



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-wer-
termittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Datum: 03.03.2026 /c

Az.: 420 K 58/25-sl-zv-aggi

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Bürogebäude und Halle bebaute Grundstück in 35394 Gießen, Rudolf-Diesel-Straße 5



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt mit rd.

290.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
2.2.2	Lage der Stadt	10
2.2.3	Infrastruktur	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	11
2.3.3	Bodenordnung	11
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	12
2.8	Immissionen, Altlasten	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Beschreibung der Bürogebäude / derzeit Leerstand	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.2	Ertragswertberechnung	25
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.5	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude und Halle

Objektadresse: Rudolf-Diesel-Straße 5
35394 Gießen

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Gießen	9785	3

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Gießen	54	62	2.241 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Auftrag vom 24.11.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 16.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 16.01.2026

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Unter der Objektadresse sind keine Mieter vorhanden.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse sind Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-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 der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

1. Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein nahezu vollständig überbautes Gewerbegrundstück in Gießen. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 2.241 m². Lediglich im östlichen, zur Straße orientierten Bereich sowie auf einem schmalen Grundstücksstreifen im Süden befinden sich nicht überbaute Hofflächen. Das Grundstück ist aus Sicht des Unterzeichners baulich vollständig ausgenutzt.

2. Bebauung und Bauzustand

2.1 Bürogebäude

Das auf dem Grundstück befindliche Bürogebäude wurde ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Es erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Nach vorliegenden Informationen erfolgte im Jahr 2014 ein Austausch der Fenster, die Heizungsanlage wurde 2010 erneuert. Der allgemeine bauliche Zustand ist als einfach zu bezeichnen, die Fassade weist Überarbeitungs- bzw. Erneuerungsbedarf auf.

2.2 Hallengebäude

Die auf dem Grundstück befindliche Halle wurde vermutlich sukzessive in mehreren Bauabschnitten errichtet; ein genaues Ursprungserbauungsjahr ist nicht bekannt. Die Halle präsentiert sich insgesamt in einem einfachen Zustand, wesentliche Modernisierungen sind nicht ersichtlich. Im östlichen Hallenbereich befinden sich zwei einfache Büroräume, der übrige Teil der Halle wird als Lagerfläche genutzt.

Bauzustandsmängel Halle

- Die Halle ist technisch überaltert.
- Im Bereich des Rolltores bestehen erhebliche Rissbildungen, die sich durch das gesamte Mauerwerk ziehen. Ein ursächlicher Zusammenhang mit dem Rolltor ist wahrscheinlich, sollte jedoch fachgutachterlich geprüft werden.
- Die Dacheindeckung der Halle ist überaltert und weist Schäden sowie notdürftige Reparaturen auf. Teilweise dringt Feuchtigkeit ein. Eine kurzfristige Erneuerung durch einen wirtschaftlich handelnden Eigentümer ist zu erwarten.

2.3 Grundstücksnutzung und Erschließung

Durch die nahezu vollständige Überbauung stehen lediglich begrenzte Freiflächen zur Verfügung. Die Umfahrung des Gebäudes mit Fahrzeugen ist nicht möglich, Be- und Entladungsmöglichkeiten für größere Fahrzeuge (z. B. LKW) sind deutlich eingeschränkt.

3. Besichtigungsumfang und Bewertungseinschränkungen

Die Besichtigung des Objekts war zum Bewertungsstichtag durch den Gewerbebetrieb und eingelagerte Gegenstände in

weiten Teilen erheblich eingeschränkt. Es ist darauf hinzuweisen, dass nach Räumung der Halle bisher nicht erkennbare Besonderheiten oder Schäden in Erscheinung treten können. Der Verkehrswert ist daher mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

4. Werthaltigkeitsabschläge und Unterhaltungszustand

Aufgrund des festgestellten erheblichen Unterhaltungszustand – insbesondere bei der Hallenkonstruktion sowie der Gebäudehülle des Bürogebäudes – sind wertmindernde Abschläge am Verkehrswert vorzunehmen. Ein wirtschaftlich agierender Marktteilnehmer wird weitere Investitionen, insbesondere im Bereich der Hallendachsanierung und der Fassadenerneuerung des Bürogebäudes, einkalkulieren.

5. Hinweise

Belange des Brandschutzes sowie weiterführende Spezialprüfungen (insbesondere bzgl. der Rissbildung im Bereich Rolltor) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

1.3 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.

1.4 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 Wertermittlungstichtag 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 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 Kostenvorschläge 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 Ursachen-erforschung 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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35394 Gießen			
Straße und Hausnummer:	Rudolf-Diesel-Straße 5			
Amtsgericht:	Gießen			
Grundbuch von:	Gießen Blatt 9785			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Gießen lfd. Nr. 3	Flur 54	Flurstück 62	Größe: 2.241 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche			
Mieter:	Es sind keine Mieter vorhanden Büro: Leerstand			
Gewerbebetrieb:	Es sind zwei Gewerbe gemeldet			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Gießen:	Einwohnerzahl:	ca. 85.000
Kernstadt Gießen:	Einwohnerzahl:	ca. 65.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Gewerbegebiet	
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 2 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage	
Gewerbelage:	gute Gewerbelage	
Wohnlage:	schlechte Wohnlage, als Wohnlage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Gewerbe	

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Gießen

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 90 km
nach Wetzlar	ca. 15 km
nach Marburg	ca. 31 km
nach Frankfurt	ca. 65 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 480 Gießener Ring Anschluss Wettenberg	ca. 3 km
---------------------------------------------	----------

A 485 Gießener Ring Anschluss Licher Straße	ca. 4 km
------------------------------------------------	----------

nächster Anschluss an eine Bundesstraße:

B 429 Gießener Ring Anschluss Gießen-West	ca. 1 km
----------------------------------------------	----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhäuser, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Gießen vorhanden.

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 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21:

baureifes Land

Erschließungszustände:

voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke 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 überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (Innerortsstraße)
Verkehrsbelastung:	regener Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, einseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden, einseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	keine vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte

Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten 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 Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der 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 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 so weit 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 Beschreibung der Bürogebäude / derzeit Leerstand

Nutzung:	gewerbliche Nutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut an Hallenkonglomerat
Ausbau:	das Gebäude ist komplett unterkellert das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
Baujahr:	soweit bekannt, 1960
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• vermutlich um 2010 Erneuerung Heizung• ca. 2014 Fenster

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend, dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Hohlblock
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: massiv Obergeschoss: Holzbalken

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn auf Faserzementwellplatten ¹
Wärmedämmung:	Dach mit Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Heizung: Gastherme, Brennstoff: Gas

Fabrikat: Buderus Logamax plus GB 142

Brennstofflagerung: keine

Warmwasserversorgung: teilweise zentral über Heizung, Durchlauferhitzer

Besondere Bauteile: Balkon

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

¹ vermutlich Asbest belastet

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	gut
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • Fassade in absehbarere Zeit erneuerungsbedürftig
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz • Hofbefestigung teilweise Asphalt, teilweise Betonverbundpflaster • ansonsten keine Freizeitfläche vorhanden

Beschreibung der Halle

Baujahre:	diverse Bauabschnitte
Ausbau:	eingeschossig, ohne Dachausbau
Konstruktion:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk (vermutlich gemischte Materialien aus Ziegel, Bims und Kalksandstein)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Außenverkleidung:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Satteldächer
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten ²
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung

² vermutlich Asbest belastet

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Innenwände:	überwiegend massiv
Hallenböden:	teilweise Asphalt, teilweise Fliesen, teilweise Industrieböden, teilweise wassergebundener Boden
<u>Fenster</u> <u>(soweit vorhanden):</u>	teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Stahlfenster (einfach verglast), teilweise Glasbausteine
Tore:	Rolltor aus Metall mit elektrischem Antrieb
Heizung:	keine zentrale Heiztechnik für die Hallenflächen
Brennstofflagerung:	keine
<u>Zustand</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig bis teilweise vernachlässigt Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig• Fassade in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig• Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich

3.2.1 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	überwiegend Industriet Teppichboden
Sanitär:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Balkon:	Fliesen
<u>Innenansichten:</u>	Tapeten
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster
<u>Türen:</u>	Holztüren, normale Beschläge, Holzzargen

sonstige Ausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objektes:	normale bis einfache Ausstattung zeitgemäß das Objekt erfüllt die heutigen Anforderungen Büronutzung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und Halle bebaute Grundstück in 35394 Gießen, Rudolf-Diesel-Straße 5 zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gießen	9785	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gießen	54	62	2.241 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.241 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.01.2026	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.241	× 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 85,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 85,00 €/m²
Fläche	× 2.241 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 190.485,00 € rd. 190.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung**Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 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 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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)

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

erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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 weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter 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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro	195,00	-	0,00	0,00
Halle	2	Lager	1.558,00	2,50	3.895,00	46.740,00
Summe			1.753,00		3.895,00	46.740,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		46.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	12.779,20 €
jährlicher Reinertrag	=	33.960,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 190.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	11.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	22.560,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	×	10,477
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	236.369,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	190.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	426.369,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	135.000,00 €³
Ertragswert	=	291.369,50 €
	rd.	290.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt

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

³ 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.

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 €/m² 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 zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	1.402,20 €
Instandhaltungskosten			
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	195,00 m ² × 14,40 €/m ²	2.808,00 €
	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc.	1.558,00 m ² × 4,30 €/m ²	6.699,40 €
Mietausfallwagnis			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		1.869,60 €
Summe			12.779,20 €

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 dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,5	1,0

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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. ⁴
Unterhaltungsbesonderheiten		-125.000,00 €
• Fassade Büro	-40.000,00 €	
• Fassade überarbeitungsbedürftig und allgemeiner Unterhaltungstau (Halle)	-35.000,00 €	
• Rückstellung für in absehbarer Zeit zu erneuernde Dacheindeckung	-50.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• -10% für Unvorhergesehenes rd.	-10.000,00 €	
Summe		-135.000,00 €

⁴ 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).

4.5 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 Bürogebäude und Halle bebaute Grundstück in 35394 Gießen, Rudolf-Diesel-Straße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gießen	9785	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gießen	54	62

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 mit rd.

290.000 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro geschätzt.

Hinweise zum Urnehmerschutz und zur Haftung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir 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, 03.03.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, 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.

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

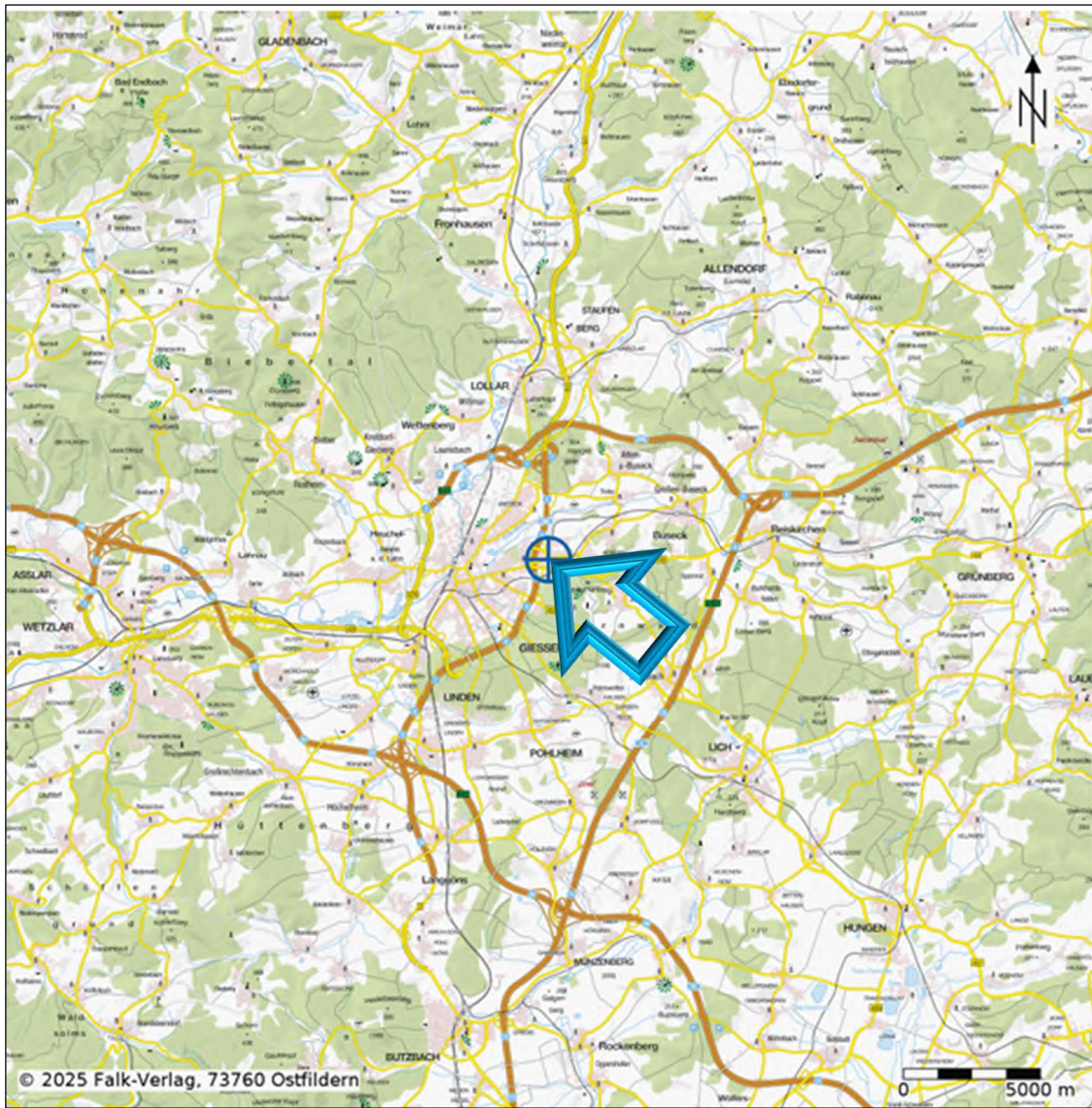
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Gewerbe- und Nutzflächen**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

<http://www.sprengnetter.de>

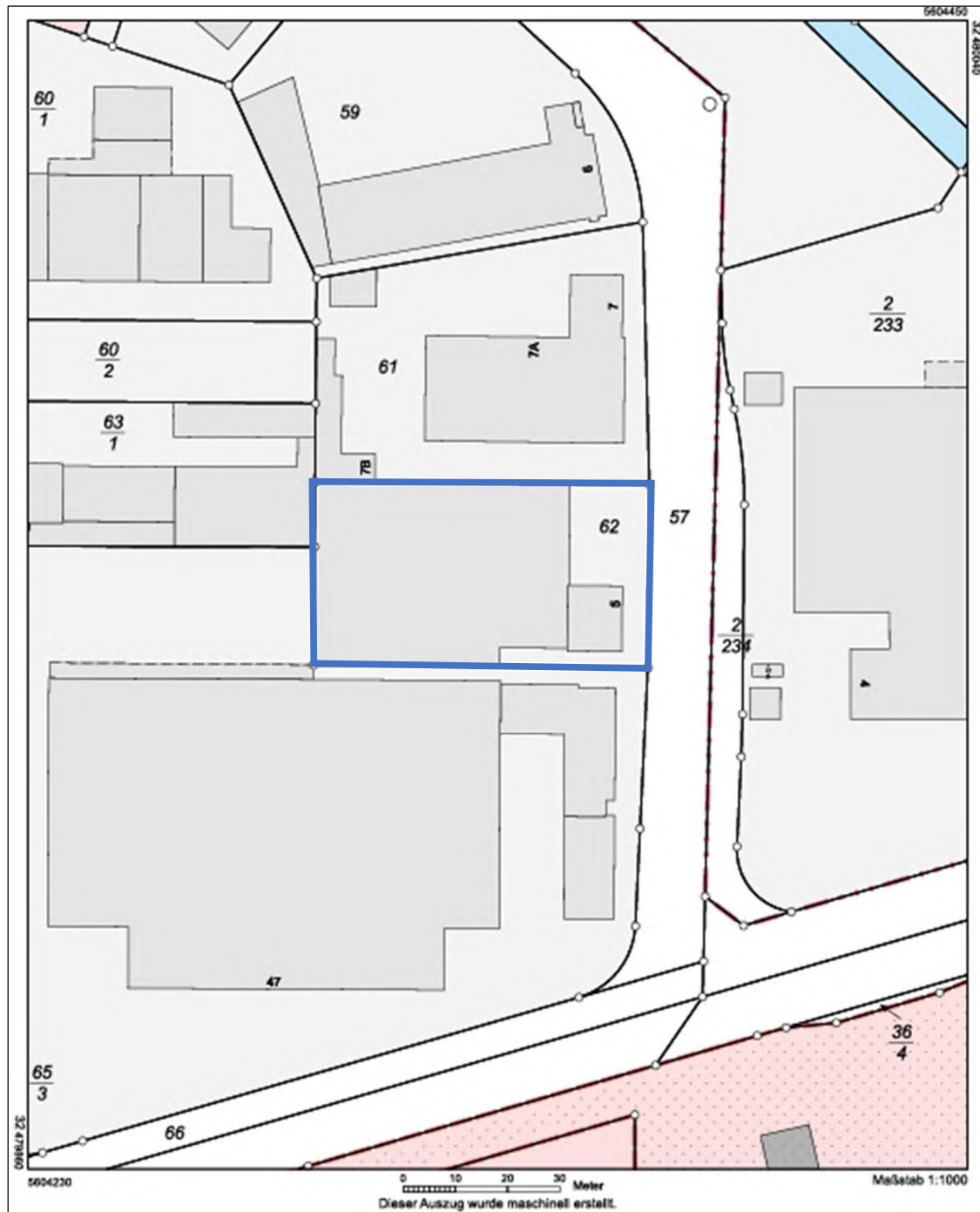
Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

<http://www.sprengnetter.de>



Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

<http://www.geo.hessen.de>

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

BÜROGEBÄUDE			
Kellergeschoss			
Bereich a			131,38 m ²
Erdgeschoss			
Bereich a			132,05 m ²
Obergeschoss			
Bereich a		126,79 m ²	
Bereich b		5,26 m ²	
Summe			132,05 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			395,48 m² <u>rd. 396,00 m²</u>

HALLE			
Kellergeschoss			
Bereich a			rd. 65,00 m ²
Erdgeschoss			
Bereich a			rd. 1605,00 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>rd. 1670,00 m²</u>

Anlage 5) Berechnung der Gewerbe- und Nutzflächen**BÜROGEBÄUDE****GEWERBEFLÄCHEN**

Erdgeschoss			
Flur		9,11 m ²	
WC		2,02 m ²	
Büro 1		22,54 m ²	
Büro 2		25,37 m ²	
Büro 3		22,22 m ²	
Büro 4		17,41 m ²	
Gewerbefläche Erdgeschoss insgesamt			<u>98,67 m²</u>

Obergeschoss			
Flur 1		6,89 m ²	
Büro 1		16,58 m ²	
Abstellraum		3,24 m ²	
Büro 2		32,63 m ²	
Loggia, angerechnet zu ¼		1,69 m ²	
Büro 3		13,13 m ²	
Personalraum		6,35 m ²	
Flur 2		1,17 m ²	
WC		2,09 m ²	
Büro 4		12,11 m ²	

Gewerbefläche Obergeschoss insgesamt	<u>95,88 m²</u>
---------------------------------------------	-----------------------------------

Gewerbeflächen „Bürogebäude“ insgesamt	194,55 m² <u>rd. 195,00 m²</u>
-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

NUTZFLÄCHEN

Kellergeschoss			
Flur 1		~ 3,90 m ²	
Flur 2		~ 2,04 m ²	
Heizung (rd. 10,00 m ²)		- -	
WC und Waschraum		5,99 m ²	
Raum 1		19,48 m ²	
Raum 2		5,63 m ²	
Raum 3		12,21 m ²	
Raum 4		14,72 m ²	
Sanitärraum		7,81 m ²	
WC - H		4,46 m ²	
WC - D		4,14 m ²	
Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt (ohne Heizungsraum)			80,38 m² <u>rd. 80,00 m²</u>

HALLE**GEWERBEFLÄCHEN**

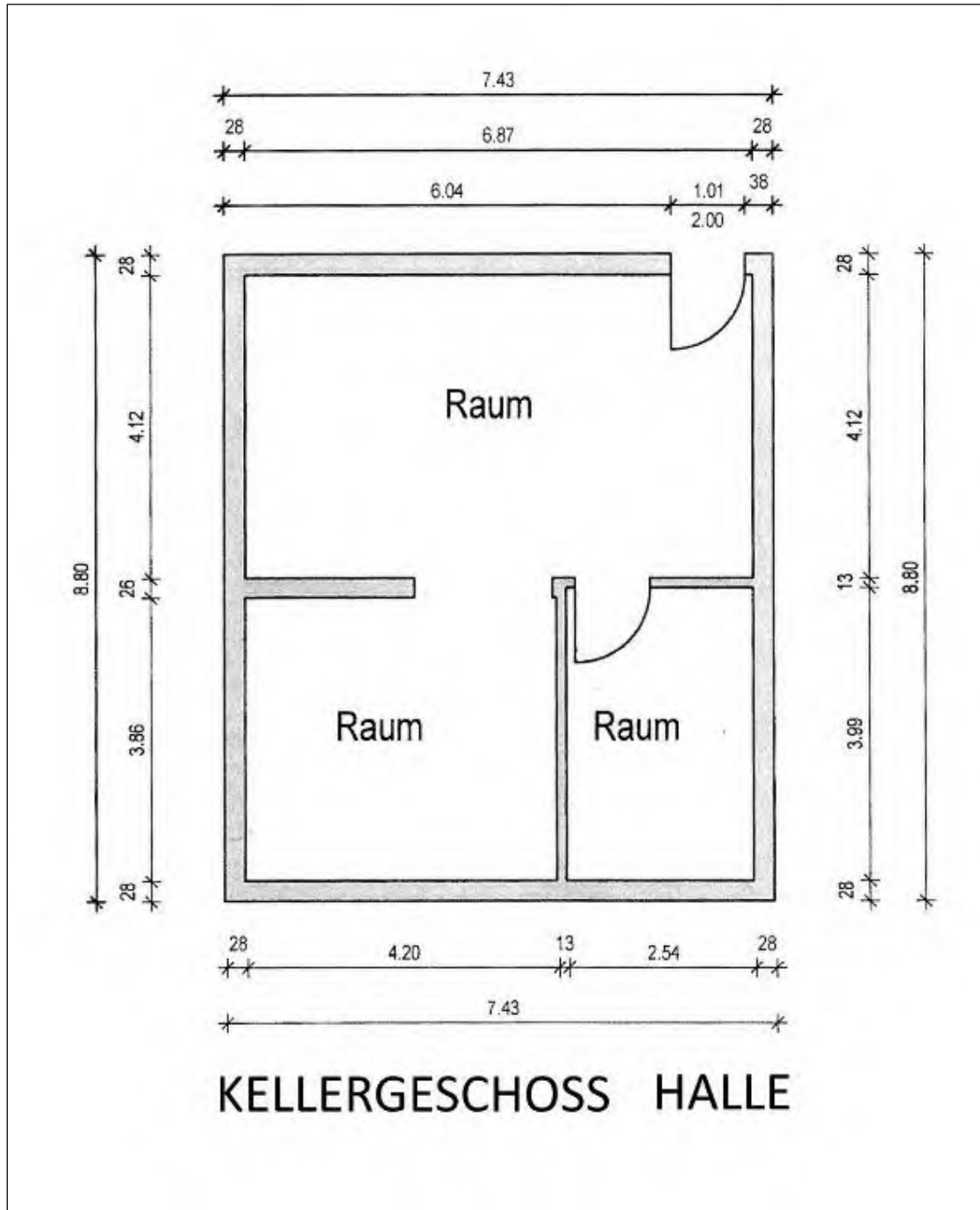
Erdgeschoss			
<u>Lager- und Arbeitsbereich,</u> gemäß Planvorlage			
Eingang		2,14 m ²	
Flur / Lager 1		164,46 m ²	
Raum 1		46,04 m ²	
Lager 2		86,11 m ²	
Lager 3		96,20 m ²	
Lager 4		15,60 m ²	
Lager 5		428,73 m ²	
Raum 2		8,35 m ²	
Raum 3		39,72 m ²	
Raum 4		33,33 m ²	
Lager 6		218,08 m ²	
Raum 5		25,22 m ²	
Raum 6		13,82 m ²	
Lager 7 (mit Raum 7)		133,06 m ²	
Raum 8		95,91 m ²	
Raum 9		20,88 m ²	
Raum 10		74,12 m ²	
Summe			1.501,77 m ² rd. 1.502,00 m²

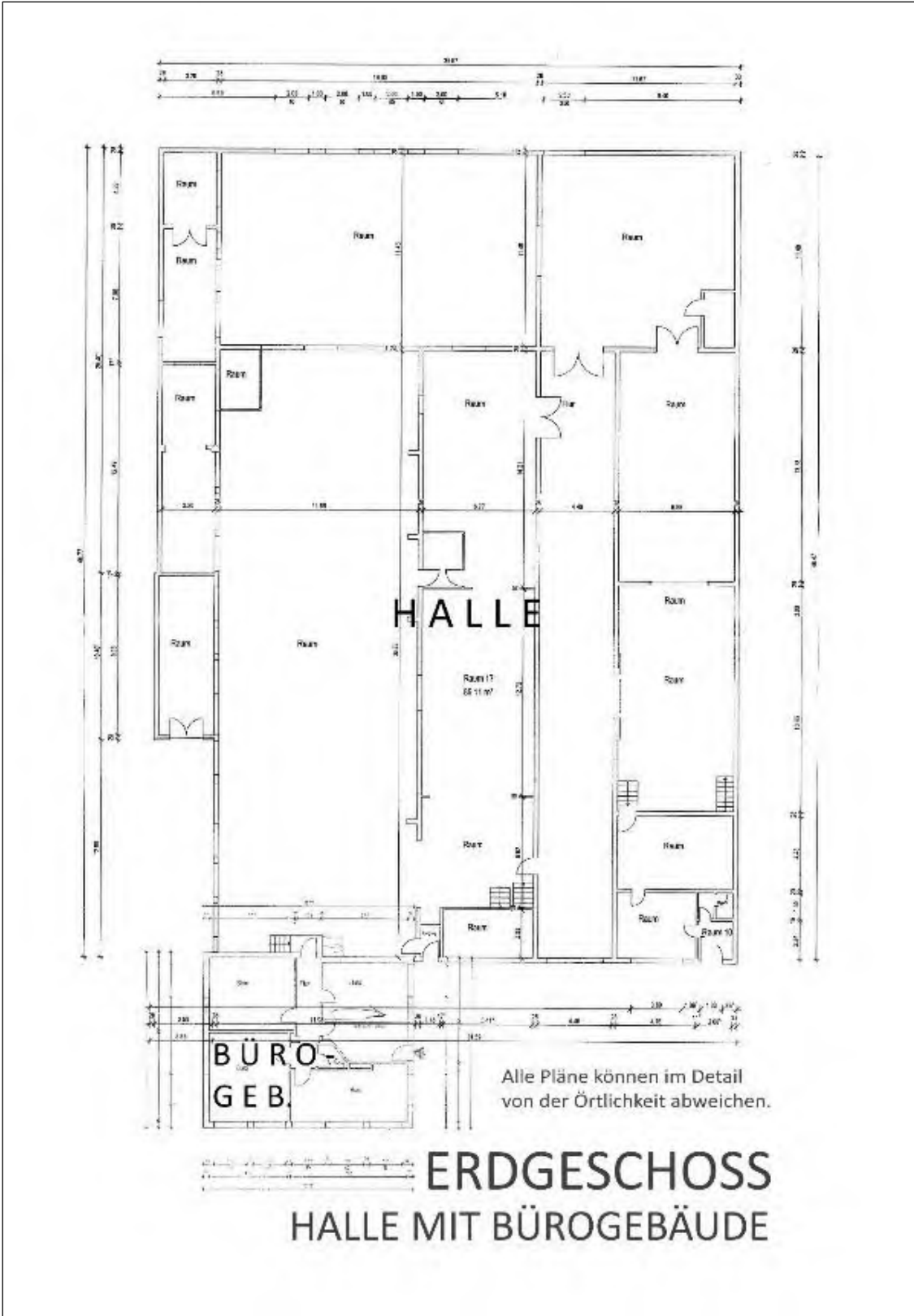
Bürobereich , gemäß Aufmaß			
Flur		4,57 m ²	
Büro		18,69 m ²	
Zwischenflur		1,46 m ²	
Raum		29,27 m ²	
Abstellraum		1,53 m ²	
Summe			55,52 m ² rd. 56,00 m²
Gewerbeflächen Erdgeschoss insgesamt			<u>rd. 1.558,00 m²</u>

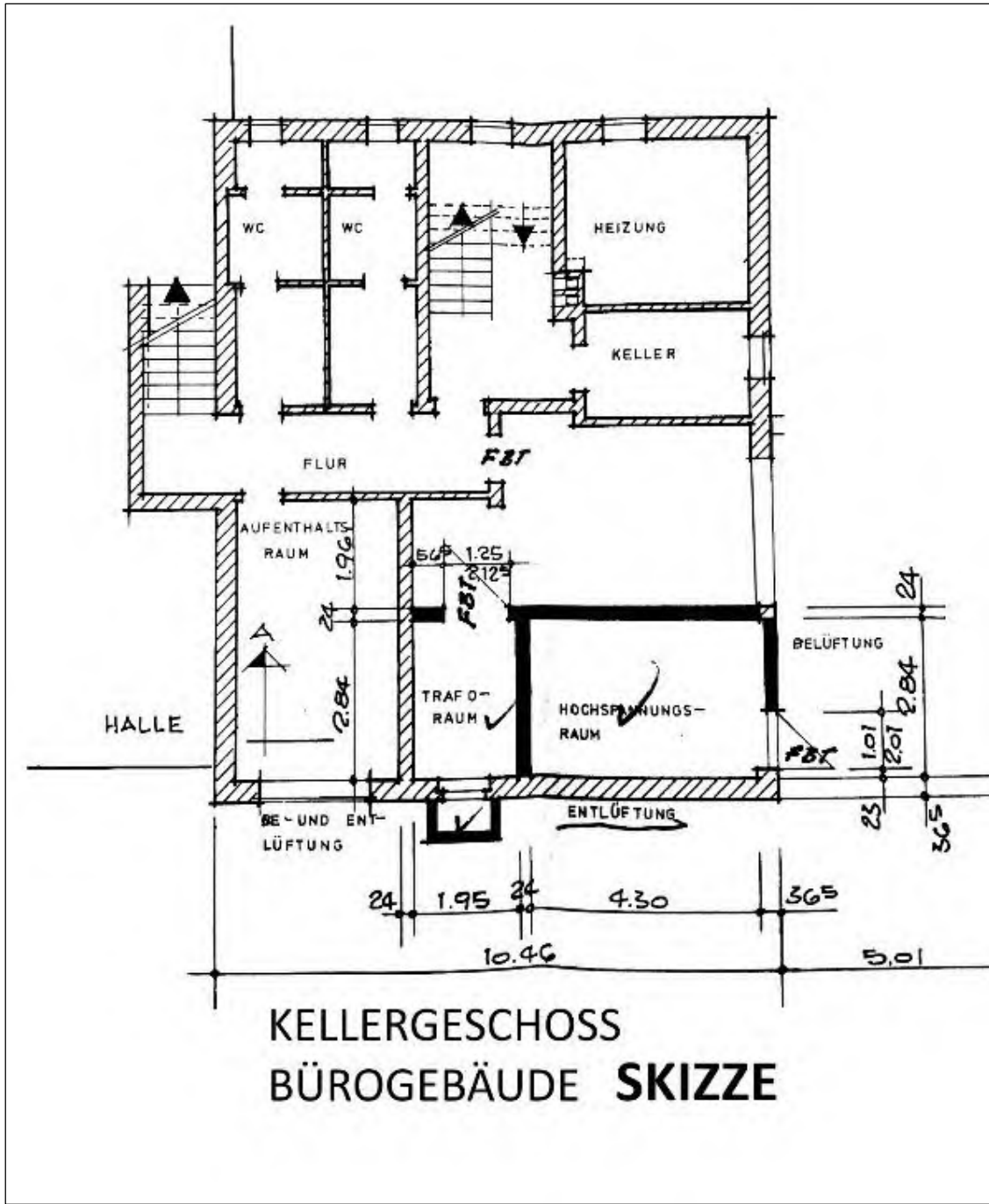
NUTZFLÄCHEN

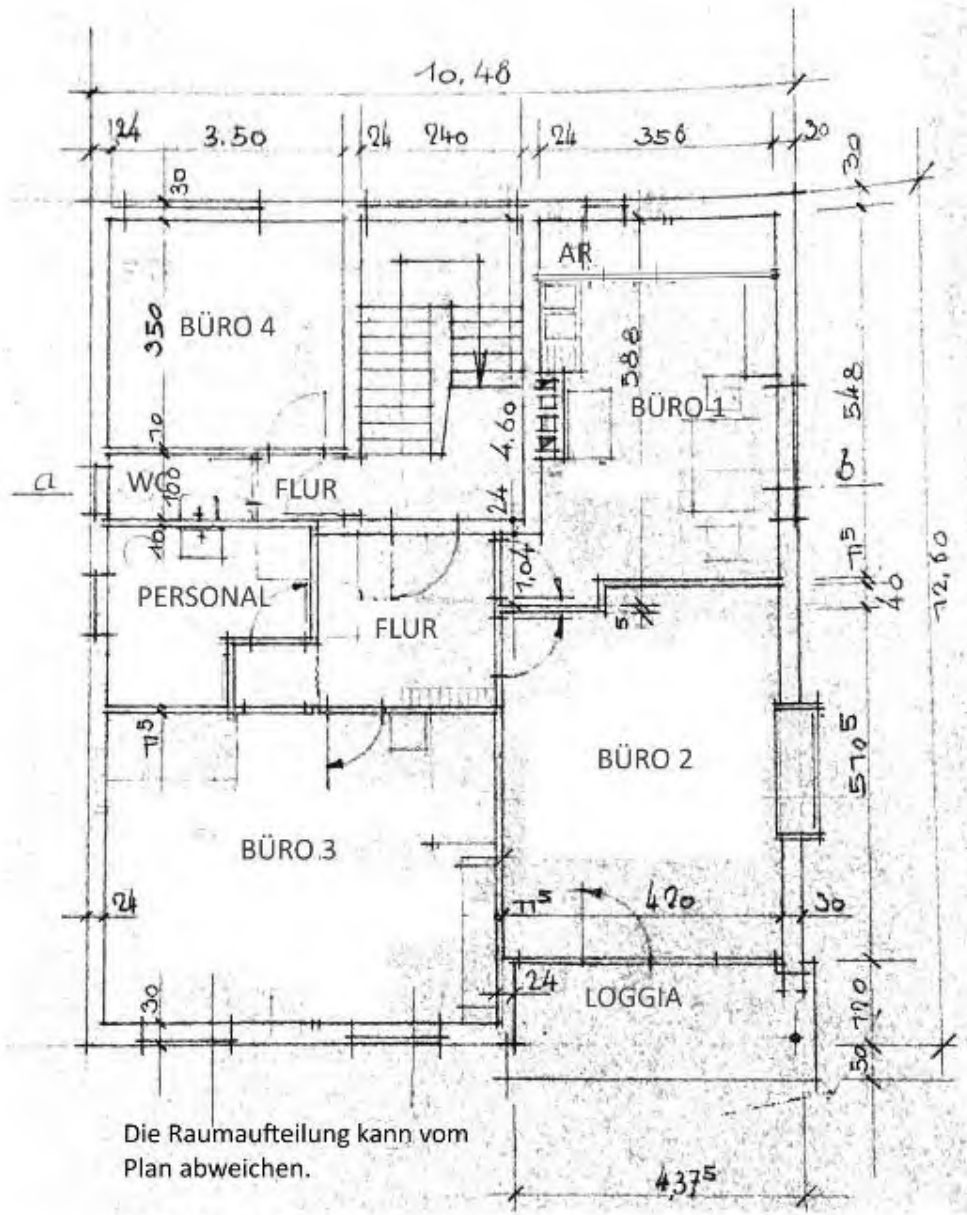
Kellergeschoss			
Raum 1		28,33 m ²	
Raum 2		9,97 m ²	
Raum 3		16,76 m ²	
Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt			55,06 m ² <u>rd. 55,00 m²</u>

6) Bauskizzen

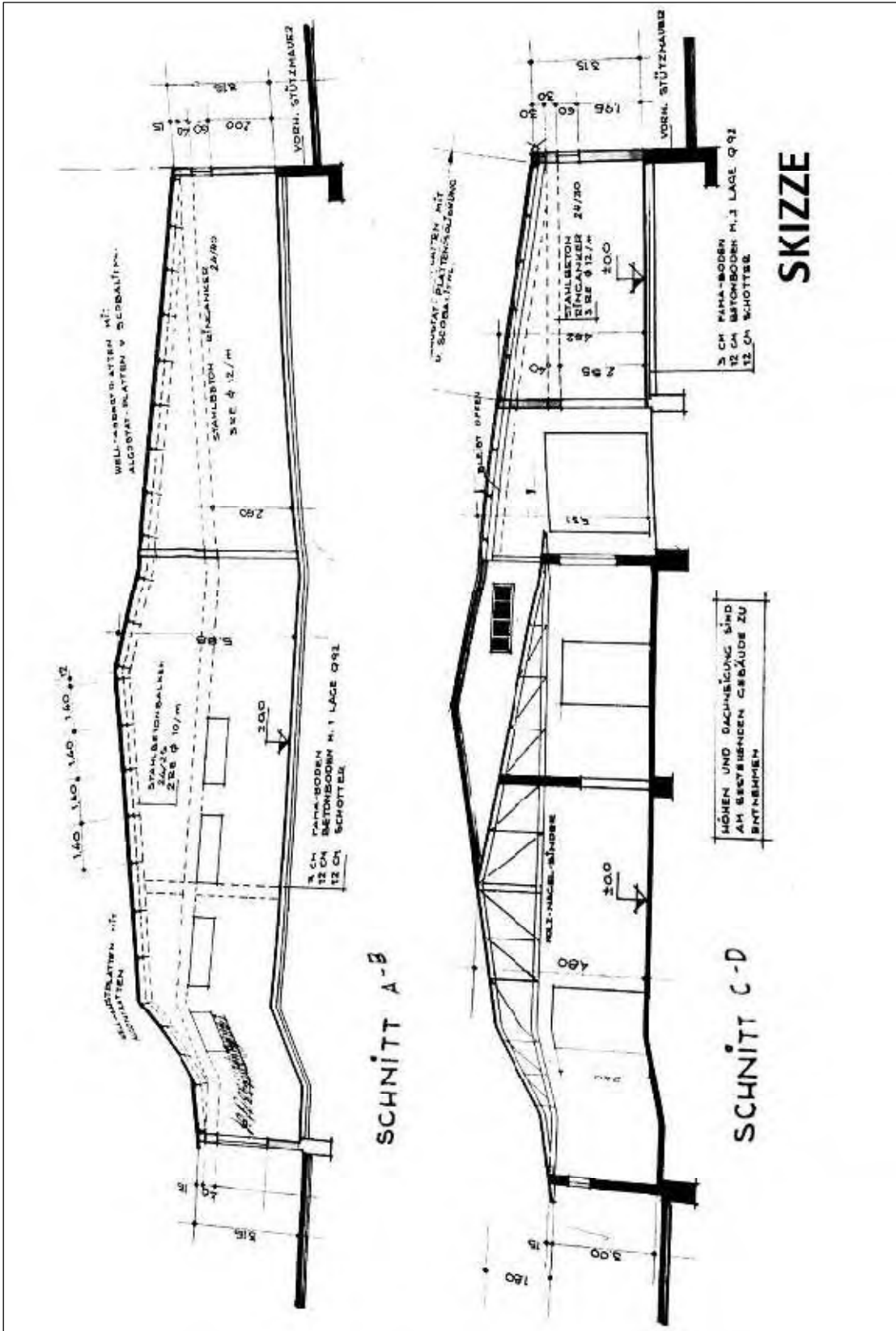


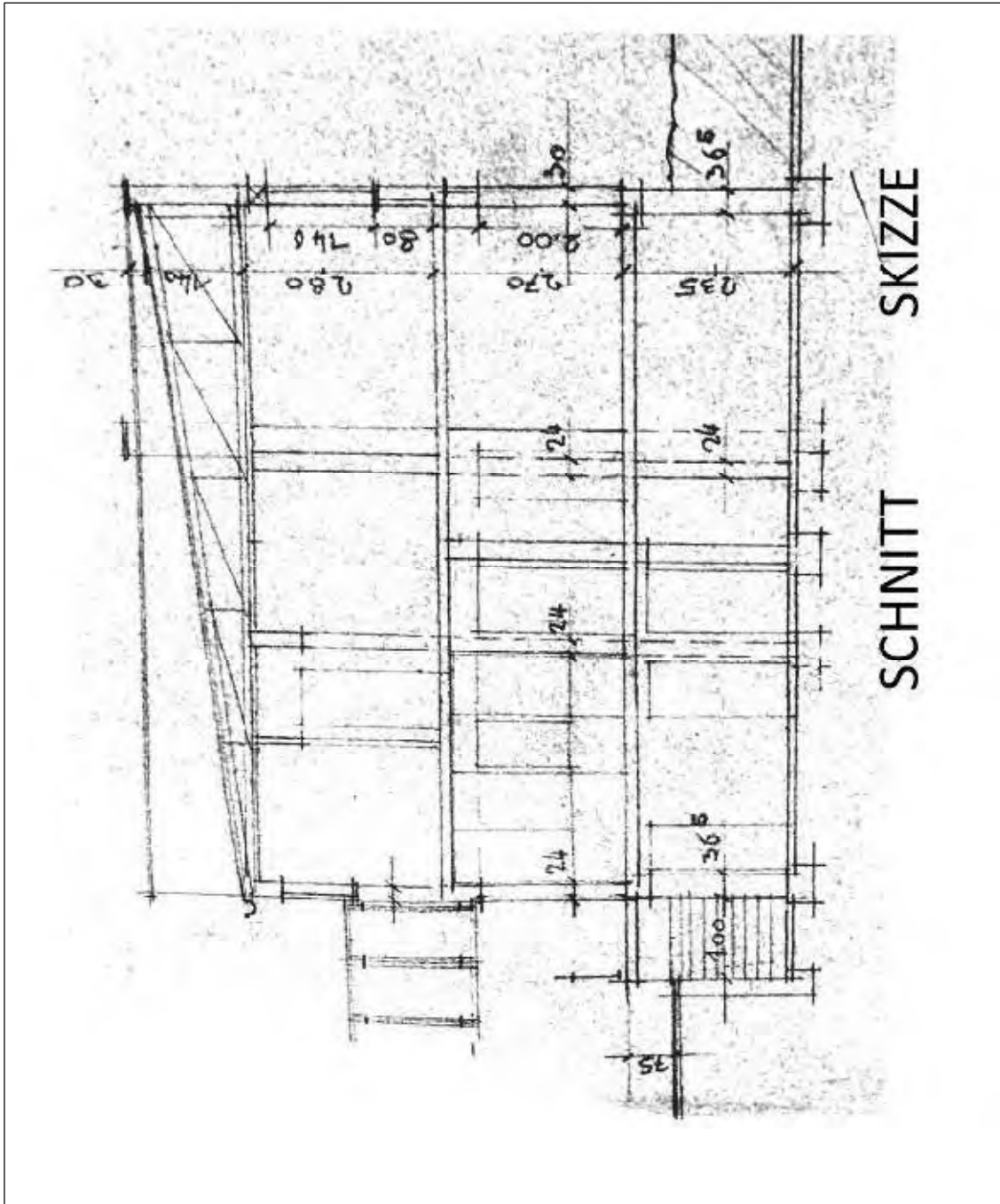






**OBERGESCHOSS
BÜROGEBÄUDE SKIZZE**





Anlage 7) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B3 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B4 bis B6 Bürogebäude

Bild B7 Eingang Hallenbereich / Büro

Bild B8 Eingang Bürobereich

C. Haustechnik

Bild C1 bis C3 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D16 Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 Bürogebäude



Bild B5 Bürogebäude



Bild B6 Bürogebäude



Bild B7 Eingang Hallenbereich / Büro



Bild B8 Eingang Bürogebäude

C. Haustechnik



Bild C1 Haustechnik



Bild C2 Haustechnik



Bild C3 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Unterhaltungsbesonderheiten

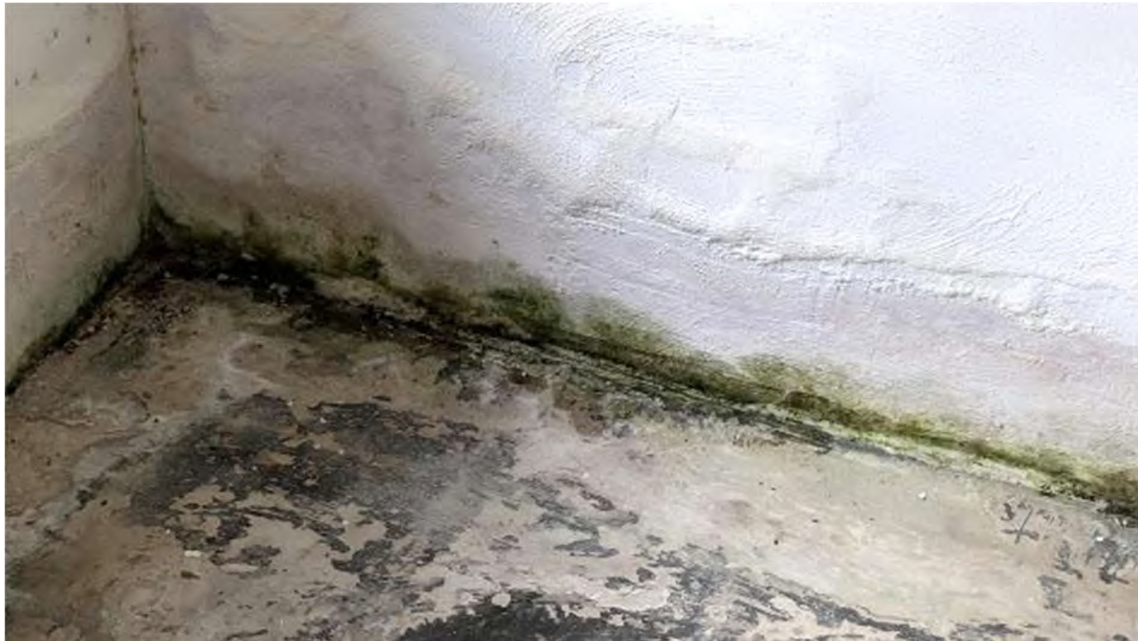


Bild D4 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D16 Unterhaltungsbesonderheiten