

**Dipl.- Ing. Harald Höchst**

**Sachverständiger für  
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar

Telefon: 0170-6391961

E-mail: harald.hoechst@t-online.de

Datum: 09.03.2022

Az.: 005-Z-2021

**Gerichtsaktenzeichen: 91 K 51/21**

## **GUTACHTEN**

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

für das mit einem

**Veranstaltungssaal einer ehemaligen Gaststätte bebaute Grundstück in  
35630 Ehringshausen Kölschhäuser Straße 8, im Hinblick auf eine unterstellte  
Folgenutzung als mit einer Gaststätte bebautem Grundstück**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag

18.02.2022 ermittelt mit rd.

**82.200 €**

**(in Worten: Zweiundachtzigtausendzweihundert)**

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Veranstaltungsgebäude .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.4	Ertragswertermittlung .....	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Ertragswertberechnung.....	17
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	18
4.5	Verkehrswert .....	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>20</b>

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	20
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>21</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, vollständig bebaut mit einem Veranstaltungssaal (einschließlich zugehöriger Toiletten und Abstellräumen) einer ehemaligen Gaststätte
Objektadresse:	Kölschhäuser Straße 8 35630 Ehringshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ehringshausen, Blatt 3232, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Ehringshausen, Flur 7, Flurstück 421/1 (143 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 15.11.2021 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungsstichtag:	18.02.2022 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.02.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu einem ersten Ortstermin am 14.01.2022 wurden die Prozessparteien durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen. An diesem Ortstermin konnte lediglich eine Besichtigung von außen erfolgen. Eine weitere Besichtigung (Innenbesichtigung) fand am 18.02.2022 statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Vertretung des Schuldners sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)</li><li>• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Nutzfläche</li><li>• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft aus dem Altflächenkataster</li><li>• Marktdaten aus der Gewerberaummietwertübersicht der IHK Lahn-Dill</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Vermietungssituation:**

Es sind zurzeit keine Mieter/Pächter vorhanden.  
Das Gebäude ist zurzeit ungenutzt.

**Gewerbebetrieb:**

Es wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.

**Maschinen und Betriebseinrichtungen die nicht mitbewertet wurden:**

Keine.

Eine gewerbliche Thekenanlage sowie eine ältere Kücheneinrichtung wurden im Gutachten berücksichtigt

**Hausschwamm:**

Hausschwamm wurde nicht festgestellt

**Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:**

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

**Energieausweis:**

Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

**Altlasten:**

Auf dem vollständig bebauten und unterkellerten Grundstück wird das Vorhandensein von Altlasten ausgeschlossen.

**Wichtige Hinweise:**

Die mitgeteilte Hausnummer (Hausnummer 8) ist doppelt vergeben, denn auch das angrenzende Liebig-Hotel besitzt diese Hausnummer. Diesbezüglich sollte eine Korrektur durch die Gemeindeverwaltung vorgenommen werden.

Der Zugang zu dem Veranstaltungssaal erfolgte seinerzeit über das ehemals als Gaststätte (jetzt Liebig-Hotel) genutzte Gebäude, welches zwischenzeitlich veräußert wurde. Dieser Zugang wurde nach der Veräußerung geschlossen.

Das Bewertungsgrundstück besitzt derzeit faktisch keine gesicherte Erschließung. Nach Auskunft von Eigentümerseite existiert lediglich ein Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation. Strom-, Wasser- und Gasanschluss sind nicht vorhanden. Ebenso fehlt eine Heizungsanlage.

Des Weiteren besitzt das Grundstück faktisch keinen Zugang. Dieser ist derzeit nur über ein Nachbargrundstück und mit Erlaubnis des betreffenden Grundstücksnachbarn möglich.

Um eine Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, werden in diesem Gutachten folgende Annahmen getroffen:

- Das Gebäude erhält einen Gebäudeeingangsbereich mit Zugang von der Kölschhäuser Straße
- Die Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität werden hergestellt
- Eine Heizungsanlage wird installiert und an die vorhandenen Heizkörper angeschlossen
- Es erfolgt eine Umnutzung von einem Veranstaltungssaal zu einer Gaststätte oder einem Imbissrestaurant

Eine Nutzungsänderung des Veranstaltungssaals zu einer Wohnnutzung ist wegen zu umfangreicher Umbauarbeiten unwirtschaftlich. Bei einer Nutzung als Gaststätte/Imbissrestaurant ist ein Großteil der Umbauarbeiten nicht erforderlich, weil die dafür erforderliche Ausstattung (Theke, Küche, großzügig dimensionierte Toilettenanlagen und die Bewirtungsfläche) bereits vorhanden sind.

**Hinweise zu während des Ortstermins mitgeteilten Baulasten, die über die in Abschnitt 2.5.1 aufgeführten, von der Kreisverwaltung des Lahn-Dill-Kreises mitgeteilten Baulasteintragungen hinausgehen:**

Der Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze (Annahme: nach der Nutzungsänderung zu einer Gaststätte/Imbissrestaurant sind 8 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisen) erfolgte laut Aktenlage bisher auf dem Flurstück 439 (Sicherung durch Baulasteintragung). Es wird davon ausgegangen, dass diese Regelung bestehen bleibt und somit die erforderlichen PKW-Stellplätze nachgewiesen werden können.

Des Weiteren besteht gemäß Aktenlage eine Baulasteintragung auf dem Flurstück 421/2, zur Sicherung eines zweiten Rettungsweges, der aus dem Veranstaltungssaal, über das Flurstück 421/2 bis auf die öffentliche Verkehrsfläche führt. Auch bezüglich dieser Baulasteintragung wird davon ausgegangen, dass sie bestehen bleibt.

Die beiden Baulasten wurden eingetragen, als die Flurstücke 421/1 und 420 noch denselben Eigentümer hatten. Mittlerweile wurde das Flurstück 420 jedoch veräußert.

Die rechtlichen Auswirkungen, die der Verkauf des Flurstücks 420 auf die Wirksamkeit der oben genannten Baulasteintragungen hat, konnten im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden. Diesbezüglich sollten nähere Auskünfte bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreises eingeholt werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Ehringshausen (ca. 9.500 Einwohner); Stadtteil Ehringshausen (ca. 4.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Wetzlar und Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B277  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Ehringshausen  <u>Bahnhof:</u> Ehringshausen, Wetzlar, Gießen  <u>Flughafen:</u> Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3)	erweiterter Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden; Schulen und Ärzte sind in Ehringshausen vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 400 m entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, teils auch gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein bis zweigeschossige Bauweise, teilweise mit Grenzbebauung;
Beeinträchtigungen (für eine wohnbauli- che Nutzung):	durch Straßenverkehr (Autobahnzubringer); gegenüber befindet sich eine Tankstelle; benachbartes Hotel mit Grenzbebauung.  Hinweis: Bei einer Nutzung des Gebäudes als Gaststätte/Imbiss oder Ähnliches treffen die oben genannten Beeinträchtigungen eher nicht zu.
Topografie:	annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 14 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 143 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform  
Das Grundstück ist zu 100 % bebaut

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße (Autobahnzubringer);  
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-  
stein beziehungsweise Asphalt;  
Parkstreifen eingeschränkt nutzbar

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss vorhanden.  
Zur Erschließungssituation siehe auch Vorbemerkungen in Ab-  
schnitt 1.3 dieses Gutachtens.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich  
schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Weil das  
Grundstück vollständig überbaut ist, wird Altlastenfreiheit unter-  
stellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-  
forschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des  
Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zu-  
sätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-  
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-  
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende  
Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des  
Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Boden-  
ordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Die Abteilung Bauen und Wohnen der Kreisverwaltung Lahn-Dill hat 2 Baulasteintragungen mitgeteilt:

1. Anbaubaulast

(Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Flurstück 421/1 ist an die in Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 420 errichtete bauliche Anlage anzubauen).

2. Vereinigungsbaulast

(Die Flurstücke 421/1 und 420 werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

**Die Hinweise in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens zu weiteren, eventuell vorhandenen Baulasteintragungen sind zu beachten.**

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan unter anderem folgende Festsetzungen:  
MI = Mischgebiet;  
I-III = Vollgeschoss;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);  
Flachdächer und Satteldächer bis maximal 32 Grad Dachneigung

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweis: Eine baurechtliche Beurteilung im Hinblick auf die mitgeteilten Baulasteintragungen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Siehe hierzu auch Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge und Abgaben fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich, teilweise jedoch auch mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gebäudeteil (Veranstaltungssaal im EG, Toilettenanlage und Lagerräumen im UG) einer ehemaligen Gaststätte bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Eine Umnutzung zu einer Gaststätte/Imbissrestaurant ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Veranstaltungsgebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäudeteil (Veranstaltungssaal im EG, Toilettenanlage und Lagerräumen im UG) einer ehemaligen Gaststätte; ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; flach geneigtes Dach; zweiseitig an die Nachbargrenze angebaut
Baujahr:	1999 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	wesentliche Modernisierungen haben nicht stattgefunden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude ist nur mit erheblichem Aufwand möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Gebäudesockel mit Klinkerverblendung

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Untergeschoss:

Sanitäranlagen getrennt für Damen und für Herren;  
Abstellräume (teilweise mit Belichtung durch Tageslicht);  
Kriechkeller

###### Erdgeschoss:

Bewirtschaftungsfläche und Thekenbereich;  
kleine Küche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm, Mauerwerk; nichttragende Innenwände Wanddicke 11,5 cm, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke ist gemäß Aktenlage vorhanden
Treppe:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Es wird vorausgesetzt, dass der bisher noch nicht vorhandene Hauseingangsbereich neu angelegt wird
Dach (gem. Bauzeichnung):	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> flach geneigtes Pultdach (5 Grad Dachneigung)  <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen; ohne Dämmung (gedämmt ist jedoch die Decke über EG)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die erforderlichen Wasserleitungen innerhalb des Gebäudes sind vorhanden. Ein eigener Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung muss noch hergestellt werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz ist gemäß Angabe der Bauherrschaft vorhanden
Elektroinstallation:	Die erforderlichen Elektroleitungen und Schalter innerhalb des Gebäudes sind vorhanden. Ein eigener Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung muss noch hergestellt werden.
Heizung:	Die erforderlichen Heizungsleitungen und Heizkörper sind vorhanden. Eine eigene Heizungsanlage einschließlich Warmwasserversorgung muss noch installiert werden.
Lüftung:	Eine mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als zentrale Abluftanlage ist im Veranstaltungssaal vorhanden. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft.

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	ausschließlich Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	Strukturputz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Profilholz- oder Paneel-Deckenverkleidungen vorhanden
Fenster:	Kunststofffenster; Rollläden im Veranstaltungssaal vorhanden
sanitäre Installation:	Toiletten mit Vorraum, getrennt für Damen und Herren und jeweils mit mehreren WC's und Waschbecken (siehe Bauzeichnung)
besondere Einrichtungen:	einfache, nicht mehr zeitgemäße Kücheneinrichtung; Thekenanlage
Bauschäden und Baumängel:	Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar. Baumängel: kein eigener Wasser- und kein Elektrohausanschluss vorhanden; keine Heizungsanlage vorhanden; faktisch kein ordnungsgemäßer Gebäudezugang vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

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

besondere Bauteile:	Lichtschacht im Saal
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation.  
Keine weiteren Außenanlagen, weil das Grundstück vollständig überbaut ist.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Veranstaltungssaal bebaute Grundstück in 35630 Ehringshausen, Kölschhäuser Straße 8 zum Wertermittlungstichtag 18.02.2022 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einer Gaststätte bzw. einem Imbissrestaurant bebautem Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ehringshausen	3232	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ehringshausen	7	421/1	143 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	650 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	143 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	18.02.2022	× 1,10	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 77,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	650	143	× 1,05	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 80,85 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 80,85 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>80,85 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 143 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 11.561,55 €</b> <b>rd. <u>11.600,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022 insgesamt **11.600,00 €**.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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**).

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

**4.4.2 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Veranstaltungsgebäude (Gaststätte/Imbiss)	1	Gaststätte/Imbiss EG	125,00		5,75	718,75	8.625,00
	2	Lagerräume UG	47,00		1,50	70,50	846,00
Summe			172,00	-		789,25	9.471,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.471,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>1.988,91 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.482,09 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,50 % von 11.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>638,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.844,09 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>12,583</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 86.119,18 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 97.719,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 15.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 82.219,18 €</b>
	<b>rd. 82.200,00 €</b>

### 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### 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.
Weitere Besonderheiten		-15.500,00 €
• Wert der Baulasteintragung für den Nachweis von 8 PKW-Stellplätzen (Flächenbedarf mal Bodenwert einschließlich Anteil Bodenbefestigung)	18.000,00 €	
• Einbau einer Gastherme einschließlich Abgasrohr	-15.000,00 €	
• Herstellung eines Gebäudeeingangsbereiches	-15.000,00 €	
• Herstellung Elektro-, Wasser- und Gashausanschluss	-5.000,00 €	
• Zeitwert Theke und Kücheneinrichtung ca.	1.500,00 €	
Summe		-15.500,00 €

#### 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. **82.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Veranstaltungssaal (einschließlich zugehöriger Toiletten und Abstellräumen) einer ehemaligen Gaststätte bebaute Grundstück in 35630 Ehringshausen, Kölschhäuser Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ehringshausen	3232	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ehringshausen	7	421/1

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einer Gaststätte bzw. einem Imbissrestaurant bebautem Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022 mit rd.

**82.200 €**

**in Worten: zweiundachtzigtausendzweihundert Euro**

geschätzt.

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

Wetzlar, den 09. März 2022

---

Dipl.- Ing, Harald Höchst

#### 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.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Grundstücksmarktbericht 2021 des zuständigen Gutachterausschusses
- [4] aktuelle Gewerberaum-Mietwertübersicht der IHK Lahn-Dill
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses
- [6] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

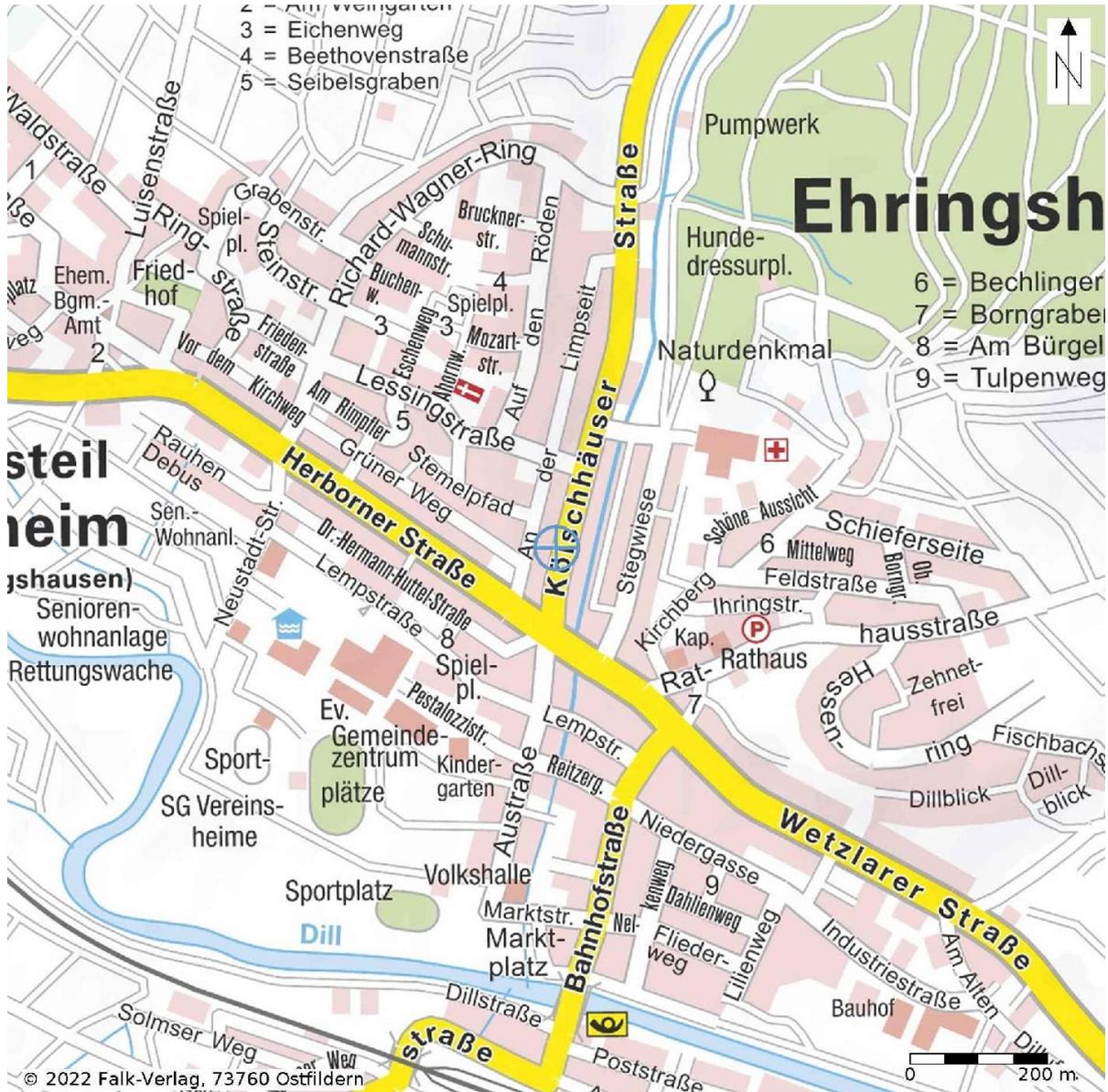
**Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (blaues Kreuz in blauem Kreis)**

Seite 1 von 1



**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (blaues Kreuz in blauem Kreis)**

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 1 von 5



Verlauf der Kölschhäuser Straße (das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Foto auf der rechten Straßenseite in etwa auf der Höhe des letzten PKW)



Straßenansicht des Bewertungsobjektes

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 2 von 5



Belichtung der Räume im UG ist teilweise mit Tageslicht möglich



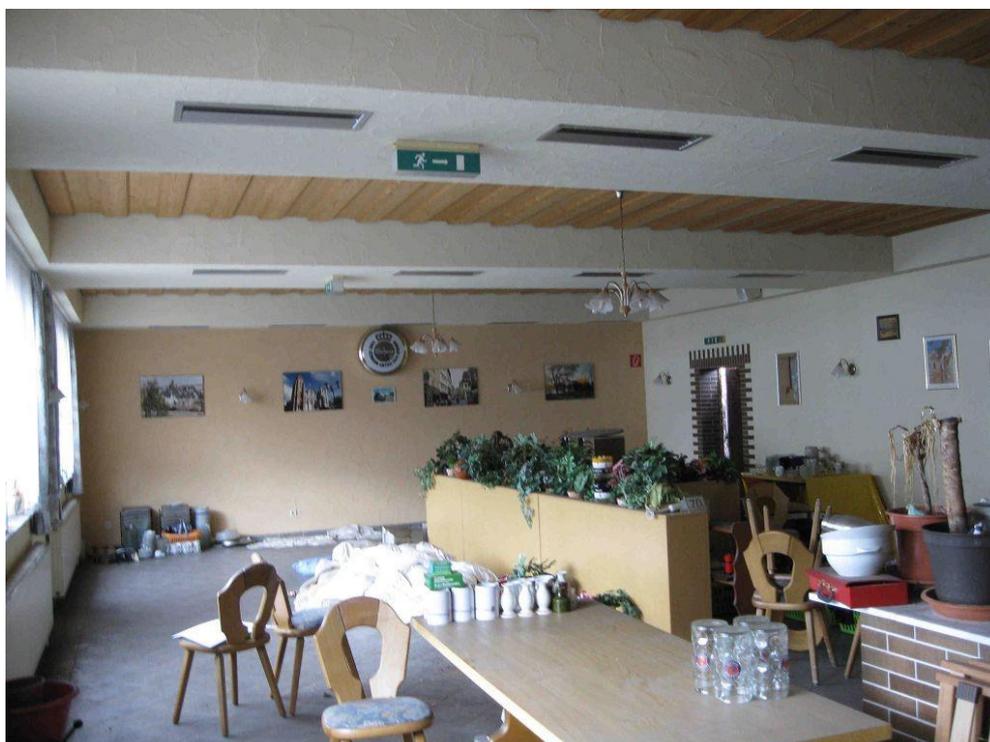
Fassade und Fenster im Erdgeschoss

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 3 von 5



Erdgeschoss (nördlicher Bereich)



Erdgeschoss (südlicher Bereich)

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 4 von 5



Lüftungsanlage



Treppe zum Untergeschoss

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 5 von 5



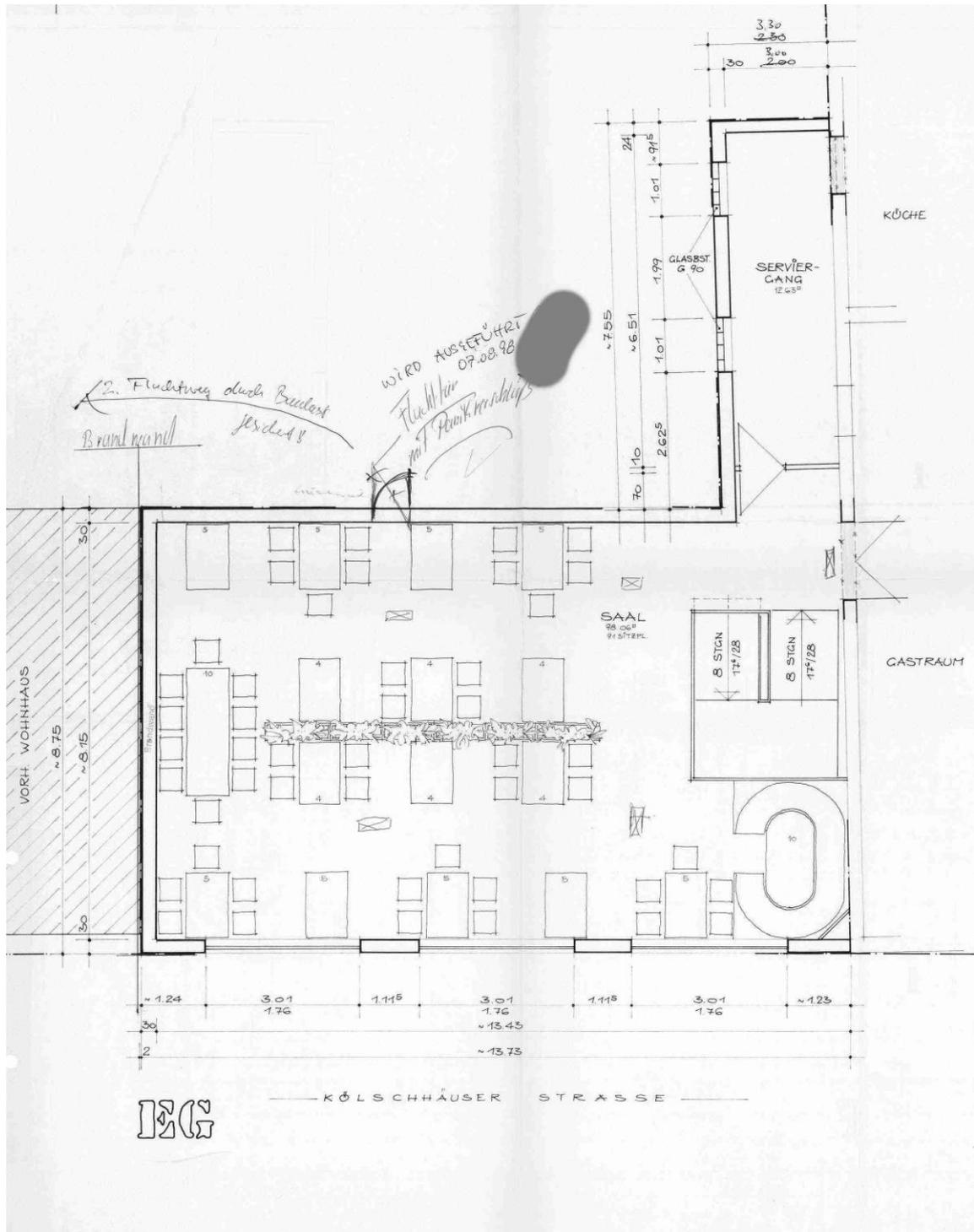
Toilettenanlage im Untergeschoss



Toilettenanlage im Untergeschoss

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 1 von 3

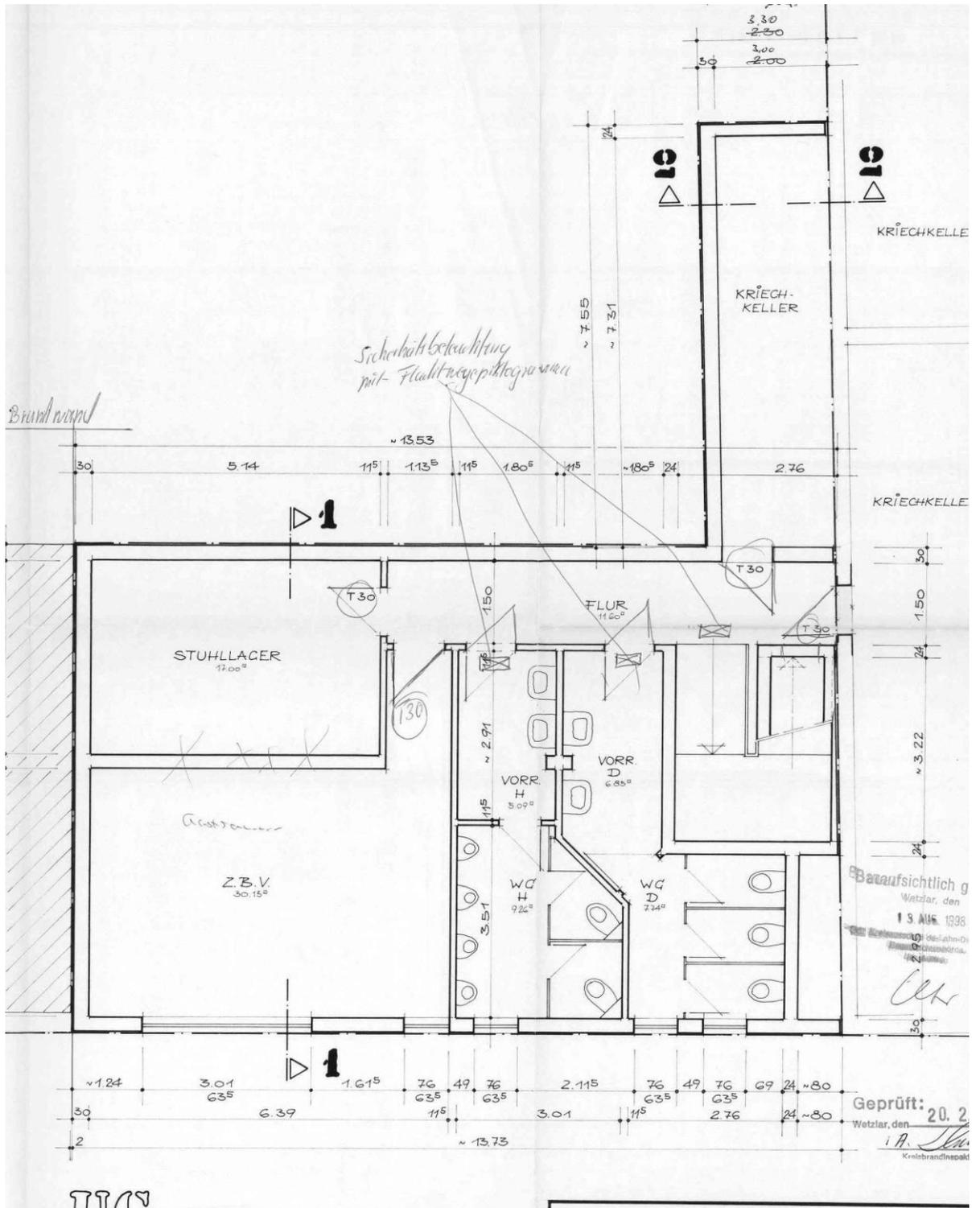


Grundriss Erdgeschoss.

Hinweis: die Öffnungen in der Grenzwand zum jetzigen Liebig-Hotel wurden geschlossen.

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 2 von 3

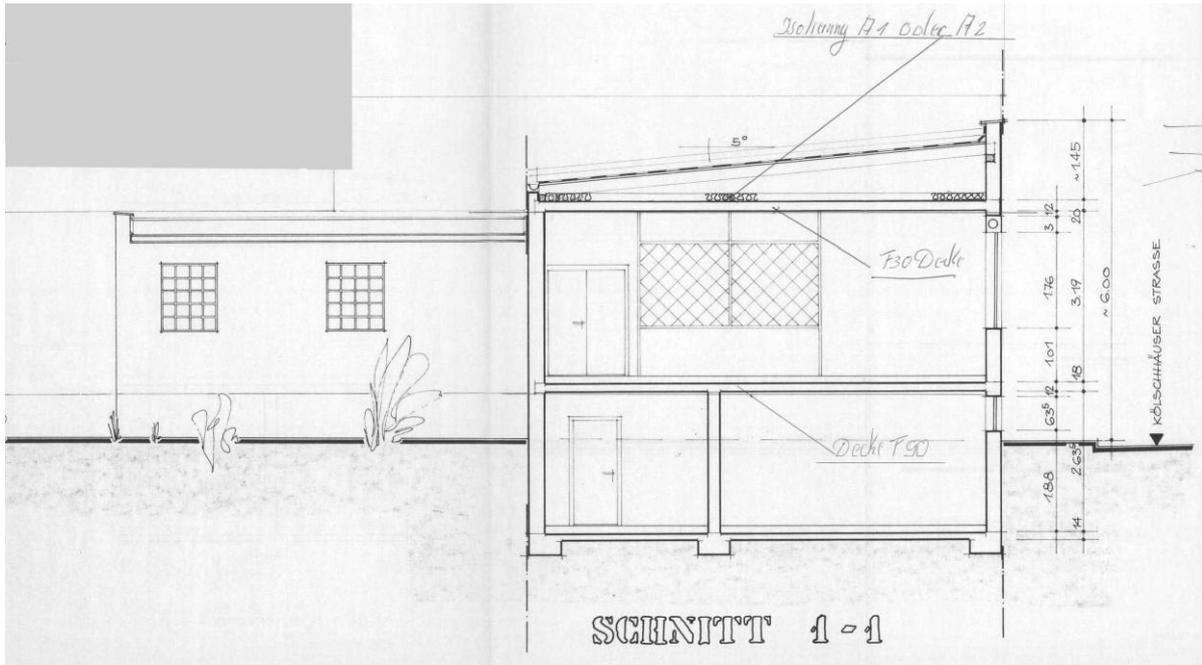


**Grundriss Untergeschoss.**

Hinweis: die Öffnung in der Grenz wand zum jetzigen Liebig-Hotel wurde geschlossen.

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 3 von 3



Querschnitt