

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024



Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Amtsgericht Wetzlar  
Wertherstraße 1

**35578 Wetzlar**

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11 d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: [info@buero-loew.de](mailto:info@buero-loew.de)  
web: [www.sv-loew.de](http://www.sv-loew.de)  
Az.: 35/24-sl-zv-agwz /gr

**Datum: 23.05.2025**

**Az. des Gerichts: 91 K 35/24**

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 35638 Leun, Untere Bachstraße 16**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 07.02.2025 ermittelt mit rd.**

**80.000,00 €**

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt. Das Gutachten basiert daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen sowie auf den wenigen vom Bauamt zur Verfügung gestellten Bauunterlagen.**

### **Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Mieter.....	4
1.1.2 Verwalter .....	4
1.1.3 Gewerbe .....	4
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....	4
1.1.5 Hausschwamm.....	4
1.1.6 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.....	4
1.1.7 Energieausweis .....	4
1.1.8 Altlasten.....	4
1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....	5
1.2 Zum Objekt / Besonderheiten .....	5
1.3 Allgemeine Maßgaben .....	7
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	9
2. Grundstücksbeschreibung .....	10
2.1 Grundstücksdaten .....	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	10
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils .....	10
2.2.3 Infrastruktur .....	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan .....	12
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	12
2.3.3 Bodenordnung .....	12
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	13
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	13
2.5 Erschließung .....	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	13
2.7 Baugrund und Grundwasser .....	14
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	17
3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	18
3.1 Wohnhaus .....	18
3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	21
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2 Bodenwertermittlung .....	22
4.3 Ertragswertermittlung .....	23
4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	28
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	28
4.4 Verkehrswert.....	31
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	34
6. Verzeichnis der Anlagen.....	35



## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Gewerbeobjekt

**Objektadresse:** 35638 Leun  
Untere Bachstraße 16

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Leun  
Blatt 2138, laufende Nummer 1

**Katasterangaben:** Gemarkung Leun  
Flur 20, Flurstück 49  
Größe: 2.039 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

**Auftraggeber:** Amtsgericht Wetzlar  
Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

Auftrag vom 17.12.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 07.02.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 07.02.2025



## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Es ist nicht bekannt, ob Mieter vorhanden sind.

### 1.1.2 Verwalter

entfällt

### 1.1.3 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

### 1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es konnte nicht festgestellt werden, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, da kein Zugang zu dem Objekt gewährt wurde (siehe hierzu auch Punkt 1.2 des Gutachtens).

### 1.1.5 Hausschwamm

Es besteht vermutlich kein Verdacht auf Hausschwamm (nur Außenbesichtigung).

### 1.1.6 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### 1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.8 Altlasten

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums in Gießen handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche.



### 1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von dem Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 1.2 Zum Objekt / Besonderheiten

- Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung eines bebauten Grundstücks in Randlage von Leun. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt.
- Das Gutachten basiert daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen sowie auf den vom Bauamt zur Verfügung gestellten Bauunterlagen.
- Das Grundstück ist mit einem gewerblich genutzten Objekt bebaut, das im Laufe der Jahre bis in den heutigen Zustand gewachsen ist. Die Ursprünge des Gebäudes sind nicht bekannt, datieren jedoch vor 1942. Im Jahr 1947 erfolgte eine Erweiterung der ursprünglich vorhandenen Hallensubstanz. Im Jahr 2019 wurden zwei einfache Blechgaragen errichtet.
- Soweit dies von außen ersichtlich wurde, handelt es sich um eine eingeschossige Konstruktion, die teilweise in massiver Bauweise und teilweise in Holzbauweise errichtet wurde. Offensichtlich handelt es sich um eine sehr einfache Gesamtstruktur, in die seit einigen Jahren kaum bis gar nicht investiert wurde. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau an Dach und Fach.
- Ursprünglich handelte es sich um einen Zimmererbetrieb. In der Örtlichkeit konnte durch einige Fenster der Innenbereich eingesehen werden. Den vorhandenen Maschinen und Materialien folgend ist davon auszugehen, dass hier gegebenenfalls immer noch ein, zumindest im privaten Bereich, holzverarbeitender Betrieb ansässig ist. Es konnten keinerlei Informationen ermittelt werden, wer derzeit die Liegenschaft nutzt. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich bei den in dem besichtigten Teil befindlichen Maschinen und Materialien um ältere Gegenstände handelt, die seit einigen Jahren nicht mehr in Benutzung sind.



- Der Zustand des Gesamtobjektes ist mäßig. Soweit dies ersichtlich wurde, ist die gesamte Liegenschaft technisch überaltert. Auf der Freifläche befinden sich eine Vielzahl von Gegenständen, die aus Sicht des Unterzeichners im günstigsten Fall wertneutral anzusehen sind, im ungünstigsten Fall jedoch zu entsorgen sind.
  - Es ist zu vermuten, dass sich in den Gebäuden weitere Gegenstände und Maschinen befinden, die kostenverursachende Maßnahmen nach sich ziehen, im konkreten Fall Entsorgung. Da jedoch mangels Innenbesichtigung nicht absehbar ist, um welchen Aufwand es sich hier gegebenenfalls handelt, wurde hierfür im Zuge der Verkehrswertermittlung kein Abschlag angesetzt. Es muss in die Hand eines (zukünftigen) Interessenten gelegt werden, hierfür in der Höhe seines individuellen Gebotes einen entsprechenden Abschlag zu erfassen. Der Verkehrswert kann aus diesem Aspekt heraus höher oder niedriger ausfallen.
  - Zur Findung des Verkehrswertes wurde ausgehend von der überschlägig ermittelten Brutto-Grundfläche eine mögliche gewerbliche Nutzfläche (-10% der BGF) abgeleitet. Diese wurde dem Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.
  - Zur Sicherung der Erträge über eine kurze fiktive Restnutzungsdauer sind substanzerhaltende Maßnahmen erforderlich, wie etwa eine teilweise Überarbeitung der Dachdeckung und Fassade. Hierfür wurde ein pauschaler Abzugsbetrag innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei lediglich um einen Abschlag handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Eine Kostenermittlung liegt diesem Abschlag nicht zugrunde.
  - Es wird ungeprüft unterstellt, dass keinerlei Kontaminierungen vorhanden sind.
- **Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der diversen Unwägbarkeiten keine Nachfrage nach dem Objekt am Markt ausbilden wird. In diesem Fall würde sich der Verkehrswert mit 1 € ermitteln.**
- Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich nur um eine mögliche Variante zur Findung des Verkehrswertes handeln kann.



- Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießens handelt es sich um ein Altlastenverdächtige Fläche, in diesem Fall um einen Altstandort. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist das Grundstück der Branchenklasse 3 zugeordnet, woraus ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt durch den Einsatz von umweltgefährdeten Betriebsstoffen abgeleitet werden kann. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück vermutlich Abfälle, die Asbest belastet sind sowie teerhaltige Dachpappe gelagert werden. Durch das Regierungspräsidium wurde darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bodeneingriffen sowie bei Entsiegelungen auf dem Gelände im Vorfeld diese immer mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen sind.
- Auf einem Keilbereich wird eine Photovoltaikanlage installiert. Es liegen keinerlei Informationen zu den Eigentumsverhältnissen, Alter und Leistung vor. Es ist zu vermuten, dass es sich um eine ältere Anlage handelt.

### 1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.



- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenerforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

#### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 35638 Leun  
**Straße und Hausnummer:** Untere Bachstraße 16  
**Amtsgericht:** Wetzlar  
**Grundbuch von:** Leun  
Blatt 2138  
**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Leun  
lfd. Nr. 1 Flur 20 Flurstück 49 Größe: 2.039 m<sup>2</sup>  
**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Stadt Leun:** Einwohnerzahl: ca. 6.100  
**Kernstadt Leun:** Einwohnerzahl: ca. 2.800

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

**Lage:** Stadtrandlage, Gewerbegebiet  
**Entfernungen:** zum Stadtzentrum: ca. 1,5 km  
zu einer Hauptstraße: ca. 1,0 km  
zur nächsten Bushaltestelle: ca. 1,0 km  
zum Bahnhof Leun - Lahnbahnhof: ca. 2,5 km  
**Verkehrslage des Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage  
**Gewerbelage:** als Gewerbelage geeignet  
**Nachbarschaft und Umgebung:** Gewerbe, Außenbereich



## 2.2.2 Lage der Stadt

<b>Landkreis:</b>	Lahn - Dill - Kreis	
<b>Regierungsbezirk:</b>	Gießen	
<b>Bundesland:</b>	Hessen	
<b>Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:</b>		
	zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 14 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 80 km
	nach Gießen	ca. 30 km
	nach Limburg	ca. 31 km
	nach Frankfurt am Main	ca. 83 km
<b>nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:</b>	A 45 vom Seligenstädter Dreieck nach Dortmund	
	Anschluss Wetzlar	ca. 16 km
<b>nächster Anschluss an eine Bundesstraße:</b>	B 49 von Limburg nach Gießen	
	Anschluss Leun	ca. 0,5 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und Metzgereien sowie Tankstellen und Verbrauchermärkte sind in Leun vorhanden. Der nächste größere Einkaufsort ist Wetzlar.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort, Hauptschulen sind in Solms, Weilburg und Braunfels vorhanden, eine Realschule befindet sich in Solms. Die nächsten Gymnasien liegen in Wetzlar und Weilburg.

Ärzte und Apotheken sind am Ort vorhanden, weitere Ärzte und Zahnärzte befinden sich in Solms und Wetzlar. Die nächsten Krankenhäuser liegen in Wetzlar und Weilmünster.

Bankzweigstellen und eine Poststelle befinden sich am Ort.



## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** G – gewerbliche Baufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21:** baureifes Land

**Erschließungszustand:** voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:** Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.



### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topografische Grundstückslage:</b>	eben
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	ohne nennenswerten Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	nicht vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht bekannt, vermutlich Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, vermutlich Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	mehrseitige Grenzbebauung
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	keine wesentliche vorhanden



## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden oder Hochwasserschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten. Siehe nachstehende Informationen des Regierungspräsidiums Gießen:



Für die angefragte Adresse liegt folgender Eintrag vor.

Altflächen- datei-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	Straße Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse WZ (1-5)	Status/ Bemerkung
532.016.030- 000.067	Leun / Leun	Untere Bach- straße 16	Altstandort / Zimmerei und Sägewerk (ehem. Fa. Zäpernick 1964-1986)	3	Fläche nicht bewertet

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 ehemalige Nutzung des v. g. Grundstücks als wird der Branchenklasse 3 zugeordnet, woraus ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt durch den Einsatz von umweltgefährdenden Betriebsstoffen abgeleitet werden kann.

Darüber hinaus wird die Fläche selbst sowie die angrenzenden – vermutlich zum Betriebsgelände zugehörigen - Flurstücke zur Lagerung von Abfällen genutzt. Darunter auch gefährliche Abfälle (u.a. asbesthaltige Baustoffe und teerhaltige Dachpappe), die nicht ordnungsgemäß gelagert werden.

**Demnach handelt es sich bei dem Altstandort um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.**

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastenverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen (u.a. infolge einer unsachgemäßen Lagerung der Abfälle) vorliegen, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum durchgeführt werden.

*Fortsetzung nächste Seite:*



Aus fachlicher Sicht empfehle ich daher zunächst, durch einen in Altlastenfragen qualifizierten Fachgutachter zunächst eine **Historische Erkundung (Nutzungsrecherche)** durchführen zu lassen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung durch die eingesetzten Betriebsmittel festzustellen (Festlegung von Verdachtsflächen) 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. Auf Basis der Historischen Erkundung werden im Anschluss ggf. umwelttechnische Untersuchungen erforderlich.

**Geplante Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen auf dem Gelände 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.



## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.



### 3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstüchtigkeit unterstellt.

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

**Hinweis:**

**Alle Angaben soweit von straßenseitig ersichtlich und gemäß den vorliegenden Bauunterlagen.**

#### 3.1 Gewerbllich genutztes Gebäude

<b>Nutzung:</b>	gewerbliche Nutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	nicht bekannt
<b>Vollgeschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	Erdgeschoss
<b>Baujahr:</b>	vermutlich vor 1942, Anbau / Erweiterung 1947
<b>Modernisierung:</b>	von außen keine Modernisierungen ersichtlich
<b>Konstruktionsart:</b>	stellenweise Massivbau, vermutlich überwiegend Skelettbau (Holz)



**Gründung:** nicht bekannt, vermutlich überwiegend Streifenfundamente, teilweise Punktfundamente

**Außenwände:** überwiegend Holzständerwände, teilweise mit Verbretterung, teilweise mit Ausmauerung  
Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich nicht ausreichend

**Innenwände:** nicht bekannt

**Geschossdecken:** vermutlich keine vorhanden

**Treppen** nicht bekannt

### **Dach**

**Dachkonstruktion:** Holzdächer ohne Dachaufbauten

**Dachform:** Satteldächer

**Dacheindeckung:** teilweise Trapezblech, teilweise bituminöse Wellplatten

**Wärmedämmung:** nicht bekannt

**Dachentwässerung:** Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise aus PVC

**Außenansicht:** teilweise unverputzt, teilweise Holz

**Heizung:** nicht bekannt

**Brennstofflagerung:** nicht bekannt

**Warmwasserversorgung:** nicht bekannt

**Elektroinstallation:** nicht bekannt

**Anmerkung:** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.

**Besondere Bauteile:** straßenseitig keine ersichtlich



**Zustand des Gebäudes**

**Bau- und Unterhaltungszustand:** vernachlässigt  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

**Belichtung / Besonnung:** nicht bekannt

**Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten<sup>1</sup>:**

- ältere Dacheindeckung
- teilweise Fassade schadhaft
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien konnten nicht vorgenommen werden.

**Wirtschaftliche Wertminderung:** nicht bekannt

**Nebengebäude:** Doppelgarage, Bauweise: Blech  
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

**Außenanlagen:** Die Außenanlagen sind in vernachlässigt.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Hofbefestigung: wassergebundene Fahrbahndecke

<sup>1</sup> Alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich



### 3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung<sup>2</sup>

<b>Fußböden:</b>	nicht bekannt
<b>Innenansichten:</b>	nicht bekannt
<b>Deckenflächen:</b>	nicht bekannt
<b>Fenster:</b>	nicht bekannt
<b>Rollläden:</b>	nicht ersichtlich
<b>Innentüren:</b>	nicht bekannt
<b>Eingangstüre:</b>	nicht bekannt
<b>Sanitäre Installation</b>	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt
<b>Kommunikationstechnik:</b>	nicht bekannt
<b>Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:</b>	nicht bekannt

<sup>2</sup> Alle Angaben soweit von außen ersichtlich und gemäß den vorliegenden Bauunterlagen.



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 35638 Leun, Untere Bachstraße 16, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Leun	2138	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leun	20	49	2.039 m <sup>2</sup>

### 4.1 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.

### 4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 24,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 2.039,00 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 48.936,00 € rd. 48.900,00 €



#### 4.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

#### 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) Einnahmемöglichkeiten 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 ange setzten 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 gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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



**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädiger Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.



### **Hinweis für Interessenten:**

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadengutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

### **Hinweise auf 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

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.



### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeobjekt	Lagerfläche	670	2,00	1.340,00	16.080,00
<b>Summe</b>		<b>670</b>		<b>1.340,00</b>	<b>16.080,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>16.080,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>3.939,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>12.140,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 6,00 % von 48.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>2.934,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>9.206,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>7,360</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>67.759,10 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>48.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>116.659,10 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>116.659,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>35.000,00 €<sup>3</sup></b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>81.659,10 €</b>
	rd.	<b>80.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.



## **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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zu grunde liegt.

## **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

<b>BWK-Anteil</b>			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	482,40 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	$670,00 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ €/m}^2$	2.814,00 €
<b>Mitausfallwagnis</b>			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		643,20 €
<b>Summe</b>			<b>3.939,60 €</b>

## **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.



## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## **Restnutzungsdauer**

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

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des 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. <sup>4</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
• 20% Abschlag für Unvorhergesehenes	-25.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

<sup>4</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).



#### 4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 35638 Leun, Untere Bachstraße 16**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leun	2138	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leun	20	49

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2025 mit nach marktüblicher Rundung rd.

**80.000,00 €**

in Worten: **achtzigtausend Euro**

geschätzt.

**Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 23.05.2025

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### **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

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**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)

**GEG:**

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-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 / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.04.2025) erstellt.

