

Hans Elmshäuser

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 09421 - 970 75 Fax: 09421 - 970 75
hans@elmshauser.de

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objektanschrift:

Bahnhofstraße 30
35037 Marburg

Art des Objektes:

Geschäftshaus (Ärztelhaus)

Wertermittlungstichtag:

1. Juni 2025

Qualitätstichtag:

10. April 2025

besichtigt am:

10. April 2025

Zweck der Wertermittlung:

Aktuelle Wertfeststellung

ausgleichsbeitragspflichtiger Bodenwert (+):	450.000,- €
Ertragswert:	3.770.000,- €
Verkehrswert unbelastet (++):	3.770.000,- €
Verkehrswert belastet (++)	45.000,- €

(+) Ausgleichzahlung aufgrund sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen ist noch zu entrichten

(++) ohne bzw. mit Berücksichtigung der in Abteilung II eingetragenen Reallasten

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand	6
3.6	Baubeschreibung	7
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung	7
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung	7
3.7	Außenanlagen	10
3.8	Besondere Einrichtungen	10
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Ertragswertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	30
5	Ermittlung der Wertminderung durch die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Reallasten	31
5.1	Belasteter Verkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
6.3	Weitere verwendete Quellen	36
6.4	Verwendete fachspezifische Software	36

[REDACTED]

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität

bebautes baureifes Grundstück

Baugebiet

Kerngebiet (MK)

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Marburg, direkt vor dem Marburger Hauptbahnhof am Bahnhofsvorplatz, die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 150 m.

Marburg hat einschließlich der Stadtteile rd. 79.000 Einwohner und bildet zusammen mit Gießen und Wetzlar das wirtschaftliche Zentrum in Mittelhessen. Der Marburger Wirtschaftsraum ist in einer Stunde Fahrzeit vom ca. 90 km entfernten Ballungszentrum Frankfurt am Main zu erreichen. Standortvorteile: Universität, historische Altstadt, reizvolle Umgebung, Forschungszentrum, preiswerte Gewerbegebiete. Marburg bietet als Tourismus- und Universitätsstadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Altstadt ist ein klassischer Einkaufsstadtteil mit Fußgängerzonen. Das Straßenbild wird durch kleine Geschäfte jeglichen Bedarfs geprägt. Bars, Restaurants und Bistros sind ebenso zu finden wie Schulen, Kindergärten und Behörden sowie kulturelle und kommerzielle Freizeiteinrichtungen.

Verkehrslage

Die Verkehrslage Marburgs ist gut, Marburg hat B3A- und Eisenbahn-Anschluss, weiterhin bestehen Stadtbus- und überregionale Busverbindungen, Haltestellen befinden sich im direkten Grundstücksbereich. Nächste Autobahnanschlüsse befinden sich südlich in etwa 26 km (A485) und östlich in etwa 20 km (A49) Entfernung.

Beeinträchtigungen

Verkehrslärm durch die unmittelbar angrenzende Hochstraße der Stadtautobahn.

benachbarte störende Betriebe

keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Bebauungsplan Nr. 6/15 „Mauerstraße“ der Stadt Marburg, rechtsverbindlich seit 2016 als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Zulässig ist eine fünfgeschossige geschlossene Bebauung mit einer Mindestaußenhöhe von 13 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,0.

Der bebaubare Grundstücksbereich sowie Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben sind aus dem in den Anlagen beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist eben.

Baugrund

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Lahn wird ein Sand-Lehm-Kiesgemisch in halb-steifer bis steifer Konsistenz unterstellt.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in der Anlage

Grenzverhältnisse

Das Gebäude ist im Norden und Osten als Grenzbebauung ausgeführt und an angrenzende Nachbargebäude angebaut.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Das Grundstück befindet sich am Bahnhofsvorplatz der Bahnhofstraße, der nur eingeschränkt befahrbar ist. Bei der Bahnhofstraße handelt es sich um eine asphaltierte innerstädtische Erschließungsstraße mit beidseitigen Bürgersteigen.

Im Westen grenzt das Bewertungsgrundstück an die Ernst-Giller-Straße an. Bei dieser handelt es sich um eine im Grundstücksbereich vierspurige asphaltierte innerstädtische Ausfallstraße mit beidseitigen Bürgersteigen.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas, Glasfaser und Telefon.

Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.
--------------	---

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	viergeschossiges, voll unterkellertes massives Geschäftshaus aus Stahlbeton und Mauerwerk mit ausgebautem Dachgeschoss als Staffelgeschoss („5. OG“)
-------------------	--

Zweckbestimmung	Arztelhaus
-----------------	------------

3.6.2 Baujahr

Baujahr	ca. 1982
---------	----------

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Die Angaben der nachfolgenden Gebäudebeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Viergeschossiges, voll unterkellertes massiv in Stahlbeton und Mauerwerk errichtetes Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Gründung über Stahlbetonstreifenfundamente mit Stahlbetonbodenplatte. Außenwände des Kellergeschosses in Stahlbeton, Innenwände teils in Stahlbeton, teils in Kalksandsteinmauerwerk. Außen- und Innenwände der Geschosse in Mauerwerk mit Stahlbetonaussteifung. Nichttragende Innenwände der Obergeschosse auch in Leicht- bzw. Trockenbau als Metallständerwände. Geschossdecken in Stahlbeton, Mansarddach mit Gauben des Dachgeschosses in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, Dacheindeckung und Mansarddachbekleidung außen in Kunstschiefer (kleinformartige Faserzementplatten), Klempnerarbeiten in Zinkblech

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im Hinterhof (Nord- und Ostseite) aus Strukturputz, im Dachrandbereich und am Treppenaus aus Kunstschiefer w.o. beschreiben. Die Hauptfassaden (Süd- und Westseite) wurden 2021/22 als vorgehängte hinterlüftete Fassade aus Photovoltaik-Elementen neu hergestellt. Als Wärmedämmung wurden dabei zusätzlich 120 mm dicke Mineralwollplatten angeordnet. Die Hauptfassade ist bisher nicht vollständig hergestellt. Teilweise fehlen Laibungsbekleidungen und Abschluss-Elemente, oberer Fassadenabschluss im 4. OG ist nicht fertig gestellt. Dachrandbekleidungen der Süd- und Westseite des 5. OG wurde demontiert und nicht wieder ergänzt, die Holzunterkonstruktion ist frei bewittert und ungeschützt, Sonnenschutz-Raffstoren aus Metall in allen Obergeschossen teilweise defekt.

Kellergeschoss:

Nutzung als Technikräume und Mieterkeller, Wände gestrichen, Estrichboden mit Anstrich, Installation auf Putz, Innentüren als Metalltüren, teilweise mit Brandschutzanforderung, Hebeanlage für Regenentwässerung, einfache Fenster mit Mausegitter, Lichtschächte.

Im Kellergeschoss befindet sich die Heizungsanlage, die aus zwei Erdgasbrennwertheizkesseln besteht. Das Gebäude wird überwiegend über Stahlblechheizkörper und im Bereich der Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ) teilweise über Fußbodenheizung beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise über die Heizungsanlage und teilweise dezentral über Elektrodurchlauferhitzer bzw. -boiler.

Erdgeschoss:

Nutzung als Praxis eines Diagnostikzentrums (MVZ), umgebaut und modernisiert um 2018, Wände mit Malervlies/Glasvlies und gestrichen, Decken überwiegend aus Gipskarton (GK), stellenweise mit Akustiklochung, teilweise als Mineralfaser-Rasterdecken, Böden mit PVC-Belag, wertige Installation, Einbauleuchten in LED-Technik, Einbruchmeldeanlage, Klimaanlage, WC's und Toiletten in einfachem Ausbauzustand, Eingangstüren verschlussüberwacht, Innentüren als Holztüren mit Kunststoffbeschichtung in Metallzargen, Fenster und Türen des Erdgeschosses bestehen aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit 3-Scheiben-Isolierglas und Schallschutzfunktion, Festverglasung mit Oberlichtern als Kippfenster, Baujahr 2021, offener Installationsschacht, fehlende Brandschottungen in raumabschließenden Wänden und Decke, Installation vereinzelt im Umbauzustand (halbfertig), Raumaufteilung leicht vom Plan abweichend

1. Obergeschoss:

Nutzung als Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ, in Verbindung mit EG), umgebaut und modernisiert um 2018, Wände mit Malervlies/Glasvlies und gestrichen, Decken überwiegend aus Gipskarton (GK), stellenweise mit Akustiklochung, teilweise als Mineralfaser-Rasterdecken, Böden mit PVC-Belag, hochwertige Installation, Einbauleuchten in LED-Technik, Einbruchmeldeanlage, Klimaanlage, WC's und Toiletten in einfachem Ausbauzustand, Tür zum Treppenraum verschlussüberwacht, Innentüren als Holztüren mit Kunststoffbeschichtung in Metallzargen, Fenster und Türen des Erdgeschosses bestehen aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit 3-Scheiben-Isolierglas und Schallschutzfunktion zu Süd- und Westseite, als Dreh-/ Kippfenster, Baujahr 2018, teilweise offene Abhangdecken, fehlende Brandschottungen, Anbau mit Treppenraum und Aufzug zur barrierefreien Verbindung zwischen EG, 1. und 2. OG nicht fertig gestellt (Rohbauzustand), Aufzugskabine fehlt komplett, Bauteile zur Praxisfläche ohne brandschutztechnische Raumabschlussfunktion

2. Obergeschoss:

Nutzung teilweise als Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ), Arztzimmer, Verwaltung und Personräume (in Verbindung mit EG und 1. OG) und teilweise als Praxis für Nuklearmedizin. Die Praxis für Nuklearmedizin war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht zu besichtigen, sie soll sich in etwa in einem vergleichbaren Ausstattungs- und Unterhaltungszustand wie den der Praxen in 3. Obergeschoss befinden. Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ) im 2. OG größtenteils nicht fertiggestellt, Wände mit Tapete und gestrichen, Mineralfaser-Rasterdecken, Böden mit PVC-Belag (halbfertig), Öffnung in Stahlbeton-Deckenplatte zu 1. OG mit provisorischem Holzverschluss, Installation halbfertig, teilweise Einbauleuchten in LED-Technik, Einbruchmeldeanlage halbfertig, Klimaanlage, WC's und Toiletten in einfachem Ausbauzustand, Tür zum Treppenraum verschlussüberwacht, Innentüren als Holztüren mit Kunststoffbeschichtung in Metallzargen, Iso-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierglas und Schallschutzfunktion zu Süd- und Westseite, als Dreh-/ Kipfenster, Baujahr 2018, fehlende Brandschottungen, Anbau mit Treppenraum und Aufzug zur barrierefreien Verbindung zwischen EG, 1. und 2. OG nicht fertig gestellt (Rohbauzustand), Aufzugskabine fehlt komplett, Bauteile zur Praxisfläche ohne brandschutztechnische Raumabschlussfunktion, Raumaufteilung vom Plan abweichend.

3. Obergeschoss:

Nutzung als Praxisräume (2 Arztpraxen, 1 Fitnessstudio), Wände mit Tapete und gestrichen, Mineralfaser-Rasterdecken, Böden mit PCV-Belag, einfache Installation, Einbau-Spiegelrasterleuchten, WC's und Toiletten in einfachem Ausbauzustand, Innentüren als Holztüren mit Kunststoffbeschichtung, teilweise Ganzglastüren, in Metallzargen mit verglasten Oberlichtern, Iso-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierglas, Baujahr 1982, Bauteile zur Praxisfläche im Bereich des neu angebauten Treppenraums (Süd-West-Ecke) ohne brandschutztechnische Raumabschlussfunktion, Wasserschaden im Bereich eines partiell undichten Daches, Raumaufteilung von Plan abweichend

4. Obergeschoss:

Nutzung als Praxisräume (zwei Einheiten, davon eine leerstehend und eine für Physiotherapie), Praxis für Physiotherapie renoviert in ca. 2022, Wände mit Glasvlies und gestrichen, Mineralfaser-Rasterdecken, Böden mit PVC-Belag, zeitgemäße Installation, Einbau-LED-Leuchten, WC's und Toiletten teilweise zeitgemäß modernisiert, Innentüren als Holztüren mit Kunststoffbeschichtung, teilweise Ganzglastüren, in Metallzargen teils mit verglasten Oberlichtern, Iso-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierglas aus 1982, Raumaufteilung geringfügig von Plan abweichend,

Leerstehende Einheit in modernisierungsbedürftigem baujahrestypischen Ausstattungszustand, teils ohne Bodenbeläge.

5. Obergeschoss (Dachgeschoss als Staffelgeschoss):

Nutzung als Praxis für Physiotherapie (gehört zu Praxis im 4. OG), renoviert in ca. 2023/4, Wände glatt gespachtelt und gestrichen, Mineralfaser-Rasterdecke nur in WC, sonst keine Abhangdecken, Böden mit PVC-Belag, zeitgemäße (teils sichtbare) Installation, Einbau- und Aufbau-LED-Leuchten, WC und Duschaum zeitgemäß renoviert, Innentüren als Holztüren mit Kunststoffbeschichtung in Metallzargen, Iso-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierglas aus 1982, Dachterrasse mit Holzboden.

Treppenraum:

Haupttreppenraum zur vertikalen Erschließung aller Praxen, im Erdgeschoss von außen über separaten Flur zugänglich, Personenaufzug mit Notrufsystem aus 1982; zugelassen für 630 kg oder 8 Personen, automatische Rauchabzugsanlage im Dach, Wände mit Strukturputz und Anstrich, Boden gefliest, vereinzelt Beschädigungen an Boden- und Sockelfliesen, Klingelanlagen mit elektrischen Türöffnern zu allen Einheiten, teils mit Gegensprechanlagen, Praxisbeschilderungen, Wegweiser und Briefkastenanlage im Erdgeschoss.

Flur zu Treppenraum in EG im Bauzustand (geöffnete Zwischendecke, teils fehlender Bodenbelag), Raumaufteilung vom Plan abweichend.

3.7 Außenanlagen

Das Gebäude steht in südlicher und westlicher Richtung auf den bzw. nahezu auf den Grundstücksgrenzen. In nordöstlicher Richtung befindet sich ein Innenhof, der mittels Betonverbundsteinpflaster komplett versiegelt ist.

3.8 Besondere Einrichtungen

Die Praxiseinrichtungen und Geräte der jeweiligen Mieter sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Die Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes, da sie in „fremdem“ Eigentum steht.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

Eine Photovoltaik-Fassade als vorgehängte und hinterlüftete Konstruktion ist ca. 2022 an Süd- und Westseite des Gebäude montiert und installiert. Erforderliche Bauleistungen sind nicht fertig gestellt. Es fehlen Abschlussprofile an seitlichen und horizontalen Gebäudekanten, ein oberer Abschluss als „Mauerabdeckung“ fehlt teilweise.

Im Bereich des Staffelgeschosses sind Fassaden bzw. Bekleidungen teilweise geöffnet und in einem unfertigem Zustand. Unterkonstruktionen aus Holz und/oder Metall sind frei sichtbar und offen.

Eine vorhandene Gebäudeerweiterung an der Süd-West-Ecke des Gebäudes als Treppenraum mit Aufzug zur barrierefreien inneren Vertikalerschließung der zusammenhängenden Ebenen der Praxis des Diagnostikzentrums (Ebenen EG bis 2. OG) ist nicht fertig gestellt und befindet sich im Rohbauzustand. Der vorgesehene Aufzug ist nicht eingebaut.

Die Technikinstallation im Gebäude (Elektro, Lüftung, Sanitär) ist überarbeitungsbedürftig. Geöffnete Zwischendeckenbereiche, Installationswände, Schächte etc. lassen auf nicht fertiggestellte Bauarbeiten schließen. Ein vorliegendes Brandschutzkonzept B 12.0502.115a des Büros *integrale planung*, Marburg vom 26.03.2019 ist nicht vollumfänglich berücksichtigt und umgesetzt. Raumabschließende Bauteile sind unvollständig oder nicht vorhanden, Leitungsführungen durch solche Bauteile mangelhaft.

Gebäudeabschnitte sind im Bauzustand, geplante Bauarbeiten sind nicht fertig gestellt, die leerstehende Einheit im 4. OG ist durchgreifend modernisierungs- und renovierungsbedürftig. In Teilbereichen sind noch baujahrestypische modernisierungsbedürftige WC's vorhanden.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertbeeinflussung</u>
zukünftige Ausgleichszahlung aufgrund sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung	ca. - 35.000,- €
Fertigstellungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, siehe nachfolgende Kostenschätzung (+)	ca. - 1.177.000,- €
<u>Mietabweichungen</u>	ca. 135.443,- €
Summe	ca. - 1.076.557,- €

- (+) Zur Quantifizierung der entstehenden Kosten wurde seitens des Architektur- und Ingenieurbüros *integrale planung*, Marburg, Herr Rover, die nachfolgende überschläge Schätzung als Kostenrahmen erstellt. Der sich darin ergebende Nettobetrag von 1.177.000,- € wird als entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

integrative
planningProjekt Nr.: 0106
Projektbezeichnung:

Baustell:

Wohnanlagen: Anzehaus
Bahnhofstraße 30
35037 MarburgMedi Tec Imaging GmbH
Bahnhofstraße 30
35037 Marburg

Kostenübersicht nach Gewerk

Liegenschaft: Gewerkschaft Marburg, Flur 304, Flurstück 1108
Gebäude: Anzehaus
Architekturbüro: integrative planningStandard einfach: ☐
Standard durchschneidend: ☒
Standard gehoben: ☐

Hinweis:

Datum: 25.06.2020

Gewerk		%	1 Kosten- schätzung LP 2 brutto	Kosten- schätzung LP 2 brutto
000 Bauwerk - Baukonstruktionen		KG 300		
310 Baugruben / Erdarbeiten	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
320 Gründung / Fundamente				
330 Außenwände / Fassade / Fassade (mit Fassade)	0,0 %	79.500,00 €	89.750,00 €	
340 Innenwände / Fassade / Fassade u. Ergänzung	0,0 %	140.000,00 €	156.600,00 €	
350 Innenwände / Fassade / Fassade u. Ergänzung	0,0 %	60.000,00 €	71.400,00 €	
360 Decken / Deckenarbeiten	0,0 %	79.500,00 €	89.750,00 €	
370 Dächer / Fassade / Fassade / Fassade (mit Fassade)	0,0 %	60.000,00 €	67.500,00 €	
370 Dachstuhlarbeiten	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
380 Bauelemente / Einbauten	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
390 Sonst. Maßnahmen für Bauelemente / Sonst. Bauelemente	0,0 %	230.000,00 €	261.800,00 €	
390 Sonst. Maßnahmen für Bauelemente / Sonst. Bauelemente	0,0 %	35.000,00 €	41.250,00 €	
Summe KG 300 (Gesamts)	0,0 %	647.000,00 €	717.300,00 €	
Summe KG 300 (DIN 276)		0,00 €	0,00 €	
400 Bauwerk - Technische Anlagen		KG 400		
410 Wasser, Wasser, Gas, (Flüssigkeit, fest)	0,0 %	60.000,00 €	71.400,00 €	
420 Wärmeenergieanlagen	0,0 %	30.000,00 €	35.000,00 €	
430 Raumklima-Anlagen (Kühlung, fest)	0,0 %	90.000,00 €	99.000,00 €	
440 Elektrische Anlagen (Kühlung, fest)	0,0 %	120.000,00 €	140.000,00 €	
450 Kommunikations-Anlagen	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
460 Feueranlagen (Kühlung)	0,0 %	90.000,00 €	99.000,00 €	
470 Naturgas-einfache Anlagen	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
480 Gase & Anlagen-einfache	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
490 Sonst. Maßnahmen / Sonst. Anlagen	0,0 %	15.000,00 €	17.000,00 €	
Summe KG 400 / ELT	0,0 %	315.000,00 €	374.800,00 €	
ELT (siehe Seite 40)	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
Beschreibung	0,0 %	30.000,00 €	35.000,00 €	
Kommunikations-, Beschreibung	0,0 %	10.000,00 €	11.500,00 €	
Summe ELT	0,0 %	40.000,00 €	47.500,00 €	
Summe TA Sonstiges	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
Summe KG 400	0,0 %	355.000,00 €	422.300,00 €	
Summe KG 400 (DIN 276)		0,00 €	0,00 €	

500 Anlagen und Freiflächen		KG 500		
Summe KG 500 (Gewerke)		0,0 %	0,00 €	0,00 €
Summe KG 500 (StN 276)			0,00 €	0,00 €

700 Bauteilkosten		KG 700		
Bauchmaßnahmen	0,0 %	0,00 €		0,00 €
Untersuchungen (z. B. Bodengutachten)	0,0 %	0,00 €		0,00 €
Geländebearbeitung (LP 1-4)	0,0 %	0,00 €		0,00 €
Objektüberwachung (LP 6-8)	0,0 %	60.000,00 €		71.400,00 €
Freianlagenplanung	0,0 %	0,00 €		0,00 €
Tropfenhaushaltung	0,0 %	0.000,00 €		6.880,00 €
TKA H+K	0,0 %	15.000,00 €		17.850,00 €
TKA PLT	0,0 %	60.000,00 €		71.800,00 €
Hauptrück - Schmelzrohr	0,0 %	0.000,00 €		2.380,00 €
Sanitär - Klempnerarbeiten	0,0 %	3.000,00 €		3.570,00 €
Ventilationsleistung	0,0 %	0,00 €		0,00 €
Haarwäsche	0,0 %	15.000,00 €		17.850,00 €
Sanitär und Heizung	0,0 %	60.000,00 €		71.800,00 €
Friedhöfe, Gärtenanlagen, Anlagen	0,0 %	15.000,00 €		17.850,00 €
Versicherungen (z. B. Bauelementversicherung)	0,0 %	0,00 €		0,00 €
Summe KG 700 (Gewerke)		0,0 %	135.000,00 €	166.880,00 €
Summe KG 700 (StN 276)			0,00 €	0,00 €

Summe Gesamt (KG 300+400)			1.042.000,00 €	1.239.880,00 €
Summe Gesamt (KG 300+400+500)			1.042.000,00 €	1.239.880,00 €
Summe Gesamt (KG 300+400+500+700)			1.177.000,00 €	1.406.830,00 €

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Das vorwiegend als Ärztehaus genutzte Geschäftshaus hat eine barrierefreie und für Praxen zweckentsprechende Grundrissgestaltung. Nutzerbedingte Raumaufteilungen in den jeweiligen Einheiten können relativ einfach auf sich evtl. ergebende Änderungen angepasst werden, die Tragstruktur des Gebäudes erlaubt vielfältige Grundrissgestaltungen.

Die sich über drei Geschosse erstreckende Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ) kann derzeit geschossweise barrierefrei lediglich über den Aufzug im Treppenhaus erschlossen werden. Ein eigene vorgesehener neu errichteter Treppenraum vom EG bis zum 2. OG ist

nicht fertig gestellt, befindet sich noch im Rohbauzustand. Der geplante innenliegende Aufzug ist nicht funktionsfähig, es fehlt die Aufzugskabine.

Die vorhandenen Einheiten weisen folgende Nutzflächen auf:

Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ) im Erd- bis 2. Obergeschoss ca. 727 m², wovon ca. 113 m² auf den noch nicht abschließend fertig gestellten Bereich im 2. Obergeschoss entfallen.

Praxis für Nuklearmedizin im 2. Obergeschoss ca. 221 m²

Praxis Gynäkologie im 3. Obergeschoss ca. 175 m².

Praxis Neurologie im 3. Obergeschoss ca. 132 m².

Fitnessstudio im 3. Obergeschoss ca. 69 m². Neurologie und Fitnessstudio teilen sich Eingangsbereich und Toiletten, die jeweils hälftig in den Nutzflächen berücksichtigt sind.

Leer stehende Einheit im 4. Obergeschoss ca. 98 m².

Physiotherapie im 4. Ober- und Dachgeschoss ca. 360 m².

Die lichten Raumhöhen entsprechen im gesamten Gebäude den Anforderungen des Bauordnungsrechtes an Aufenthalts- und Geschäftsräume und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Geschäftshaus (Ärztehaus) bebaute Grundstück in 35037 Marburg, Bahnhofstraße 30 zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Md. Nr.	
Marburg	13611	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marburg	4	1/106	542 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 450,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	542 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.06.2025	= 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MK (Kerngebiet)	= 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	450,00 €/m ²
WGfZ	1,2	3,00	= 1,700	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	542	= 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	= 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	765,00 €/m ²
Werteinfluss durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung			+	65,00 €/m ²
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	830,00 €/m ²

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der vorläufige objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	830,00 €/m ²	
Fläche	=	542 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	449.860,00 € rd. 450.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 insgesamt **450.000,00 €**.

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets, für das ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Anfangswert) ausgewiesen ist.

E2

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte wurden seitens des Gutachterausschusses der Stadt Marburg noch keine signifikanten Bodenwertveränderungen festgestellt, so dass der Bodenrichtwert ohne eine Anpassung übernommen wird.

E3

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass auch diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E4

Der Bodenrichtwert ist mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,20 definiert. Das Bewertungsgrundstück hat eine WGFZ von rd. 3,00 und weist damit eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung als das Richtwertgrundstück auf. Daher erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt Marburg veröffentlichten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten ein Zuschlag in Höhe von 70% auf den Bodenrichtwert.

E5

Verkäufe von Grundstücken in Sanierungsgebieten sind normalerweise nach den §§ 144 und 145 BauGB durch die Gemeinde genehmigungspflichtig, die Kaufpreise unterliegen einer Kaufpreisprüfung durch den Gutachterausschuss der Stadt Marburg, sie dürfen normalerweise nur zu sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerten (nach § 153 BauGB) veräußert werden. Beim derzeitigen Stand der Sanierung wäre jedoch bereits eine vorzeitige Entlassung aus der Sanierung möglich. Laut unverbindlicher überschlägiger Berechnung des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Marburg ergibt sich für das Bewertungsgrundstück eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von +/- 65,- €/m², die bereits bei der Bodenwertermittlung als entrichtet berücksichtigt wird und in gleicher Höhe als Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Id. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Geschäftshaus	1	Praxisräume EG- 2. OG	727,00		3,66	2.658,00	31.896,00
	2	Abstellen KG	50,00		3,00	150,00	1.800,00
	2	Praxisräume 2. OG	221,00		11,62	2.568,00	30.816,00
	3	Praxisräume 3. OG	175,00		14,92	2.611,00	31.332,00
	4	Praxisräume 3. OG	132,00		7,73	1.020,00	12.240,00
	5	Praxisräume 3. OG	69,00		13,41	925,00	11.100,00
	6	Praxisräume 4. OG	98,00		-	0,00	0,00
	7	Praxisräume 4. OG+DG	360,00		0,00	0,00	0,00
Summe			1.832,00	-		9.932,00	119.184,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Id. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Geschäftshaus	1	Praxisräume EG- 2. OG	727,00		12,00	8.724,00	104.688,00
	2	Abstellen KG	50,00		3,00	150,00	1.800,00
	2	Praxisräume 2. OG	221,00		12,00	2.652,00	31.824,00
	3	Praxisräume 3. OG	175,00		12,00	2.100,00	25.200,00
	4	Praxisräume 3. OG	132,00		12,00	1.584,00	19.008,00
	5	Praxisräume 3. OG	69,00		13,50	931,50	11.178,00
	6	Praxisräume 4. OG	98,00		13,00	1.274,00	15.288,00
	7	Praxisräume 4. OG+DG	360,00		10,00	3.600,00	43.200,00
Summe			1.832,00	-		21.015,50	252.186,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 133.002,00 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	252.188,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 42.934,62 €
jährlicher Reinertrag	= 209.251,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 450.000,00 € (Liegenschaftszinssatz = Bodenswert (beitragsfrei))	- 10.800,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 198.451,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	x 22,160
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.397.682,58 €
beitragsfreier Bodenswert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 450.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 4.847.682,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 4.847.682,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.076.567,00 €
Ertragswert	= 3.771.125,58 €
	rd. 3.770.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir durchgeführt. Grundlage sind die in den in den Anlagen beigelegten Grundrissplänen angegebenen Raumgrößen. Teilweise vorhandene geringfügige Abweichungen aufgrund von Abweichungen in der tatsächlichen Grundrissgestaltung sind daher nicht berücksichtigt. Eine Überprüfung des Gebäudebestands durch z.B. ein Aufmaß ist auftragsgemäß nicht erfolgt. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den tatsächlichen Mietflächen abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses [7],
- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Marburg,
- aus dem IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen 2024 [8] und
- anhand von Maklerrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ein Mietspiegel für gewerblich genutzte Objekte liegt für die Stadt Marburg nicht vor.

Die Praxisflächen haben, das teilweise erst nach der Fertigstellung von Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen einen guten Ausstattungsstandard und sind in der vorliegenden Lage daher mit einem guten Nutzungswert einzustufen. Sie weisen jedoch keine Kfz-Stellplätze auf, sind aber über den ÖPNV sehr gut erreichbar. Gebührenpflichtige Parkplätze befinden sich in der Umgebung des Bewertungsobjektes.

Im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 ist unter dem Punkt Liegenschaftszinssätze für Läden, Gastronomie und Büro eine Durchschnittsmiete von 11,00 €/m² bei einer Spanne von 6,80 €/m² bis 16,20 €/m² angegeben.

In der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Marburg wurden aus tatsächlichen Verkäufen

der Jahre 2023/24 12 Büro- bzw. Praxismieten in der Marburger Kernstadt erfasst. Die Nettokaltmieten liegen in einer Spanne zwischen 6,43 €/m² bis 12,34 €/m² bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,09 €/m².

Im IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen 2024 [8] sind die Büromieten in Marburg bei einem guten Nutzungswert in einer Bandbreite zwischen 8,00 €/m² bis 10,00 €/m² und die Spitzenmieten in einer Bandbreite zwischen 10,00 €/m² bis 12,00 €/m² angegeben.

Von im Zuge der Gutachtenrecherche befragten Immobilienmaklern wurden Büro- und Praxismieten im Marburger Stadtkern mitgeteilt, die in einer Spanne zwischen ca. 9,00 €/m² (renoviert) bis 12,27 €/m² (modernisiert) liegen. In der Lage des Bewertungsobjektes werden die erzielbaren Mieten in einer Spanne zwischen 10,00 €/m² bis 12,00 €/m² geschätzt.

In Anlehnung an die vorstehenden Mietwertangaben werden in Abhängigkeit der Lage, Größe und Ausstattung folgende Mieten als marktüblich erzielbar erachtet:

Für das MVZ im Erd- bis 2. Obergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 727 m² eine Miete von ca. 12,00 €/m² und für in Verbindung genutzte Technikräume im Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 50 m² eine Miete von ca. 3,00 €/m².

Für die Praxis für Nuklearmedizin im 2. Obergeschoss mit einer Nutzfläche ca. 221 m², die beiden größeren Praxiseinheiten (Gynäkologie, Neurologie) mit Nutzflächen von ca. 175 m² und 132 m² eine Miete von ca. 12,00 €/m².

Für die kleinere Praxiseinheit im 3. Obergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 69 m² eine Miete von ca. 13,50 €/m².

Für die derzeit leer stehende Büro-/Praxis im 4. Obergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 98 m² unter Berücksichtigung von „Erstbezug nach Modernisierung“ eine Miete von 13,00 €/m².

Für die Physiotherapiepraxis im 4. Ober- und Dachgeschoss, deren Bereiche räumlich voneinander getrennt mit einer Nutzfläche von ca. 360 m² eine Miete von ca. 10,00 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/hF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	—	7.565,58
Instandhaltungskosten	—	13,80	25.281,60
Mietausfallwagnis	4,00	—	10.087,44
Summe:			42.934,62 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Marburg hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 [7] für Gewerbeobjekte einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,9% (Standardabweichung +/- 2,5%) bei einer Durchschnittsmiete Laden/Gastro/Büro von 11,00 €/m² und für Produktion und Lager von 4,60 €/m², einem Bodenrichtwert von 330,- €/m², einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten von 15% und einer Nutzfläche von 440 m² veröffentlicht.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein reines Büro- und Praxisgebäude (Ärztehaus) ohne Produktions- und Lagerflächen. Erfahrungsgemäß liegen die Liegenschaftszinssätze von Büroimmobilien deutlich unter denen von Produktions- und Lagergebäuden, so dass vorliegend der Ansatz eines um 1,5-Prozentpunkte unter dem vorgenannten Durchschnittswert liegenden Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,4% als

marktgerecht errichtet wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Durch den angesetzten Liegenschaftszinssatz ist das Marktgesehen angemessen berücksichtigt, so dass kein weiterer Zu- oder Abschlag gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 vorgenommen wird.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 60 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Geschäftshaus

Das 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die in Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,5	0,0	
Modernisierung von Böden	2	1,0	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		9,0	1,5	

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1982 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 43 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		135.443,00 €
• Nr. 1, Praxisräume EG-2. OG	164.630,00 €	
• Nr. 3, Praxisräume 3. OG	7.082,00 €	
• Nr. 4, Praxisräume 3. OG	-3.922,00 €	
• Nr. 7, Praxisräume 4. OG+DG	-32.327,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.177.000,00 €
• Fertigstellungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf	-1.177.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-35.000,00 €
• Zukünftige Ausgleichszahlung aufgrund sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (gerundet 542 m² x 65,- €/m²)	-35.000,00 €	
Summe		-1.076.557,00 €

Mietabweichungen:

Praxis des Diagnostikzentrums (MVZ) im Erd- bis 2. Obergeschoss:

Das Mietverhältnis hat am 01.01.2025 begonnen und endet nach Ablauf von 10 Jahren (Grundmietzeit), also am 31.12.2034. Es verlängert sich um jeweils 1 weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien das Mietverhältnis 12 Monate vor Ablauf der Grundmietzeit, bzw. der jeweiligen Verlängerung, kündigt.

Die vereinbarte Miete beträgt 10.784,07 €/Monat.

Bestandteil des Mietgegenstands und der Mietfläche sind u.a. das noch nicht fertiggestellte Treppenhaus mit Personenaufzug und der noch nicht abschließend fertig gestellte Praxisbereich im 2. Obergeschoss.

Laut Mietvertrag sollten diese bis zum 01.01.2025 fertig gestellt worden sein, was jedoch nicht erfolgt ist. Im Mietvertrag ist für den Fall der Nichtfertigstellung eine Mietreduzierung vereinbart. Danach beträgt die Miete bei Fertigstellung und Abnahme nach dem 31.03.2025 ab April bis zur Fertigstellung und Abnahme 25% der vereinbarten Miete.

Vorliegend wird unterstellt, dass die noch ausstehenden Maßnahmen in einem Zeitraum von drei Monaten fertig gestellt werden können, weshalb für diesen Zeitraum nachfolgend die auf 25% der vereinbarten Miete reduzierte Miete berücksichtigt wird.

Nach Fertigstellung der Maßnahmen wäre wieder die vereinbarte Miete zu entrichten, die die angesetzte marktüblich erzielbare Miete übersteigt. Diese Mehrmiete wird daher bis zum vereinbarten Ende des Mietverhältnisses kapitalisiert und als Overrent berücksichtigt, wobei zu Kapitalisierung der in die Ertragswertermittlung eingegangene Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)

Objektart:	Geschäftshaus
Lage im Objekt:	Mietinheit Nr. 1 (M/VZ)
Art der Nutzung:	Praxisräume
Nutzfläche:	727,00 m²
Vertragsart:	Gewerbraun-Mietvertrag
vereinbarte Mietanpassung:	Kaufm, Mietvertrag kündbar zum 31.12.2034
gewählter Abzinsungssatz:	2,40 %
marktübliche Miete:	12,00 €/m² (am Verfallmittlungszeittag für Gewerbraun)
tatsächliche Miete:	3,88 €/m² (01.06.2025 - 30.09.2025)
	14,63 €/m² (01.10.2025 - 31.12.2034)
Begleitv / geschätztes Nutzungsende:	1982 / 31.12.2037
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatweise verschlüsselt berechnet und einzeln auf den Verfallmittlungszeittag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume ablesbaren (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 01.06.2025 - 31.12.2034

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.06.2025 - 30.09.2025	3,88	2.698,00	12,00	8.724,00	-24.204,00	-24.191,45	-24.191,45
01.10.2025 - 31.12.2025	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	5.730,00	5.673,05	-18.518,40
01.01.2026 - 31.12.2026	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	22.355,19	3.835,79
01.01.2027 - 31.12.2027	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	21.825,57	25.662,36
01.01.2028 - 31.12.2028	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	21.308,50	46.970,86
01.01.2029 - 31.12.2029	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	20.803,69	67.774,55
01.01.2030 - 31.12.2030	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	20.310,53	88.085,38
01.01.2031 - 31.12.2031	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	19.828,66	107.915,04
01.01.2032 - 31.12.2032	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	19.358,67	127.274,91
01.01.2033 - 31.12.2033	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	18.901,23	146.176,14
01.01.2034 - 31.12.2034	14,63	10.634,00	12,00	8.724,00	22.920,00	18.453,44	164.629,58
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen:							164.629,58

Praxis für Gynäkologie im 3. Obergeschoss:

Laut vorliegendem Mietvertrag hat das Mietverhältnis noch eine Laufzeit bis zum 31.7.2026.

Ursprünglich war eine Miete von rd. 1.870,- €/Monat vereinbart. Der Mietvertrag enthält jedoch eine Wertminderungsklausel, nach der die Miete in Abhängigkeit der Veränderung des Verbraucherpreisindex jährlich automatisch angepasst werden sollte. Solange der Mieter von dem Vermieter keine schriftliche Neuberechnung erhalten hat, kann jedoch die Wirkung des Zahlungsverzugs nicht eintreten.

Laut Auskunft des Auftraggebers wird derzeit eine Miete in Höhe von 2.166,57 €/Monat gezahlt, die letztmalig in 2019 an die Verbraucherpreisindexentwicklung angepasst wurde.

Laut Auskunft des Verfahrensbevollmächtigten der Grundstückseigentümerin soll die Mieterin inzwischen aufgefordert worden sein, die sich gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex höhere Miete in Höhe von rd. 2.611,- €/Monat zu entrichten.

Diese Miete übersteigt die angesetzte marktüblich erzielbare Miete und wird daher bis zum vereinbarten Ende des Mietverhältnisses kapitalisiert und als Overrent berücksichtigt, wobei zu Kapitalisierung der in die Ertragswertermittlung eingegangene Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)							
Objektart: Lage im Objekt: Art der Nutzung: Nutzfläche:	Geschäftshaus Mietinheit Nr. 3 (Gynäkologie) Praxisräume 175,00 m²						
Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung:	Gewerberaum-Mietvertrag VPi						
gewählter Abzinsungssinnsatz:	2,40 %						
marktübliche Miete:	12,00 €/m² (am Wertermittlungsstichtag für Gewerberaum)						
tatsächliche Miete:	14,92 €/m²						
letzte Mietanpassung:	01.08.2019						
Bindung an die derzeitige Miete:	31.07.2026						
Baujahr / geschätzte RND:	1982 / 31.12.2057 32 Jahre						
Laufzeit des Mietvertrags:	31.07.2026						
Hinweis:	Von Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatweise vorschnellig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
Berechnung der abgezinsten Mehrmiete von 01.06.2025 - 31.07.2026							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.06.2025 - 31.12.2025	14,92	2.611,00	12,00	2.100,00	3.577,00	3.555,65	3.555,65
01.01.2026 - 31.07.2026	14,92	2.611,00	12,00	2.100,00	3.577,00	3.506,26	7.061,91
01.08.2026 -	12,00	2.100,00	12,00	2.100,00			7.061,91
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							7.061,91

Praxis für Neurologie im 3. Obergeschoss:

Laut vorliegendem Mietvertrag handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis, dass laut Auskunft des Auftraggebers und des Verfahrensbevollmächtigten der Grundstückseigentümerin seitens der Mieterin zum 31.12.2025 gekündigt worden ist.

Die bis dahin zu zahlende Miete von rd. 1.020,- €/Monat ist geringer als die marktüblich erzielbare Miete und wird daher bis zum vereinbarten Ende des Mietverhältnisses kapitalisiert und als Uunderrent berücksichtigt, wobei zu Kapitalisierung der in die Ertragswertermittlung eingegangene Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)							
Objektart:	Geschäftsraum						
Lage im Objekt:	Mietereinheit Nr. 4 (Neurologie)						
Art der Nutzung:	Praxiskunde						
Nutzfläche:	132,00 m²						
Vergleichsart:	Gewerbenraum-Mietvertrag						
vereinbarte Mietanpassung:	keine						
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,40 %						
marktübliche Miete:	12,00 €/m² (am Verflechtungszeittag für Gewerbenraum)						
tatsächliche Miete:	7,73 €/m²						
letzte Mietanpassung:	01.06.2025						
Bindung an die derzeitige Miete:	31.12.2025						
Baujahr / geschätzte RND:	1982 / 31.12.2057 32 Jahre						
Laufzeit des Mietvertrags:	31.12.2025						
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Verflechtungszeittag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 01.06.2025 - 31.12.2025							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.06.2025 - 31.12.2025	7,73	1.020,36	12,00	1.584,00	-3.545,48	-3.921,92	-3.921,92
01.01.2026 -	12,00	1.584,00	12,00	1.584,00			-3.921,92
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-3.921,92

Praxis für Physiotherapie im 4. Ober- und Dachgeschoss:

Laut vorliegendem ursprünglichem Mietvertrag hatte das Mietverhältnis eine Laufzeit bis zum 29.02.2032 mit einer Verlängerungsoption seitens des Mieters um weitere fünf Jahre.

Da die Räumlichkeiten im Dachgeschoss dem Mieter nicht fristgerecht zur Verfügung gestellt worden sind, wurde in einer Ergänzung des Mietvertrags vereinbart, dass bis zu Fertigstellung der dieser Räumlichkeiten keine Miete geschuldet ist und sich das Mietverhältnis um den Zeitraum verlängert, der ab dem 01.06.2022 bis zur ordnungsgemäßen Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten verlängert. Ein Fertigstellungszeitpunkt wurde mir nicht mitgeteilt, zum Wertermittlungstermin waren die Räumlichkeiten im Dachgeschoss seitens des Mieters in Gebrauch. Die genaue Laufzeit des Mietverhältnisses ist mir daher nicht bekannt (zugrunde gelegt werden daher die ursprünglichen Fristen).

In einer zweiten Ergänzung des Mietvertrags wurde vereinbart, dass die Mieterin verschiedene bauliche Maßnahmen im 2. Obergeschoss des Gebäudes durchführt.

Die der Mieterin entstehenden Kosten kann sie mit fälligen Mietzahlungen verrechnen, ebenso wie die ihr bereits entstandenen Kosten für verschiedene Arbeiten im 4. OG (beispielsweise die Sanierung der Toiletten), die erforderlich waren, um dieses Geschoss nutzen zu können.

Aufgrund der seitens der Mieterin durchgeführten Arbeiten erfolgt eine Verrechnung der Kosten und die Mieterin zahlt derzeit keine Miete.

Die Höhe der noch durch die Mieterin mit ausstehenden Mietzahlungen zu verrechnenden Kosten wurde mir nicht mitgeteilt.

Laut Auskunft des Verfahrensbevollmächtigten der Grundstückseigentümerin sind Kosten in einem Umfang angefallen, der eine Verrechnung bis April 2026 erlaubt. Die Mieterin geht jedoch von deutlich höheren Beträgen aus.

In der vorliegenden Wertermittlung wird ohne eine Gewähr auf rechtliche Durchsetzbarkeit unterstellt, dass gemäß der Angaben des Verfahrensbevollmächtigten der Grundstückseigentümerin die Verrechnung der Kosten im April 2026 endet und ab Mai 2026 die vereinbarte Miete zu zahlen ist.

Die durch die Verrechnung entgangene Miete wird daher bis einschließlich April 2026 kapitalisiert und als Unerrent berücksichtigt, wobei zu Kapitalisierung der in die Ertragswertermittlung eingegangene Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)	
Objektart: Lage im Objekt: Art der Nutzung: Nutzfläche:	Geschäftshaus Mietinheit Nr. 7 Praxisräume 360,00 m²
Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung: gewählter Abzinsungssatz:	Gewereraum-Mietvertrag Stufmietvereinbarung 2,40 %
marktbäuchige Miete:	10,80 €/m² (am Wertermittlungstermin für Gewereraum)
tatsächliche Miete:	0,80 €/m² (01.06.2025 - 30.04.2026) 10,13 €/m² (01.05.2026 - 29.02.2030) 10,44 €/m² (01.03.2030 - 29.02.2032)
Baujahr / geschätztes Nutzungsende:	1982 / 31.12.2057
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktbäuchige Miete“ monatweise vorläufig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstermin abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 01.06.2025 - 29.02.2032	

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	Qm²	€	Qm²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.06.2025 -31.12.2025	0,00	0,0	10,00	3.600,00	-25.199,93	-25.049,53	-25.049,53
01.01.2026 -30.04.2026	0,00	0,0	10,00	3.600,00	-14.399,06	-14.167,51	-39.207,04
01.05.2026 -31.12.2026	10,13	3.648,00	10,00	3.600,00	384,00	373,64	-38.834,00
01.01.2027 -31.12.2027	10,13	3.648,00	10,00	3.600,00	576,00	546,50	-38.265,50
01.01.2028 -31.12.2028	10,13	3.648,00	10,00	3.600,00	576,00	535,91	-37.748,99
01.01.2029 -31.12.2029	10,13	3.648,00	10,00	3.600,00	576,00	522,82	-37.227,17
01.01.2030 -29.02.2030	10,13	3.648,00	10,00	3.600,00	86,00	85,92	-37.141,25
01.03.2030 -31.12.2030	10,64	3.850,00	10,00	3.600,00	2.300,00	2.034,09	-36.107,16
01.01.2031 -31.12.2031	10,64	3.830,00	10,00	3.600,00	2.790,00	2.387,86	-32.719,30
01.01.2032 -29.02.2032	10,64	3.830,00	10,00	3.600,00	460,00	362,44	-32.326,86
01.03.2032 -	10,00	3.600,00	10,00	3.600,00			-32.326,86
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-32.326,86

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)				
Objektadresse:		Bahnhofstraße 38 35037 Marburg		
Bewertungseinheit:		Gesamtfäche		
Zusammenstellung der Barwerte aller Mietabweichungen				
L.Nr.	Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)			Summe der abgez. Mieterr. (v.a. in €)
1	Geschäftshaus	Praxisräume	EG-2. OG	164.400,-
3	Geschäftshaus	Praxisräume	3. OG	7.062,-
4	Geschäftshaus	Praxisräume	3. OG	-3.022,-
7	Geschäftshaus	Praxisräume	4. OG+OG	-32.327,-
Barwert aller Mietabweichungen				135.443,-

4.5 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.770.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete (+) Verkehrswert für das mit einem Geschäftshaus (Ärztehaus) bebaute Grundstück in 35037 Marburg, Bahnhofstraße 30

Grundbuch	Blatt	Bl. Nr.
Marburg	13611	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marburg	4	1/106

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2025 mit rd.

3.770.000 €

In Worten: drei Millionen siebenhundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

(+) ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Reallasten

Bei einem Verkaufspreis von 3.770.000,- € ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 3.770.000,- € : ca. 1.832 m² Nutzfläche = ca. 2.060,- €/m²-Nutzfläche, den ich in der vorliegenden Lage unter Mithinberücksichtigung der Wertminderung aufgrund von besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 1.075.000,- € : 1.832 m² Nutzfläche = ca. 585,- €/m²-Nutzfläche für marktgerecht halte.

Der vorläufige Ertragswert von rd. 4.850.000,- € entspricht dem ca. 19,2-fachen der marktüblich erzielbaren Jahresmiete von rd. 252.000,- €, was ebenfalls marktgerecht ist. Im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 ist für gewerblich genutzte Gebäude ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 19,5 angegeben, der das Wertermittlungsergebnis damit größenordnungsmäßig bestätigt.

5 Ermittlung der Wertminderung durch die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Reallasten

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den lfd. Nr. 6 und 7 zwei Reallasten zugunsten der Stadtwerke Marburg GmbH eingetragen, siehe auch die Eintragungsbewilligungen in den Anlagen.

Gemäß der unter der lfd. Nr. 6 eingetragenen Reallast (nachfolgend Reallast Nr. 1) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, über einen Zeitraum von 20 Jahren ab Eintragung im Grundbuch netto 17.500,- €/Monat monatlich nachschüssig an die Stadtwerke Marburg zu zahlen.

Die Eintragung ins Grundbuch ist am 06.12.2022 erfolgt und damit hat die Reallast noch eine Laufzeit bis zum Dezember 2042, d.h. am Wertermittlungssichtag noch 17 Jahre und sechs Monate (= 17,5 Jahre).

Der Jahreswert des Rechtes beträgt damit netto 17.500,- €/Monat x 12 Monate = 210.000,- €/Jahr.

Gemäß der unter der lfd. Nr. 7 eingetragenen Reallast (nachfolgend Reallast Nr. 2) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, über einen Zeitraum von 20 Jahren ab Eintragung im Grundbuch brutto 5.000,- €/Monat (= netto rd. 4.200,- €/Monat) monatlich nachschüssig an die Stadtwerke Marburg zu zahlen.

Die Eintragung ins Grundbuch ist am 15.02.2023 erfolgt und damit hat die Reallast noch eine Laufzeit bis zum Februar 2043, d.h. am Wertermittlungssichtag noch 17 Jahre und acht Monate (= 17,66 Jahre).

Der Jahreswert des Rechtes beträgt damit netto 4.200,- €/Monat x 12 Monate = 50.400,- €/Jahr.

Die Rechtsnatur der Reallasten

In § 1105 Abs. 1 BGB ist die (subjektiv-persönliche) Reallast definiert:

„(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).“

Nach Absatz 2 wird zugelassen, dass die Reallast auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden kann (subjektiv-dingliche Reallast).

Der Unterschied zwischen der subjektiv dinglichen und subjektiv persönlichen Reallast besteht in der Person des (der) Begünstigten:

- erstere begünstigt den (die) jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks,
- letztere eine bestimmte Person (bzw. einen bestimmten Personenkreis).

Beide Formen der Reallast sind (objektiv) dingliche Belastungen eines Grundstücks mit aus dem Grundstück zu entrichtende wiederkehrende Leistungen. Das trifft sowohl auf die Reallast als Ganzes als auch auf Einzelleistungen zu. Daneben hat der Berechtigte gegen den Eigentümer einen persönlichen Anspruch wegen der während der Eigentumszeit fällig werdenden Einzelleistungen (§ 1108 BGB). Es handelt sich aber begrifflich nicht um eine durch Reallast gesicherte Forderung wie bei der Hypothek, die persönliche Haftung ist nicht das Grundverhältnis, zu dem die dingliche Grundstückshaftung tritt, sondern umgekehrt tritt zu der dinglichen Haftung ergänzend die persönliche Schuld. D.h., die persönliche Schuld ist nicht Voraussetzung für die Reallast, sondern deren Folge.

Reallasten sind Verwerfungsrechte¹⁾, durch die – wie bei den Grundpfandrechten – aus dem Grundstück Leistungen zu entrichten sind; bei Grundpfandrechten in Geld, bei Reallasten Leistungen jeder Art.

Die Leistungen müssen nicht in Natur aus dem Grundstück gewährt werden, aber doch irgendwie zum Grundstück in Beziehung stehen, wobei auch Sachleistungen jeglicher Art zugelassen werden müssen.

Zum Beispiel:

- Zahlung einer Rente,
- Lieferung von Nahrungsmitteln,
- Lieferung von elektrischem Strom,
- Unterhaltung einer Brücke,
- Recht auf Beheizung.

¹⁾ Nach Gerndy ist es unter Juristen umstritten, ob die Reallast als Nutzungsrecht oder ein Verwerfungsrecht anzusehen ist.

Allerdings führt auch er an, dass die herrschende Meinung die Reallast nicht als Nutzungsrecht ansieht, sondern die „Reallast nur für die Entrichtung der Leistungen durch den Eigentümer haftet.“ Allerdings kann die Reallast als mittelbar wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks aufgefasst werden.

- Begräbniskosten und -pflege,
- Altenteil,
- Pflegeverpflichtung etc.

Nicht erforderlich ist die regelmäßige Wiederkehr, die gleiche Höhe, gleiche Art oder festbestimmte Höhe der Leistungen (anders als in § 1199 BGB (Rentenschuld); grundsätzlich genügt die Bestimmbarkeit. Die Umstände für die Bestimmung der Leistung müssen jedoch nachprüfbar sein (evtl. in der Eintragungsbewilligung).

Wertermittlungsmodell

Die durch die Reallast bedingte Wertminderung wird vorliegend als Barwert einer Zeitrente ermittelt.

Kapitalisierungszinssatz

Der bei der Ermittlung der Zeitrente zugrunde gelegte Kapitalisierungszinssatz wird mit 2,4%, d.h. mit dem in der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz, angenommen.

Ermittlung der Wertminderung durch die Reallasten

Berechnung des Barwerts der Zeitrente Reallast Nr. 1

Eingaben:

• jährliche Rentenrate	R	=	210.000,00 €
• Laufzeit der Rente	n	=	17,50 Jahre
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	i	=	12
• monatliche Rentenrate	R/i	=	17.500,00 EUR
• Zahlungsweise		=	nachschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	2,40 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(i)}$$

$$a_n^{(i)} = 14,307923$$

- Barwertfaktor (monatlich, nachschüssig)

Barwert der Zeitrente	B _n	=	3.004.663,87 €
	B _n	rd.	3.000.000,00 €

Die Wertminderung durch die unter der fd. Nr. 6 in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Reallast beträgt rd. 3.000.000,- €.

Berechnung des Barwerts der Zeitrente Realast Nr. 2**Eingaben:**

• jährliche Renterrate	R	=	50.400,00 €
• Laufzeit der Rente	n	=	17,66 Jahre
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	i	=	12
• monatliche Renterrate	R/i	=	4.200,00 EUR
• Zahlungsweise		=	nachschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	2,40 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(i)}$$

• Barwertfaktor (monatlich, nachschüssig)	$a_n^{(i)}$	=	14,413264
---	-------------	---	-----------

Barwert der Zeitrente	B_n	=	726.428,52 €
	B_n	rd.	725.000,00 €

Die Wertminderung durch die unter der lfd. Nr. 7 in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Realast beträgt rd. 725.000,- €.

Die durch die beiden Realasten bedingte Wertminderung ergibt sich daher mit 3.000.000,- € + 725.000,- € = 3.725.000,- €.

5.1 Belasteter Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag unter 4.5 aus dem Ertragswert mit 3.770.000,00 € abgeleitet.

Von dem unbelasteten Ertragswert ist die durch die Reallasten bedingte Wertminderung in Abzug zu bringen, so dass sich ein belasteter Ertragswert ergibt von 3.770.000,- € - 3.725.000,- € = 45.000,- €.

Der belastete (+) Verkehrswert für das mit einem Geschäftshaus (Ärztelhaus) bebaute Grundstück in 35037 Marburg, Bahnhofstraße 30

Grundbuch	Blatt	Bld. Nr.
Marburg	13611	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marburg	4	1/106

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2025 mit rd.

45.000,00 €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

(+) mit Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Reallasten

Marburg/Lahn, den 25. Juni 2025

H. Elmshäuser

Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZH-2024-16-04-2644
gültig bis 15. April 2029

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

IL BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – IL BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbchaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbchaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Nauheim-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Nauheim-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drißen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Nauheim-Ahrweiler 2023

6.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss der Stadt Marburg: Immobilienmarktericht 2025 für den Bereich der Stadt Marburg
- [8] IVD Immobilienpreisspiegel Nordhessen 2024
- [9] Einsicht in die Kauf- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Marburg
- [10] Mietverträge der vermieteten Einheiten
- [11] Brandschutzkonzept B 12.0502.115a des Büros *integrals planung*, Marburg vom 26.03.2019

6.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Nauheim-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.