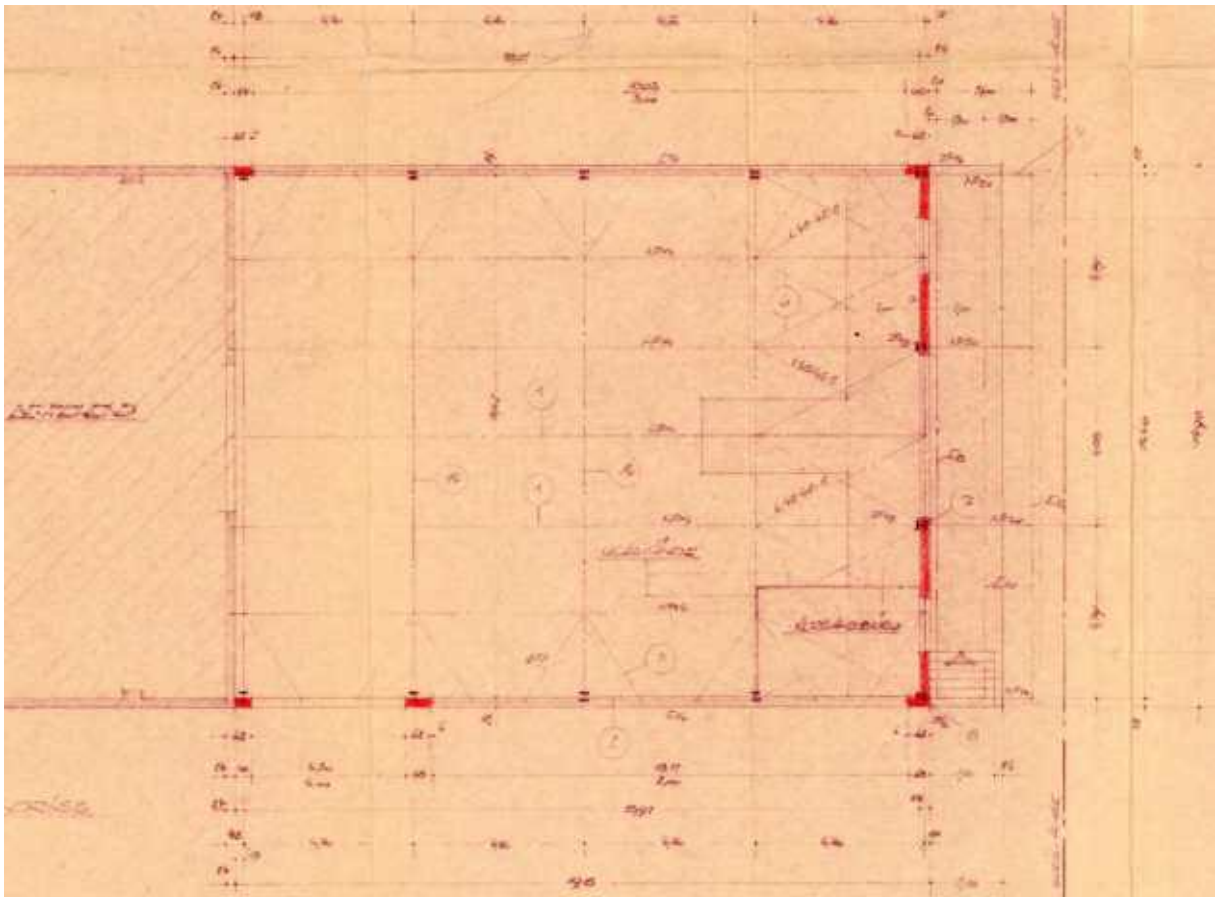
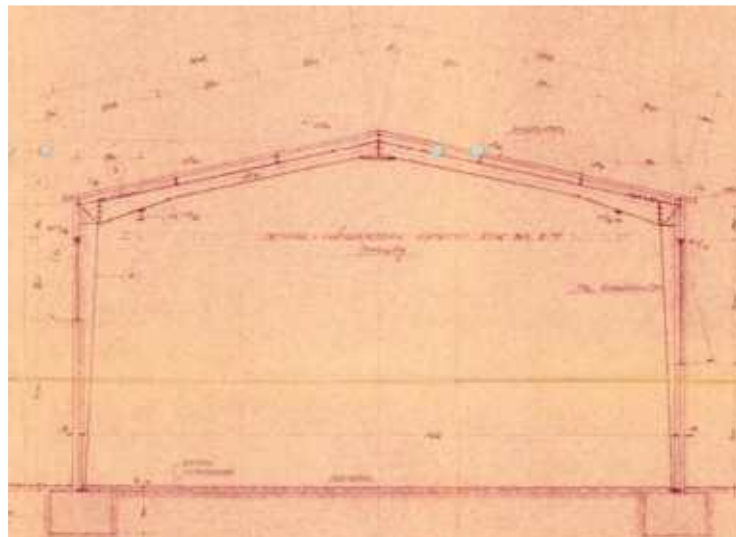
Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 18,90 m und in 14,40 m der Breite. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund 270 m^2 .

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer selbst dann abgelaufen, wenn man die Erneuerung der Dachabdichtung auf das Jahr 2007 datiert und zudem eine mittlere Modernisierung unterstellt. Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

Mietwert

Den Mietwert schätze ich wegen der leicht gedämmten Gebäudehülle im unteren Bereich der für Warmlager festgestellten Spanne mit 2,50 €/m². Wegen der vorhandenen Kranbahn ist ein Zuschlag von 0,25 €/m² sachgerecht.

**Grundriss Halle A8****Halle A 8
Schnitt**

Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Innenansicht



4.9 Gebäude A2 - Werkhalle und Lager

**Lage der
Gebäudeteile**

grün unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 29.09.1960 liegt ein Bauschein zur Erweiterung der Maschinenbauhalle A7 in westlicher Richtung mit einer Länge von 23,90 m vor.

Mit Datum vom 19.07.1972 und 19.03.1981 liegen weitere Bauscheine zur Erweiterung der Maschinenbauhalle A2 in westlicher Richtung mit einer Länge von 14,32 m und 9,72 m vor.

Bauweise

Die Hallen sind in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Stützen und Stahlprofilträger als Gelenkrahmen und Pfetten, auf die „Stegzementdielen“ aufgelegt sind. Die Dachabdichtung ist als bituminöse Abdichtung ausgeführt.

Die Ausführung entspricht ansonsten der Halle A8.

Halle A2

Innenansicht



**Seitliches Tor in
Halle A2****Ansicht von Süden****Grundfläche und
Höhen**

Die bebaute Grundfläche beträgt $(23,90 \text{ m} + 14,32 \text{ m} + 9,72) * 14,90 \text{ m} = 714 \text{ m}^2$, die Höhe ist mit ca. 6,20 m an der Traufe und mit 8,00 m im First, jeweils bis Unterkante Stahlrahmen angegeben. In östlicher Richtung ist eine 2,0 m tiefe überdachte Rampe angebaut.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 23,65 m + 14,32 m + 9,50 m und in 14,40 m der Breite. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund 680 m².

**Gesamtnutzungs-
dauer und
Restnutzungsdauer**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer selbst dann abgelaufen, wenn man die Erneuerung der Dachabdichtung auf das Jahr 2007 datiert und zudem eine mittlere Modernisierung unterstellt. Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

Mietwert

Den Mietwert schätze ich wie bei der Halle A8 im unteren Bereich der für Warmlager festgestellten Spanne mit 2,50 €/m². Wegen der vorhandenen Kranbahn ist ein Zuschlag von 0,25 €/m² sachgerecht.

4.10 Gebäude A5 – Werkstattgebäude

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Von der Halle A5 liegen keine Pläne vor. In den Lageplänen ist die Halle ab dem Jahr 1966 dargestellt. Ich schätze das Baujahr 1965.

Bauweise

Die Halle ist in Massivbauweise ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Fachwerkbinder aus Holz. Das Dach ist mit Metallprofilen gedeckt.

Grundfläche und Höhen

Die Grundfläche beträgt rund $9,70 \text{ m} * 25,0 \text{ m} = 240 \text{ m}^2$, die lichte nutzbare Höhe bis zum Untergurt des Fachwerkträgers sind rund $3,50 \text{ m}$.

Westlich daran anschließend zieht sich eine Überdachung (A4) bis zur Grenze des Flurstücks 40/7.

Nutzfläche

Die Nutzfläche der Halle besteht aus drei Räumen, die wegen der erneuerten Industrieverglasung teilweise als Warmlager genutzt werden können.

Raum Ost:	$9,45 \text{ m} * 14,75 \text{ m} =$	139 m ²
Raum Mitte	$9,45 \text{ m} * 4,75 \text{ m} =$	45 m ²
Raum West	$9,45 \text{ m} * 4,75 \text{ m} =$	<u>45 m²</u>
Halle A 5		~ 230 m ²

Halle A5

Ansicht von Osten



Raum Ost



Raum Mitte



Raum West



Gesamtnutzungs- dauer und Restnutzungsdauer

Mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer vor dem Jahr 2000 erneuerten Dachdeckung wird die Restnutzungsdauer mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

4.11 Gebäude B1 - Fahrzeughalle

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 17.12.1973 liegt ein Bauschein zur Nutzungsänderung und Wiederaufbau eines Bürogebäudes als Lastkraftwagen-Garage vor.

Das Bürogebäude soll mit Bauschein aus dem Jahr 1960 genehmigt sein.

Bereits aus dem Jahr 1966 liegt ein Plan für eine „Unterstellhalle für Kraftfahrzeuge“ mit den genannten Abmessungen vor.

Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Fachwerkträger und Holzpfetten, auf die Faserzementwellplatten aufgelegt sind.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Beleuchtung mit Einbauleuchten, die Halle ist unbeheizt.

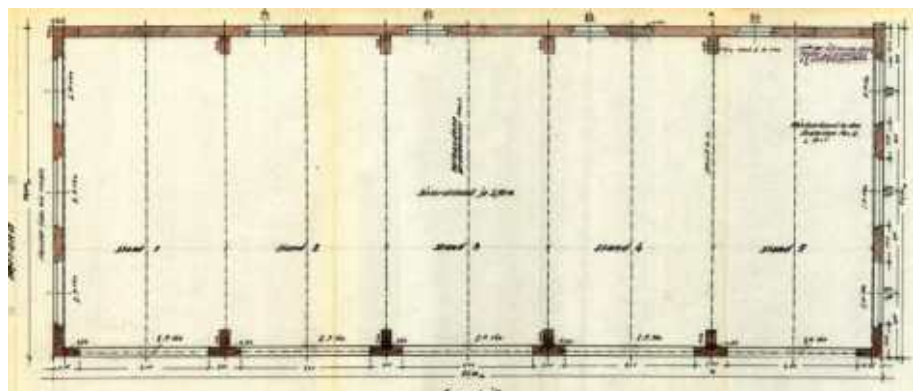
Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt $24,00 \text{ m} * 10,34 \text{ m} = 248 \text{ m}^2$, die Höhe ist mit ca. 4,50 m an der Traufe und mit ca. 5,90 m im First ausgeführt.

Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 23,28 m und in 9,86 m der Breite. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund 230 m^2 .

Grundrissplan von 1966



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Innenansicht



Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer vor dem Jahr 2000 erneuerten Dachdeckung wird die Restnutzungsdauer mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

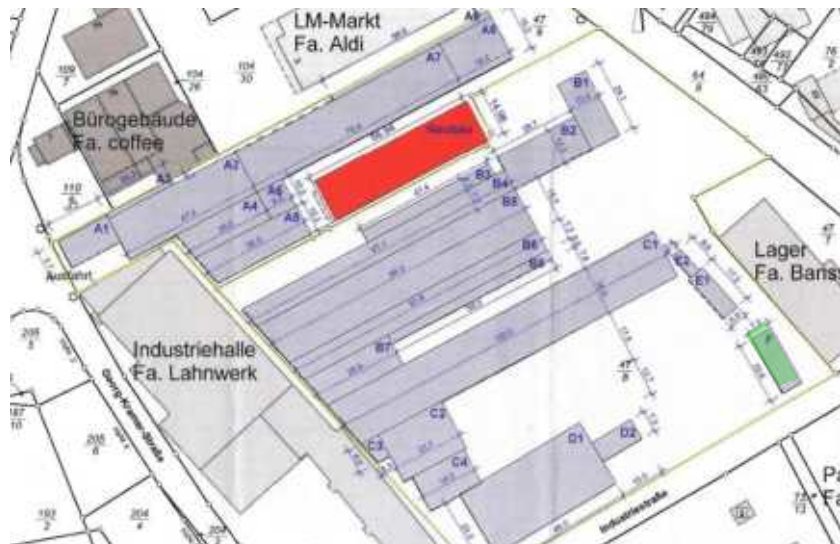
Mietwert

Den Mietwert der unbeheizten Fahrzeughalle schätze ich am unteren Ende der für Kaltlager festgestellten Spanne auf 2,00 €.

4.12 Gebäude F – Kfz- Werkstattgebäude

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Von der Halle F liegen keine Pläne vor. In den Lageplänen ist die Halle bereits ab dem Jahr 1951 dargestellt. Ich schätze das Baujahr 1950.

Bauweise

Die Halle ist in Massivbauweise ausgeführt. Das Dachtragwerk des Walmdachs bilden Fachwerkbinder aus Holz bzw. Sparren und Pfetten. Die Dachfläche ist mit Kunstschiefer eingedeckt.

Grundfläche und Höhen

Die Grundfläche beträgt rund $20,60 \text{ m} * 7,20 \text{ m} = 148 \text{ m}^2$.

Nutzfläche

Die nutzbare Fläche beträgt ca. 130 m^2 .

Ansicht von Norden



Innenansicht



Ansicht von Westen



**Gesamtnutzungs-
dauer und
Restnutzungsdauer**

Mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer vor dem Jahr 1990 erneuerten Dachdeckung wird die Restnutzungsdauer mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

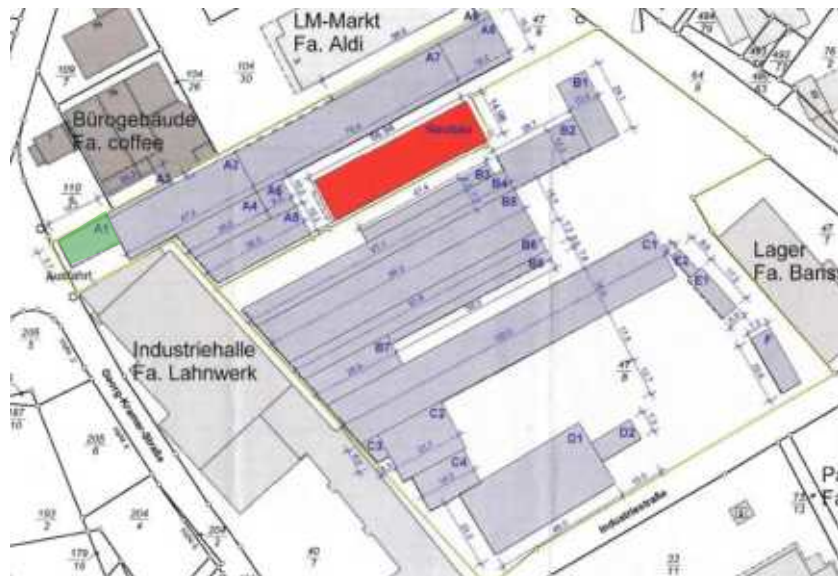
Mietwert

Den Mietwert der zwar beheizbaren aber sehr niedrigen Halle schätze ich auf 2,00 €/m².

4.13 Überdachung A1

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Im Jahr 1990 wurde der Anbau der Hofüberdachung A1 an die Maschinenbauhalle A2 genehmigt.

Bauweise

Die Hofüberdachung ist als Stahlkonstruktion mit Fachwerkbindern und einer lichten Höhe von 4,0 m ausgeführt. Die Überdachung ist dreiseitig geschlossen und nach Süden offen. Betonsteinpflaster ist als Bodenbelag vorhanden.

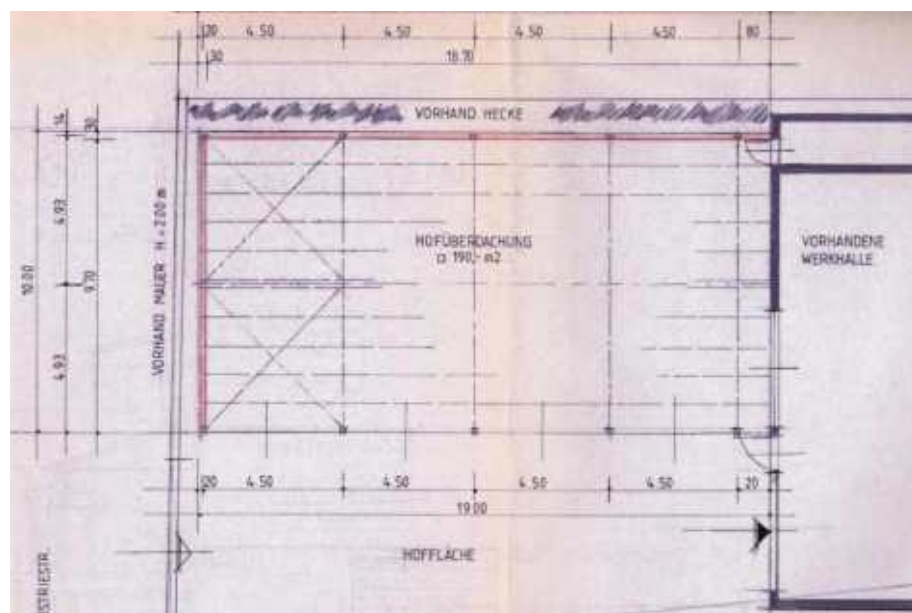
Grundfläche und Höhen

Die Hofüberdachung hat die Abmessungen 19,00 m * 10,00 m, Traufhöhe ca. 4 m, Höhe im First 5,75 m.

Nutzfläche

Die Nutzfläche der Hofüberdachung beträgt $9,85 \text{ m} * 18,80 \text{ m} = 185 \text{ m}^2$.

Grundriss der Überdachung A1



**Ansicht von der
Georg-Kramer-
Straße**



**Ansicht von
Südwesten**



**Blick von der Halle
A2 zur Überdachung
A1**



**Gesamtnutzungs-
dauer und
Restnutzungsdauer**

Mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und dem Baujahr 1990 wird die Restnutzungsdauer mit dem Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

Mietwert

Den Mietwert der Hofüberdachung schätze ich auf 1,00 €/m².

4.14 Überdachung A4

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Von der Hofüberdachung A4 liegen keine Pläne vor.

In den Jahren 1960 und 1972 wurde der Anbau A2 an die Maschinenhalle A7 genehmigt. Auf dem Lageplan zum Bauantrag im Jahr 1972 ist die Hofüberdachung dargestellt, auf den Lageplänen zum Bauantrag von 1966 ist die Überdachung nicht vorhanden. Ich schätze für die Überdachung A4 das Baujahr 1970.

Bauweise

Die Überdachung ist als Stahlrahmenkonstruktion hergestellt. Die Dacheindeckung besteht aus Lichtplatten, welche teilweise defekt sind und in der Verlängerung der Halle 5 aus Trapezblechen, jeweils auf Pfetten aufgelagert.

Grundfläche und Höhen

Die Grundfläche der im Grundriss trapezförmigen, an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepassten Teilgrundrisse beträgt 10,60 m * 29,00 m und 9,45 m * 11,00 m, somit insgesamt rund 410 m².

Nutzfläche

Da keine Außenwände vorhanden sind ist die Nutzfläche gleich der Grundfläche, somit 410 m².

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgelaufen, es wird der Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

Mietwert

Den Mietwert der Hofüberdachung schätze ich auf 1,00 €/m².

**Überdachung in Ver-
längerung der
Halle A5**



**Überdachung zwi-
schen den Gebäu-
den
A2 links und
A5 rechts**



**Defekte und fehlen-
de Lichtplatten**



4.15 Gebäude B2 – Überdachung

Lage der Gebäudeteile

grün unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 11.06.1990 liegt ein Bauschein zur Überdachung des Stahlagers mit Kranbahnanlage vor.

Bauweise

Die Halle ist in Stahlbauweise ohne Außenwände ausgeführt. Das Dachtragwerk des Pultdachs bilden Stützen und Stahlprofilträger als Rahmen mit Pfetten, auf die Stahltrapezbleche als Dachabdichtung aufgelegt sind.

Der Boden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Die Überdachung ist mit einer Kranbahn ausgestattet, Hakenhöhe 5,80 m, Spannweite des Krans 11,35 m.

Grundfläche und Höhen

Die überbaute Grundfläche beträgt laut Bauantrag 347 m² die Höhe ist mit ca. 9,0 m bis Unterkante Stahlrahmen angegeben.

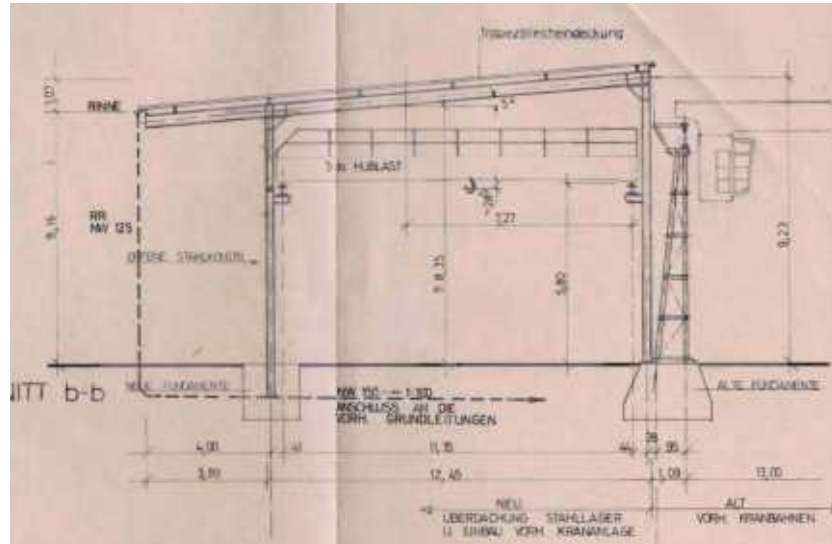
Nutzfläche

Da keine Außenwände vorhanden sind, die Überdachung jedoch nur teilweise über die Halle B4 geführt ist, ist die Nutzfläche etwa gleich der Grundfläche, somit rund 340 m².

Ansicht von Norden



Überdachung B2 Schnitt



Gesamtnutzungs- dauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgelaufen, es wird der Mindestwert von **5 Jahren** angesetzt.

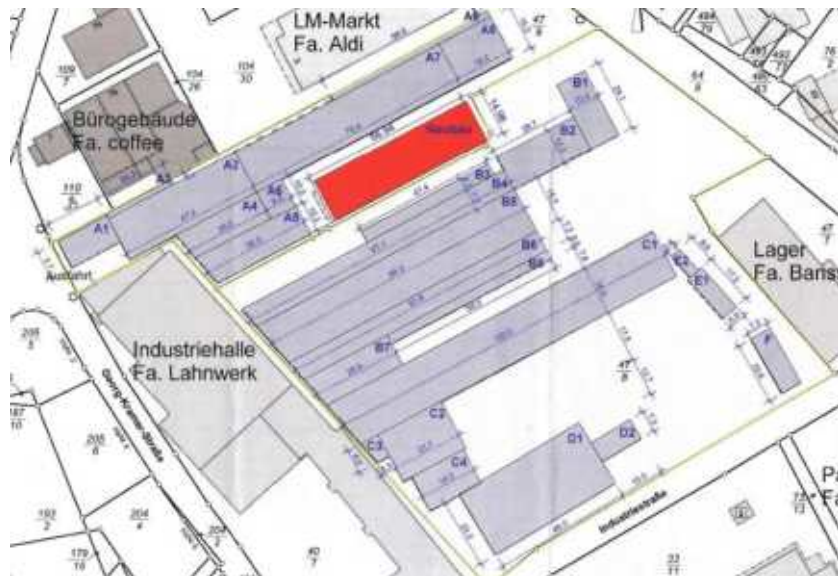
Mietwert

Den Mietwert der Hofüberdachung schätze ich auf 1,00 €/m², für die Kranbahn ist ein Zuschlag von 0,25 €/m² zu berücksichtigen.

4.16 Überdachung (im Plan mit Neubau bezeichnet)

Lage der Überdachung

als „Neubau“ rot unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 14.07.2006 liegt ein Bauschein zum Umbau des Sozial- und Lagergebäudes zu einem überdachten Freilager vor. Vorgesehen ist der Totalabbruch des bestehenden Gebäudes, so dass als Baujahr des Freilagers das Jahr 2006 angesetzt wird.

Der im Plan aus dem Jahr 2016 markierte Neubau einer Produktionshalle (rot unterlegt) wurde nicht realisiert.

Bauweise

Die Hofüberdachung ist als Gelenkrahmen mit Pfetten ausgeführt, auf die Trapezbleche aufgelegt sind.

Im Bereich der Überdachung ist eine Betonbodenplatte vorhanden.

Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt ca. $54,32 \text{ m} * 10,0 \text{ m} = 543 \text{ m}^2$, die Höhe ist mit ca. 4,20 m an der Traufe und mit 5,10 m im First.

Nutzfläche

Da keine Außenwände vorhanden sind, ist die Nutzfläche gleich der Grundfläche, somit rund 540 m^2 .

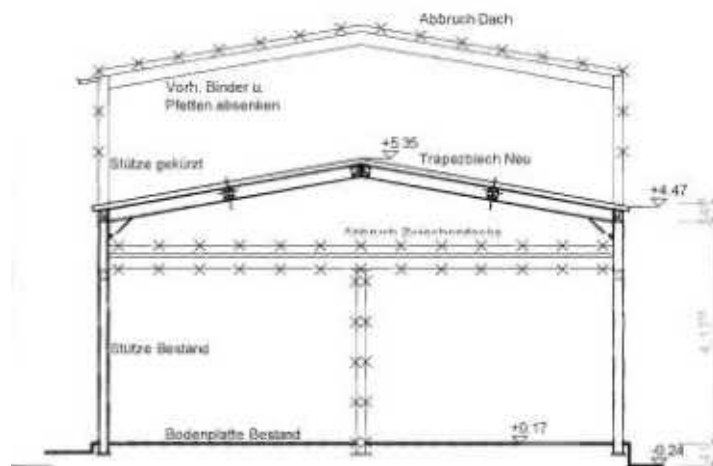
Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten



Schnitt Freilager



Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Jahr 2036 abgelaufen. Die Restnutzungsdauer wird mit **11 Jahren** angesetzt.

Mietwert

Den Mietwert der Hofüberdachung schätze ich auf 1,00 €/m².

4.17 Freilagerfläche mit Kranbahn

**Lage der
Gebäudeteile**

grün unterlegt



Baujahr

Mit Datum vom 16.07.1971 und 8.09.1972 liegen Bauscheine zur Errichtung bzw. Erweiterung von Krananlagen mit 5t Hubkraft und 12 m Spannweite vor.

Bauweise

Die Kranbahnen sind als Stahlkonstruktion ohne Überdachung ausgeführt. Eine Bahn ist in Verlängerung der Halle B5 angeordnet und hat eine Länge von rund 66 m, die zweite Bahn hat eine Länge von rund 72 m und liegt teilweise in der Verlängerung der Hallen B6/B8, jedoch ohne, dass der Kran dort einfahren kann.

**Grundfläche und
Höhen**

Die mit Kran bedienbare Fläche beträgt ca. $66,0 \text{ m} * 12,0 \text{ m} = 790 \text{ m}^2$, die Hakenhöhe korrespondiert mit der in der Halle B5.
Die zweite mit Kran bedienbare Fläche sind ca. $12,0 \text{ m} * 12,0 \text{ m} = 144 \text{ m}^2$

Nutzfläche

Die mit Kran bedienbare Nutzfläche ist gleich der Grundfläche, somit insgesamt rund 1.650 m^2 .

**Freilagerfläche mit
Kranbahn**

Blick Richtung Osten



**Freilagerfläche mit
Kranbahn**

**Blick Richtung
Westen**



4.18 Freiflächen

Baujahr

Die Freiflächen wurden im Laufe der Jahre ab 1951 befestigt und bei Bedarf erneuert. Konkrete Baujahre lagen zur Erstattung des Gutachtens nicht vor. Aufgrund eigener Feststellungen während des Ortstermins sind die versiegelten Flächen überwiegend älter als 30 Jahre.



Freifläche Nord

Auszug aus dem Geoportal Hessen

Bauweise

Die Freifläche Nord ist mit Ausnahme einer kleinen gepflasterten Fläche im Osten der Fahrzeughalle asphaltiert.

Freifläche Nord

Freifläche Nord:

gelb unterlegt	3.815 m ²
abzgl. Überdachung	- 540 m ²
zzgl. Fläche vor Gebäude A1	+ 160 m ²
Freifläche Nord	~ 3.450 m ²



Freifläche Süd Auszug aus dem Geoportal Hessen

Bauweise Die Freifläche Süd ist in gemischter Bauweise vorhanden. Parkplätze vor dem Empfangsgebäude wurden gepflastert, Rampen wurden in Beton ausgeführt.

Freifläche Süd

<u>Freifläche Süd insgesamt:</u>	
gelb unterlegt	5.790 m ²
abzgl. Kfz-Werkstatt (Gebäude F)	- 148 m ²
zzgl. Parkplätze vor D1	<u>+ 248 m²</u>
Freifläche Süd	~ 5.900 m ²
<u>davon Freifläche Süd gepflastert:</u>	
Parkplätze vor D1	248 m ²
Parkplätze vor Eingangsgebäude D2	250 m ²
Parkfläche Südost	<u>932 m²</u>
Pflasterfläche Süd	1.430 m ²

**Parkplätze vor dem
Verwaltungsgebäude
D1**



Blick nach Norden



**Zaunanlage entlang
der Industriestraße**



**Pflasterfläche
Südost**



Tankstelle





5. Mittlere Restnutzungsdauer

Fiktives Baujahr

Wie zuvor beschrieben, bildet das Gebäudeensemble eine Schicksalsgemeinschaft. Aufgrund des unterschiedlichen Alters- und Erhaltungszustandes der Gebäudeteile wurde für jeden Gebäudeteil eine Restnutzungsdauer ermittelt.

In der Verwaltungsvorschrift Erbschaftssteuer-Richtlinien (ErbStR 2019) wird unter RB 185.4 dazu ausgeführt:

(1) Besteht eine **wirtschaftliche Einheit aus mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer gewissen baulichen Selbstständigkeit**, die eine verschiedene Bauart aufweisen, unterschiedlich genutzt werden oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, können sich **unterschiedliche Restnutzungsdauern** ergeben.

(2) Die **typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** bestimmt sich bei einer wirtschaftlichen Einheit aus mehreren selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen unter Berücksichtigung der Grundstücksarten nach § 181 BewG wie folgt:

(3) Ergeben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit aus mehreren selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen unterschiedliche Restnutzungsdauern, ist eine **gewogene Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung der jeweiligen Rotherträge zu ermitteln.

Die im Folgenden dargestellten Mietwerte sind unter Punkt 4.3 des Gutachtens ermittelt worden. Die Außenflächen werden bei der gewichteten Restnutzungsdauer vernachlässigt.

Gewichtete Restnutzungsdauer

Die gewichtete Restnutzungsdauer ergibt sich über die einzelnen Flächen der Gebäude (ohne Freiflächen) entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Gesamtfläche (Verwaltung+Hallen)	3.573 + 9.845 =	13.418 m ²
Einzelflächen multipliziert mit ihrer jeweiligen Restnutzungsdauer	44.147 + 53.305 =	97.452 m ² *a
Gewichtete Restnutzungsdauer		
	97.452 m ² *a / 13.418 m ² =	7,26 Jahre

Gewogene Restnutzungsdauer

Die gewogene Restnutzungsdauer ergibt sich über den monatlichen Mietwert der einzelnen Flächen entsprechend der nachfolgenden Tabelle, dabei wird den teilweise nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Außenflächen symbolisch eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren beigemessen.

Mietwert	13.751 €+ 22.160 €+ 5.913 € =	41.824 €
Mietwert der Einzelflächen multipliziert mit ihrer jeweiligen Restnutzungsdauer	174.923+ 116.980+ 29.563 =	321.466 €*a
Gewogene Restnutzungsdauer		
	321.466 €*a/ 41.824 € =	7,69 Jahre

Restnutzungsdauer

Es ergeben sich geringe Unterschiede zwischen der gewogenen Restnutzungsdauer und der gewichteten Restnutzungsdauer. Für die Verkehrswertermittlung schätze ich die wirtschaftlich Restnutzungsdauer des Gebäudeensembles und der Außenflächen am Wertermittlungsstichtag auf **8 Jahre**.



Bauteil	mögliche Nutzung	Baujahr	Fiktives Baujahr	Restnutzungsdauer	Fläche	Fläche * RND	Miete je m ²	Hallenhöhe > 6 Meter	Zuschlag Kranbahn	Miete je m ²	Miete je Monat	Miete * RND
Verwaltung D1, D2, C4	Büronutzung EG	1966	1977	12	768	9.216	5,00 €			5,00 €	3.840 €	46.080
	Büronutzung OG		1978	13	828	10.764	5,00 €			5,00 €	4.140 €	53.820
	Nebenräume EG		1978	13	173	2.249	5,00 €			5,00 €	865 €	11.245
	Nebenräume OG		1978	13	228	2.964	5,00 €			5,00 €	1.140 €	14.820
	Empfang D2		1965	0	110	0	0,00 €			0,00 €	0 €	0
	Pförtner D2		1965	0	9	0	0,00 €			0,00 €	0 €	0
	Verkehrsfläche EG		1978	13	296	3.848	2,50 €			2,50 €	740 €	9.620
	Verkehrsfläche OG		1978	13	87	1.131	2,50 €			2,50 €	218 €	2.828
	Sozialräume UG		1978	13	230	2.990	4,00 €			4,00 €	920 €	11.960
	Werkstatt, Lager UG		1978	13	461	5.993	2,50 €			2,50 €	1.153 €	14.983
Büronutzung UG C4		1978	13	184	2.392	4,00 €			4,00 €	736 €	9.568	
Technikflächen		1978	13	200	2.600	0,00 €			0,00 €	0 €	0	
					3.573	44.147					13.751 €	174.923
Hallen												
Zentrallager C2, C3	Lager, Kran	1967	1990	5	400	2.000	3,00 €	0,25 €	0,25 €	3,50 €	1.400 €	7.000
Werkstatthalle C1	Lager, Kran	1961	1990	5	1.950	9.750	2,00 €	0,25 €	0,25 €	2,50 €	4.875 €	24.375
V2A Werkstatt B7	Werkstatt, Kran	1993	1993	8	280	2.240	3,00 €	0,25 €	0,25 €	3,50 €	980 €	7.840
Produktionshalle B4	Lager	1951	1990	5	720	3.600	2,00 €		0,25 €	2,25 €	1.620 €	8.100
Produktionshalle B5	Lager, Kran	1951	1990	5	1.400	7.000	2,00 €	0,25 €	0,25 €	2,50 €	3.500 €	17.500
Produktionshalle B6	Lager	1951	1990	5	680	3.400	2,00 €		0,25 €	2,25 €	1.530 €	7.650
Anbau B3	Nebenräume	1951	1990	5	185	925	1,50 €			1,50 €	278 €	1.388
Anbau B8	Nebenräume	1951	1990	5	70	350	1,50 €			1,50 €	105 €	525
Überdachung B8		1951	2000	5	45	225	1,00 €			1,00 €	45 €	225
Werkstatt A6, A7	Lager	1951	1990	5	1.100	5.500	2,25 €			2,25 €	2.475 €	12.375
Lager und Versand A8	Lager, Kran	1959	1990	5	270	1.350	2,50 €		0,25 €	2,75 €	743 €	3.713
Lager und Versand A2	Lager, Kran	1968	1990	5	680	3.400	2,50 €		0,25 €	2,75 €	1.870 €	9.350
Werkstatt A5	Lager	1965	1990	5	230	1.150	2,00 €			2,00 €	460 €	2.300
Fahrzeughalle B1	Lager	1973	1990	5	230	1.150	2,00 €			2,00 €	460 €	2.300
Kfz- Werkstatt F	Lager	1950	1990	5	130	650	2,00 €			2,00 €	260 €	1.300
Überdachung A1		1990	2000	5	185	925	1,00 €			1,00 €	185 €	925
Überdachung A4		1970	2000	5	410	2.050	1,00 €			1,00 €	410 €	2.050
Überdachung B2		1990	2000	5	340	1.700	1,00 €		0,25 €	1,25 €	425 €	2.125
Überdachung Neubau		2006	2006	11	540	5.940	1,00 €			1,00 €	540 €	5.940
					9.845	53.305					22.160 €	116.980
Freiflächen												
Lager mit Kranbahn				5	1.650		0,50 €		0,25 €	0,75 €	1.238 €	6.188
Freifläche Nord				5	3.450		0,50 €			0,50 €	1.725 €	8.625
Freifläche Süd				5	5.900		0,50 €			0,50 €	2.950 €	14.750
											5.913 €	29.563
Summen					13.418	97.452					41.824 €	321.466
					Rechenansatz						Rechenansatz	
Gewichtete Restnutzungsdauer			7,26	Jahre	13.418	97.452					41.824 € 321.466	
Gewogene Restnutzungsdauer			7,69	Jahre								

Gewogene und gewichtete Restnutzungsdauer

6. Sonstiges

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Erschließung Das Grundstück wird von der Industriestraße und auch von der verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Gas und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße. Breitbandkabel sind ebenfalls vorhanden.

Energetische Qualität Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um ältere Bestandsgebäude welche die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht einhalten. Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Energieausweis Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Ein solcher Ausweis ist nicht vorhanden.

Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Wesentliche Gebäudeteile sind in den Jahren 1950 bis 1980 errichtet worden, dem Zeitraum mit der höchsten Risikoeinstufung. Es ist mit Schadstoffen wie PCB und Schwermetallen in Farben sowie z.B. Lindan in Holzwerkstoffen zu rechnen. Das vorliegend hohe Schadstoffrisiko wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Bodenwand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.



7. Wertermittlung

7.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine **Industrieimmobilie**. Bei dieser Art Immobilien handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung dienen und gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 der ImmoWertV normiert ist.

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren Der resultierende Ertragswert hängt im vorliegenden Fall von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Instandhaltungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Rohertrag	
- Bewirtschaftungskosten	
= Jährlicher Reinertrag (Bodenwertanteil + bauliche Anlagen)	
- Verzinsung des Bodenwertanteils	
= Reinertrag der baulichen Anlagen	
* Ertragsvervielfältiger	
= Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
+ Bodenwert	
= Vorläufiger Ertragswert	
± Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
= Ertragswert	

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Der erzielbare Rohertrag der einzelnen Gebäudeteile ist bereits bei der Gebäudebeschreibung mit den auf das Jahr 2025 in der Gewerberaum Mietwertübersicht enthaltenen Werten bestimmt worden.

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des anteiligen Bodenwertes, der Ertragsvervielfältiger aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt.

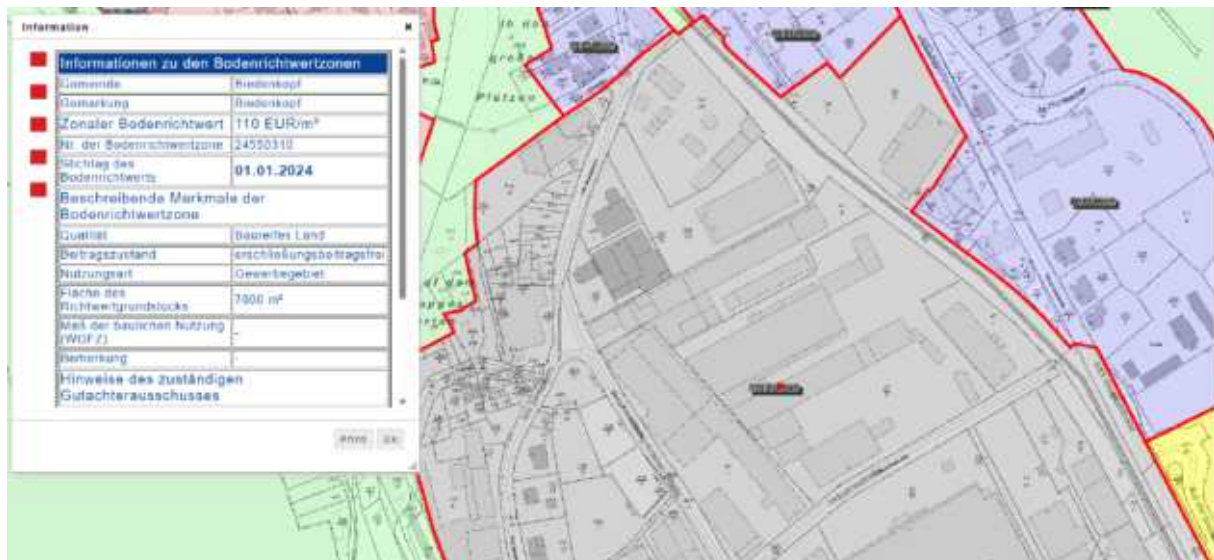
7.2 Bodenwert Flurstücke 47/8 und 47/9

Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im direkten Vergleichsverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das indirekte Vergleichsverfahren verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit 110 €/m² bezogen auf ein 7.000 m² großes, erschließungsbeitragsfreies Grundstück der Nutzungsart Gewerbegebiet angegeben wird.



Bodenrichtwert

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich nur vordergründig mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks überein. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim AfB Marburg wurde mir mitgeteilt, dass der zonale Bodenrichtwert durch Grundstücksverkäufe überwiegend im Bereich der Georg-Kramer-Straße bestimmt wird, der für den großflächigen Einzelhandel und damit für die mit Industriegebäuden bebauten Bewertungsgrundstücke **nicht** zutrifft.

Der Bodenrichtwert kann im indirekten Vergleichsverfahren nur dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die nach §26(2) ImmoWertV objektspezifisch angepasst sind.

§26(2): Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre 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.



Bodenwerte vergleichbarer Gebiete

Die zonalen Bodenrichtwerte sonstiger Gewerbeflächen in Biedenkopf zum Beispiel in vergleichbarer Lage im Stadtteil Ludwigshütte Zone 24550312 für die kein Bebauungsplan existiert aber ursprünglich ein reines Industriegrundstück (Buderus Hüttenwerk) war:

- Erschließungsbeitragsfrei
- gewerbliche Baufläche, Grundstücksfläche 10.000 m²
- Bodenrichtwert 28 €/m²

Stadtteil Wallau, Zone 26030313 und 26030311 (kein B- Plan):
(Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 12.2: Gewerbegebiet)

- erschließungsbeitragsfrei
- gewerbliche Baufläche, Grundstücksfläche 5.000 m²
- Bodenrichtwert 34 €/m² bzw. 38 €/m²

Biedenkopf, Zone 24550311:

(Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 16: Gewerbegebiet)

- erschließungsbeitragsfrei
- gewerbliche Baufläche, Grundstücksfläche 6.000 m²
- Bodenrichtwert 40 €/m²

Bodenwert und Anpassungen

Aktuell liegt bei den zu bewertenden Flurstücken eine rein gewerbliche Nutzung vor, so dass ein **nutzungsabhängiger Bodenwert** anzusetzen ist, der aus Vergleichspreisen direkt abgeleitet werden kann.

Den Bodenwert der Flurstücke 47/8 und 47/9 innerhalb eines Industriegebietes (GI) schätze ich in Anlehnung an die unmittelbar südöstlich liegende Bodenrichtwertzone 24550311, die als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Abweichungen in der Grundstücksgröße der wirtschaftlichen Einheit von 25.137 m² gegenüber der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks von 6.000 m² berücksichtige ich mit den Umrechnungskoeffizienten nach Kleiber Seite 1.477 mit einem Abschlag von 15% auf den festgestellten Bodenrichtwert in der Zone 24550311 von 40 €/m².

Ein weiterer Abschlag, wie er für Industriegrundstücke gegenüber Gewerbegrundstücken wegen der Einschränkungen nach der Baunutzungsverordnung üblicherweise berücksichtigt wird, bleibt unberücksichtigt, da Gewerbegrundstücke regelmäßig kleinere Abmessungen haben und der Abschlag daher bereits in der Anpassung an die Größe enthalten ist.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist erforderlich, die regionalen Grundstückspreise sind in den letzten Jahren gestiegen.

Erschließungs- beiträge

Die Straße ist endausgebaut, es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.

Erschließungs- beitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

	Bodenrichtwert Zone 24550311	40 €/m ²
*	Anpassung aufgrund der Größe und GI/GE	~ 0,85
=	spezifischer <u>nutzungsabhängiger</u> Bodenwert rund	35 €/m ²
*	Grundstücksgröße	25.137 m ²
=	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	879.795 €



ImmoWertV §43

*(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (**nutzungsabhängiger Bodenwert**) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.*

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert.

Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Wertvorteil des Bodenwertes bei aufgeschobener Liquidation

Eine aufgeschobene Freilegung ist zu untersuchen, da diese „künftige“ Nutzung ohne die Bebauung eine Wertsteigerung bedingen könnte.

Die derzeit gewerblich genutzten Flächen mit einer Gesamtfläche von 25.137 m² sind in diesem Fall mit dem festgestellten **Bodenrichtwert** von **110 €/m²** zu bewerten, die Liquidationskosten sind davon abzuziehen.

Der **nutzungsabhängige Bodenwert** (gewerbliche Nutzung) ist mit **35 €/m²** ermittelt worden.

Aus dem Liegenschaftszinssatz von 9% und der Restnutzungsdauer von 8 Jahren (siehe Ertragswertverfahren) errechnet sich der Abzinsungsfaktor $1/1,09^8 = 0,502$ und damit der Wertvorteil $(110 - 35) \text{ €/m}^2 \cdot 0,502 = 37,65 \text{ €/m}^2$ bzw. **946.408 €** bezogen auf die Grundstücksfläche beträgt.

Liquidationskosten

Die zur Ermittlung der Liquidationskosten für die Gebäude notwendigen Mengen können aus den Bauantragsunterlagen des Jahres 2016 und der darin enthaltenen Aufstellung zur Ermittlung der Baumassenzahl entnommen werden. Hier ist ein Gesamtvolumen von ca. 102.400 m³ ermittelt. Die Liquidationskosten schätze ich auf 12 €/m³ für die Stahlhallen und zu 25 €/m³ für die Massivgebäude sowie mit 10 €/m² für die befestigten Außenflächen. Bei den Stahlhallen ist der Erlös aus dem Schrottanteil berücksichtigt.

Mehrkosten entstehen durch vermutete Kontaminationen die mit 10 €/m² Hallenfläche und die fachgutachterliche Begleitung die ich auf 50.000 € schätze, sowie die Tankstelle einschließlich der nicht gereinigten Tanks.

Massivgebäude sind B3, B8, C3, C4, D1, D2, E1 und F mit ca. 16.800 m³ Hallenbauten sind demnach $102.405 \text{ m}^3 - 16.800 \text{ m}^3 \sim 85.600 \text{ m}^3$.

Die bebauten Flächen sind mit ca. 12.350 m² ermittelt worden, ohne die Gebäude C4, D1 und D2 ergeben sich rund 10.925 m² Hallenflächen. Da nahezu alle Flächen befestigt sind, können insgesamt 11.000 m² an befestigten Außenflächen angenommen werden.

**Liquidationskosten**

Die Liquidationskosten werden damit wie folgt geschätzt:

16.800 m ³	Massivgebäude	25 €/m ³	420.000 €
85.600 m ³	Stahlhallen	12 €/m ³	1.027.200 €
11.000 m ²	Befestigte Außenflächen	10 €/m ²	110.000 €
	Tankstelle und Erdtanks		25.000 €
10.925 m ²	Kontaminierte Hallenfläche	10 €/m ²	109.250 €
	Fachgutachterliche Begleitung		<u>50.000 €</u>
	Zwischensumme		1.741.450 €
	Baunebenkosten	10%	<u>174.145 €</u>
	Liquidationskosten	rund	1.915.000 €

Die auf 8 Jahre abgezinsten Liquidationskosten betragen 957.800 €, sie liegen damit in der gleichen Größenordnung wie der Wertvorteil aus dem Bodenwert, der mit 946.408 € ermittelt wurde.

Wertvorteil

Wegen der vorhandenen Unsicherheiten in der Berechnung und insbesondere der Einschätzung hinsichtlich möglicher Altlasten berücksichtige ich **keinen Wertvorteil nach ImmoWertV §43 für den Fall der aufgeschobenen Liquidation.**



Erzielbare Miete	Die erzielbare Miete für das gesamte Gewerbeobjekt schätze ich gemäß der Zusammenstellung auf rund	
	Verwaltungsgebäude	13.800 €/Monat
	Hallenflächen	22.200 €/Monat
	Freiflächen	<u>6.000 €/Monat</u>
	Summe	42.000 €/Monat

Rohrertrag	Der bei Vollbelegung jährlich erzielbare	
	Rohrertrag beträgt demnach	504.000 €/Jahr

Projektentwicklung Ertragswert mit periodisch verändertem Ertrag

In einer vergleichenden Berechnung wird untersucht, welchen Einfluss eine Projektentwicklung als Industrie- oder Gewerbepark haben könnte, da es bei der aktuellen Wirtschaftslage als sehr unwahrscheinlich anzusehen ist, dass die Immobilie durch einen Investor übernommen wird, der die Gesamtheit der vorhandenen Gebäude kurzfristig voll belegt.

Es wird hinsichtlich des Rohertrags eine stufenweise Vermietung unterstellt, wobei im ersten Jahr 25% des Rohertrags erwirtschaftet werden kann und erst ab dem 4. Jahr ein Rohertrag von 100% zu erwarten ist.

Da dies eine andere Risikobetrachtung darstellt, muss auch der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst werden. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten fallen nahezu unabhängig vom vermieteten Anteil an.



7.3.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Anlage 3 der ImmoWertV genannten Modellansätze beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungsstichtag am 31.12.2025 hier gleichgesetzt mit dem 01.01.2026 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)

Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0 / 77,1 = 1,5953$

Verwaltungskosten

In der Ertragswertrichtlinie werden die Verwaltungskosten von gewerblich genutzten Einheiten mit 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages angegeben, das sind im vorliegenden Fall 3% von

$$0,03 * 504.000 \text{ €/Jahr} = \mathbf{15.120 \text{ €/Jahr.}}$$

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt; das sind bezogen auf das Jahr 2001 9,00 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden. Der Wert bezieht sich auf mindestens 22 Jahre alte Immobilien. Für das Jahr 2026 sind $9,00 \text{ €/m}^2 * 1,5953 = \mathbf{14,40 \text{ €/m}^2}$ entsprechend den Rundungsvorschriften anzusetzen.

Für die verschiedenen Nutzungen sind folgende Werte anzusetzen:

- 100 vom Hundert 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.
- 50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager und vergleichbare Nutzungen
- Für überdachte Freilager schätze ich 20 vom Hundert
- Für die Instandhaltungskosten der Außenflächen werden in der Literatur 0,70% bis 1,00% der Herstellungskosten genannt.

Die **Instandhaltungskosten** sind entsprechend der nachfolgende Tabelle mit jährlich **92.953 €** modellkonform anzusetzen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 4% des Rohertrags bei Gewerbe angesetzt.

$$4\% \text{ von } 504.000 \text{ €/a} = \mathbf{20.160 \text{ €/Jahr}}$$



Jährliche Instandhaltungs- kosten

Bauteil	mögliche Nutzung	Fläche	Instandhaltung pro m ²	Faktor	Instandhaltung pro Jahr
Verwaltung D1, D2, C4	Büronutzung EG	768	14,40 €	1,00	11.059 €
	Büronutzung OG	828	14,40 €	1,00	11.923 €
	Nebenräume EG	173	14,40 €	1,00	2.491 €
	Nebenräume OG	228	14,40 €	1,00	3.283 €
	Empfang D2	110	14,40 €	0,00	0 €
	Pförtner D2	9	14,40 €	0,00	0 €
	Verkehrsfläche EG	296	14,40 €	1,00	4.262 €
	Verkehrsfläche OG	87	14,40 €	1,00	1.253 €
	Sozialräume UG	230	14,40 €	1,00	3.312 €
	Werkstatt, Lager UG	461	14,40 €	0,50	3.319 €
	Büronutzung UG C4	184	14,40 €	1,00	2.650 €
	Technikflächen	200	14,40 €	0,30	864 €
		3.573			44.417 €
Hallen					
Zentrallager C2, C3	Lager, Kran	400	14,40 €	0,30	1.728 €
Werkstatthalle C1	Lager, Kran	1.950	14,40 €	0,30	8.424 €
V2A Werkstatt B7	Werkstatt, Kran	280	14,40 €	0,30	1.210 €
Produktionshalle B4	Lager	720	14,40 €	0,30	3.110 €
Produktionshalle B5	Lager, Kran	1.400	14,40 €	0,30	6.048 €
Produktionshalle B6	Lager	680	14,40 €	0,30	2.938 €
Anbau B3	Nebenräume	185	14,40 €	0,30	799 €
Anbau B8	Nebenräume	70	14,40 €	0,30	302 €
Überdachung B8		45	14,40 €	0,20	130 €
Werkstatt A6, A7	Werkstatt	1.100	14,40 €	0,30	4.752 €
Lager und Versand A8	Lager, Kran	270	14,40 €	0,30	1.166 €
Lager und Versand A2	Lager, Kran	680	14,40 €	0,30	2.938 €
Werkstatt A5	Lager	230	14,40 €	0,30	994 €
Fahrzeughalle B1	Lager	230	14,40 €	0,30	994 €
Kfz- Werkstatt F	Lager	130	14,40 €	0,30	562 €
Überdachung A1		185	14,40 €	0,20	533 €
Überdachung A4		410	14,40 €	0,20	1.181 €
Überdachung B2		340	14,40 €	0,20	979 €
Überdachung Neubau		540	14,40 €	0,20	1.555 €
		9.845			40.342 €
Lager mit Kranbahn		1.650	1,00 €	1,00	1.650 €
Freifläche Nord		3.450	0,70 €	1,00	2.415 €
Freifläche Süd		5.900	0,70 €	1,00	4.130 €
		11.000			8.195 €
Instandhaltungskosten					92.953 €

Bewirtschaftungs- kosten

Verwaltungskosten	15.120 €/Jahr
Instandhaltungskosten	92.953 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>20.160 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten **128.233 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten betragen damit rund 25% des Rohertrages. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2022 Werte von 15 bis 30% für Industrie-, Lager- und Produktionshallen veröffentlicht.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz nach IVD

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2025 die folgende Statistik veröffentlicht, sie ist für den Wertermittlungsstichtag aktuell. Laut dieser Statistik des IVD kann für Lager- und Produktionshallen mit einem Liegenschaftszinssatz von **4,5 - 8,5%** gerechnet werden, für Industrieobjekte mit **6,5 - 9,5%**.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

Stand: 1. Januar 2025

Kleiber Seite 2.468 f. Es werden für multifunktionale Gewerbehallen folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Integrierte Lagen in Großstädten ≥ 500.000 Einwohner	5,5 bis 7,0%
Randlagen in Großstädten u. integrierte Lagen in Mittelstädten	6,5 bis 8,0%
sonstige Lagen	7,0 bis 9,0%

Liegenschaftszinssatz gemäß Immobilienmarktberichten

Im Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement Marburg wird für die Jahre 2021 bis 2024, mit Schwerpunkt 2022 und der geringen Zahl von Kauffällen (17) eine Zinsspanne von 5,0% \pm 1,9% genannt, wobei die durchschnittliche Miete mit 4,38 €/m² und der Bodenrichtwert mit 37 €/m² ermittelt wurde.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den stark industriell geprägten Kreis Siegen-Wittgenstein werden Liegenschaftszinssätze von 4,0% bis 7,5% für Gewerbe- und Industriegebäude empfohlen.

Kommentar zu den Werten der IMB

In den Jahren 2020 und insbesondere 2021 wurden auch für Gewerbeimmobilien sehr hohe Preise gezahlt. Mit Beginn des Ukrainekrieges und der Anhebung der Leitzinsen durch die EZB und die aktuelle wirtschaftliche Lage, sind die Preise für Gewerbeimmobilien insgesamt stark gefallen.

In den zurückliegenden Immobilienmarktberichten des AfB Marburg wurden für Werkstatt, Produktion und Lagergebäude folgende Werte veröffentlicht:

Immobilienmarktbericht 2012	6,80%	±1,40%	26 Jahre	40 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2014	6,90%	±1,60%	30 Jahre	40 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2015	6,20%	±2,20%	25 Jahre	45 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2016	7,00%	±3,00%	37 Jahre	37 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2020	6,70%	±3,00%	17 Jahre	39 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2021	5,90%	±1,50%	19 Jahre	45 €/m ²

Aus den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen, die aufgrund der geringen Verkaufszahlen teilweise über mehrere Jahre ermittelt wurden, ergibt sich rechnerisch der Mittelwert 6,58 % ±2,12%

Sommer, Goetz u.a. Grundstücks- und Gebäudewert-ermittlung

In der Gruppe 5 ab Seite 251 wird in der Sammlung Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis auf verschiedene Quellen verwiesen:

Gutachterausschuss der Stadt Bonn:

In der Zeitreihe wurden steigende Liegenschaftszinssätze von 7,4% in 2006 bis 8,2% in 2014 für Gewerbe und Industrieimmobilien festgestellt.

Fundstelle Renner/Sohni: Industriegrundstücke	6,0 bis 9,0%
Fundstelle Gottschalk: Fabrikationshallen	6,5 bis 8,0%
Fabriken, spezielle Produktionsstätten	7,5 bis 9,0%
Lagerhallen	7,0 bis 8,5%

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes

Ebenfalls in der Sammlung „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis“ ist auf der Basis einer bundesweiten Erhebung von Liegenschaftszinssätzen ein Verfahren nach Hausmann beschrieben, mit dem sich die in der Literatur genannten Spannen eingrenzen lassen.

Schritt 1: Nutzungsart	Schritt 2: spezielle Einflussfaktoren	Schritt 3: generelle Einflussfaktoren	Schritt 4: sonstige Einflussfaktoren
Eigentumswohnung	Größe und Anzahl der Wohnungen	Restnutzungsdauer	Sonstige Einflussfaktoren unter Berücksichtigung der Minima und Maxima
Einfamilienhaus	entfällt		
Zweifamilien-, Reihen-, Doppelhaus			
Dreifamilienhaus	Größe und Anzahl der Wohnungen	Miet- und Kaufpreisrelation	
Mehrfamilienhaus	Größe und Anzahl der Wohnungen		
Gemischt genutztes Haus	Anteil Wohnen/Gewerbe		Markteinschätzung bzw. Investitionsrisiko
Geschäfts- und Bürogebäude	Lage		
reines Gewerbegebäude	Lage		

Zusammenfassende Vorgehensweise nach Hausmann



Ausgehend von der Spanne, die in der Statistik des IVD mit 6,5 bis 9,5% genannt ist und damit im ersten Schritt alle Literaturfundstellen abdeckt, wird bei reinen Gewerbebegrundstücken die Lage als zweiter Einflussfaktor genannt. Für die Lage in Biedenkopf orientiert sich der Wert im oberen Drittel der Spanne, somit im Bereich zwischen 8,5 und 9,5%.

Das dritte Kriterium ist die Restnutzungsdauer, die mit 8 Jahren als mittel bis kurz anzusehen ist und sich der Wert damit in der mittleren Hälfte der Spanne von 8,5 bis 9,5%, somit 9,0% orientiert.

Das Verhältnis zwischen Mieten und Kaufpreisen kann nicht als Kriterium herangezogen werden, da es mit Marktdaten nicht unterlegt werden kann.

Aufgrund der Zukunftserwartungen und der Nutzung der älteren Hallen besteht ein hohes Investitionsrisiko, so dass sich der Liegenschaftszinssatz wiederum im oberen Bereich der Spanne von 9,0 bis 9,5% orientiert.

Das ebenfalls dort beschriebene Verfahren nach Zeißler, auch veröffentlicht in GuG 5/2001, das speziell nur für Gewerbeobjekte geeignet ist, liefert das gleiche Ergebnis.

Liegenschafts- zinssatz

Das für den Standort sehr große derzeit leerstehende Industriegelände in Biedenkopf, wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Erwerbszeitpunkt nicht den vollen Rohertrag einbringen, der beim Ertragswert angesetzt wird, so dass schon hieraus ein überaus großes Investitionsrisiko besteht.

Ich schätze auch wegen des organisch gewachsenen überalterten Gebäudemix und der speziell auf die ehemalige Produktpalette abgestimmten Hallenformen trotz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudeensembles von nur **8 Jahren** unter Beachtung der Fundstellen einen **Liegenschaftszinssatz von 9,0%**.

Liegenschaftszinssatz mit Teilvermietungen und periodisch verändertem Ertrag

Unter der Maßgabe, dass eine sofortige Vollvermietung als nicht möglich in Betracht gezogen wird und eine über die Zeit von 4 Jahren steigende Auslastung bis zu maximal 100% angesetzt wird, kann der Risikozinssatz vermindert werden. Für diesen Fall schätze ich einen Liegenschaftszinssatz von 5%, der dann am unteren Ende der Bandbreite der festgestellten Werte liegt und der kurzen Restnutzungsdauer angepasst ist.



7.3.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 9,00% und einer Restnutzungsdauer von 8 Jahren erhält man für das Bewertungsobjekt einen Ertragsvervielfältiger von 5,5348.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohrertrag	504.000 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	128.233 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	375.767 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 9,00% von 879.795 €	79.182 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	296.585 €/Jahr
* Vervielfältiger	5,5348
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	1.641.539 €
+ Bodenwertanteil	879.795 €
= Ertragswert	2.521.334 €

Bei dem vorläufigen Ertragswert handelt es sich um den Wert, der sich für einen üblichen Zustand ergibt, bei dem Risiken aus Altlasten und sonstigen möglichen Einschränkungen (z. B. Brandschutzauflagen) **nicht** berücksichtigt sind.

Vergleichsrechnung im vereinfachten Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren, das unter Punkt 7.3.5 angewendet wird, ergibt sich der gleiche Wert, wie die Rechnung zeigt:

Rohrertrag	504.000 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	128.233 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	375.767 €/Jahr
* Vervielfältiger	5,5348
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	2.079.795 €
+ abgezinster Bodenwert 879.795 €/ 1,09 ⁸	441.539 €
= Ertragswert	2.521.334 €

Rohrertragsfaktor

Der Rohrertragsfaktor, der aus dem Ertragswert und dem jährlichen Rohrertrag (Kaltmiete ohne Nebenkosten) errechnet wird, beträgt im vorliegenden Fall

$$2.521.334 \text{ €} / 504.000 \text{ €} = \mathbf{5,0}$$

und bewegt sich damit noch annähernd im Bereich der im Immobilienmarktbericht 2025 des AfB Marburg veröffentlichten Werte von $11,7 \pm 5,8$.



7.3.5 Ertragswert bei periodisch veränderlichem Ertrag

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird im vereinfachten Ertragswertverfahren aus dem Reinertrag der Gebäude und dem auf die Nutzungsdauer abgezinsten Bodenwert ermittelt.

Abgezinster Bodenwert

Der auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz abgezinste Bodenwert beträgt $879.795 \text{ €} / 1,05^8 = 595.480 \text{ €}$

Gebäudereinertrag

Der Gebäudereinertrag ist wie folgt anzusetzen:

Im ersten Jahr	25% von 504.000 €	126.000 €
	Verwaltungskosten	- 15.120 €
	Instandhaltungskosten	- 92.953 €
	4% Mietausfallwagnis	- 5.040 €
Summe		12.887 €
Im zweiten Jahr	50% von 504.000 €	252.000 €
	Verwaltungskosten	- 15.120 €
	Instandhaltungskosten	- 92.953 €
	4% Mietausfallwagnis	- 10.080 €
Summe		133.747 €
Im dritten Jahr	75% von 510.000 €	378.000 €
	Verwaltungskosten	- 15.120 €
	Instandhaltungskosten	- 92.953 €
	4% Mietausfallwagnis	- 15.120 €
Summe		254.807 €

Vervielfältiger bei Teilvermietung

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,0% ist der Ertrag aus dem ersten Jahr mit 5% und der Ertrag aus dem zweiten Jahr mit $1,05^2$ abzuzinsen.

Ab dem vierten Jahr werden 100% des erzielbaren Rohertrags berücksichtigt, der abgezinste Ertragsvervielfältiger beträgt demnach 3,5619.

vorläufiger Ertragswert bei Teilvermietung

Der Ertragswert mit wechselnden Erträgen bestimmt sich damit wie folgt:

Abgezinster Bodenwert		595.480 €
Ertrag im ersten Jahr	$12.887 \text{ €} / 1,05 =$	12.273 €
Ertrag im zweiten Jahr	$133.747 \text{ €} / 1,05^2 =$	121.312 €
Ertrag im dritten Jahr	$254.807 \text{ €} / 1,05^3 =$	220.112 €
Ertrag ab dem vierten Jahr	$375.767 \text{ €} * 4,3295 / 1,05^4 =$	<u>1.338.441 €</u>
Summe		2.287.618 €

Ergebnis

Diese Rechnung mit der veränderten Risikobewertung bestätigt, dass die Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes von 9,0% im allgemeinen Ertragswertverfahren zutreffend ist.



8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Schadstoffe und Umweltgutachten

Aufgrund des Baujahrs der Gebäude ist fast immer mit einem Risiko für Schadstoffe zu rechnen. Insbesondere bei Um- und Rückbauarbeiten fallen hierfür hohe Kosten an. Eine detaillierte Berücksichtigung der Kosten kann nur mit entsprechenden Fachgutachten erfolgen.

Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen sind mindestens im Rahmen einer Einzelfallrecherche fachgutachterlich zu begleiten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Immer dann, wenn Grundstücke überplant, bebaut oder sonst einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist im Vorfeld zu prüfen, ob Bodenbelastungen vorhanden sind bzw. ob es sich um eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast handelt. Die Einzelfallrecherche wird daher i.d.R. vor allem bei Bauvorhaben durchgeführt.

Die Risiken wie zum Beispiel für die verölten Industrieböden werden ohne die Kosten für spezielle Schadstoffgutachten mit einem Betrag von rund 10 €/m² Hallenfläche, somit rund **100.000 €** berücksichtigt.

Die im Betriebsgelände vorhandene Tankstelle mit mindestens zwei Erdtanks stellt ein besonderes Risiko dar. Hierfür wird jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer entsprechende Kosten berücksichtigen.

Hinzu kommen Kosten für **Fachgutachter** auch zur Überwachung der Entsorgung und **Schadstoffrisiken** aufgrund der Baujahre der Gebäude, die ich auf mindestens **50.000 €** schätze.

Brandschutzaufgaben

Ebenso wie Umweltrisiken stellen auch Brandschutzaufgaben ein erhebliches Risiko dar. Die einzelnen Hallen sind weitgehend nicht durch Brandwände voneinander getrennt und eine Umfahrung der Hallen durch Feuerwehrfahrzeuge ist wegen der mehrseitigen Grenzbebauung nicht möglich.

Im Zuge von unumgänglichen Nutzungsänderungen ist mit erheblichen Auflagen und damit verbundenen Kosten zu rechnen.

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen bzw. Werterhöhungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde.

Die Höhe der erforderlichen Investition und Risiken ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar, zumal weder Fachgutachten noch Nutzungskonzepte für die Immobilien vorliegen.

Ich schätze daher für die vorhandenen Risiken einen Abschlag von 10% des vorläufigen Ertragswertes.



9. Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ableitung des Verkehrswertes Auf der Grundlage der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	2.521.334 €
Umwelt- und Brandschutzrisiken	<u>- 252.133 €</u>
Rechnerischer Verkehrswert	2.269.201 €

Verkehrswert Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der im **Grundbuch von Biedenkopf Blatt 6377** eingetragenen Grundstücke

**Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/8, 19.182 m²
und
Gemarkung Biedenkopf, Flur 5, Flurstück 47/9, 5.955 m²**

**Gebäude- und Freifläche
Industriestraße 4
35216 Biedenkopf**

Größe in wirtschaftlicher Einheit 25.137 m²

zum Wertermittlungsstichtag **31. Dezember 2025** auf rund

2.270.000 €

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs für Gasleitungsrecht und Feuerwehrumfahrt werden aufgrund der weitaus höheren und nicht sicher quantifizierbaren Umwelt- und Brandschutzrisiken nicht gesondert ausgewiesen.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sinn- Fleisbach, den 30. Dezember 2025

