

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 92/23**

Aktenzeichen:

R.11162.24 vom 03.06.2024

Anwesen:

Gemäß eigentümerseitiger
Angabe vom Rückbau
betroffene Gebäudeteile
des Tankstellengebäudes
mit Waschhalle.

**Gewerbeanwesen als ehemalige Tankstelle
mit Werkstatthalle (gemäß eigentümerseitiger
Angabe mit Rückbauverpflichtung der Kraft-
stoff-Erdtanks und daraus herrührendem Teil-
rückbau der Gebäude samt Entschädigung -
welche in dieser Gutachtenerstattung ohne
Ansatz bleibt - durch Tankstellenrechtsnehmer)
Grünberger Str. 1, 35447 Reiskirchen
Gem. Reiskirchen , Fl. 8, Flst. 15/4**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
28.02.2024 = 130.000 €**

**(Bei Berücksichtigung der Angaben durch
den Eigentümer ohne schriftliche Nachweise;
sollten diese nicht zutreffend sein, ist eine
Überarbeitung des Gutachtens erforderlich.)**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 28 Text- und 11 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

**v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024**

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörmbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	16
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Ertragswert	19
4.2.1 Ertragsverhältnisse	19
4.2.2 Ertragswertermittlung	20
4.3 Sachwert	22
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.5 Verkehrswert	23
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	25
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	26
6. Literaturangaben	28
7. ANLAGEN	
1 Berechnung der Nutzflächen	
2 Fotos	
3 Planunterlagen	
4 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5 Stadtplan	
6 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 17.01.2024 gemäß Beschluss vom 17.01.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

28.02.2024

Ortsbesichtigung:

28.02.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 07.12.2023, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Grundriss- / Schnittzeichnungen, übermittelt durch die Gläubigerin
- Lageplan, übermittelt durch die Gläubigerin
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 22.06.2020, übermittelt durch die Gläubigerin
- Ursprungsvertrag über das Tankstellenrecht vom 20.09.2016 sowie Nachtrag vom 29.12.2021 (lediglich unterzeichnet durch den Grundstücks- / Stationseigentümer alt und neu), übermittelt durch die Gläubigerin
- vollumfängliche Bauarchivakte der Gemeinde Reiskirchen samt weiterer Angaben
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 22.06.2020 sowie vom 21.02.2024

- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte
(Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung
der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht
ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu
Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem
BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Der Eigentümer / Schuldner wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Unterlagen wurden trotz Zusage nicht zur Verfügung gestellt, lediglich mündliche Auskünfte wurden im Zuge des Ortstermin und im Nachgang erteilt, wie in der nachfolgenden Gutachtenerstattung an den entsprechenden Stellen ausgeführt. Sollten demgegenüber abweichende Erkenntnisse / Umstände bestehen, ist eine Gutachtenüberarbeitung erforderlich. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Gewerbeanwesens als ehemalige Tankstelle mit Werkstatthalle (*gemäß eigentümerseitiger Angabe mit Rückbauverpflichtung der Kraftstoff-Erdtanks und daraus herrührendem Teilrückbau der Gebäude samt Entschädigung durch Tankstellenrechtsnehmer, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht berücksichtigt wird, da nicht abschließend bekannt in welcher Höhe und tatsächlicher Zahlung*) ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne	
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	149.203 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-20.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	130.000 €
---	----------	------------------

(Bei Berücksichtigung der Angaben durch den Eigentümer ohne schriftliche Nachweise; sollten diese nicht zutreffend sein, ist eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich. Gemäß eigentümerseitiger Angabe mit Rückbauverpflichtung der Kraftstoff-Erdtanks und daraus herrührendem Teilrückbau der Gebäude samt Entschädigung – welche in dieser Gutachtenerstattung ohne Ansatz bleibt - durch Tankstellenrechtsnehmer)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Gewerbeanwesen als ehemalige Tankstelle mit Werkstatthalle
(gemäß eigentümerseitiger Angabe mit Rückbauverpflichtung
der Kraftstoff-Erdtanks und daraus herrührendem Teilrückbau der
Gebäude samt Entschädigung durch Tankstellenrechtsnehmer)

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Grünberger Str. 1, 35447 Reiskirchen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Reiskirchen	8	15/4	1.710 m ²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Reiskirchen

Blatt: 2126

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind mehrere Eintragungen verzeichnet:

- lfd. Nr. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellenrecht),
bedingt, befristet, für (...) gemäß Bewilligung vom 15.09.1966,
eingetragen am 03.02.1967 und hierher übertragen am
30.05.1996.“

Anmerkung: Die Eintragungsbewilligung und weitere entsprechende Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Unter Hinweis auf die Nutzung des Grundstücks sowie den gemäß eigentümerseitiger Angabe laufenden gerichtlichen Verfahren mit entsprechenden Regelungen zwischen den Vertragsparteien kann das vorstehende Recht im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben. Es wird dazu auf die Ausführungen in Abschnitt 3.1 – Sonstiges verwiesen.

- lfd. Nr. 2:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für (...); Rang nach Abt. II Nr. 1 (auch bezgl. Verlängerung des Rechts II/1); gemäß Bewilligung vom 22.11.2016, eingetragen am 15.02.2017.“

Anmerkung: Die Eintragungsbewilligung und weitere entsprechende Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß eigentümerseitiger Angabe kann das vorstehende Recht unter Hinweis auf die laufenden gerichtlichen Verfahren mit entsprechenden Regelungen zwischen den Vertragsparteien im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben. Es wird dazu auf die Ausführungen in Abschnitt 3.1 – Sonstiges verwiesen.

- lfd. Nr. 5:

Zwangsversteigerungsvermerk, der im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben kann.

Eintragungen in Abt. III:

Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung:

Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Gemäß vorliegenden Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis sind Eintragungen nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Gemeinde Reiskirchen kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauord- nungsrecht:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Reiskirchen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Reiskirchen nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	Die Gebäude sind in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise errichtet. Unter Berücksichtigung durchgeführter Baugenehmigungsverfahren und gemäß Auskunft durch die Gemeinde Reiskirchen kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten ist. Ich gehe davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist, wie auch von der Gemeinde Reiskirchen gemäß Auskunft bestätigt. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeinde Reiskirchen sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Es sind noch offene Forderungen der Gemeinde Reiskirchen vorhanden, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung soweit bekannt geworden keiner Berücksichtigung bedürfen.

Mietverhältnisse:

Es besteht gemäß eigentümerseitiger Angabe noch eine vertragliche Regelung über ein Tankstellenrecht, wobei zum Stichtag gerichtliche Auseinandersetzungen des Vertragsverhältnisses bestehen. Zahlungen werden gemäß Angabe nicht länger geleistet, der Tankstellenbetrieb ist eingestellt.

Sonstiges:

Gemäß eigentümerseitiger Angabe (ohne schriftliche Nachweise als Belege) sind zum Stichtag gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen dem Grundstücks- / Stationseigentümer und dem Tankstellenrechtsinhaber anhängig, wobei sich diese gemäß Angabe in der Endphase von Verhandlungen befinden sollen. Nach dem eigentümerseitig mitgeteilten Stand der Verhandlungen soll der Tankstellenrechtsinhaber, welchem auch die Kraftstoff- Erdtanks als Eigentum gehören sollen, dazu verurteilt sein / werden, diese Erdtanks zurück zu bauen. Diese liegen jedoch gemäß eigentümerseitiger Angabe teilweise unter dem Tankstellengebäude mit Waschhalle, so dass ein Rückbau dieser Gebäude erforderlich sei. Lediglich das Werkstattgebäude würde somit auf dem Grundstück bestehen bleiben. Zudem solle die Verpflichtung bestehen, das Grundstück vollständig im Bereich der ehemaligen Tankstelle in einen Zustand zu versetzen, bei welchem die Bodenbeläge und sonstigen baulichen Anlagen der ehemaligen Tankstelle zu entfernen seien. Für das Tankstellengebäude mit Waschhalle solle eine Entschädigungszahlung nach Zeitwert erfolgen, welcher gemäß eigentümerseitiger Angabe mit etwa 300.000 € überschlägig mitgeteilt worden sei. Eine Überprüfung dieser Angabe kann im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht erfolgen, so dass nicht von der Richtigkeit dieser Angabe ausgegangen werden kann. Für die Ermittlung des Zeitwertes zur Entschädigung sei gemäß eigentümerseitiger Angabe ein externer Sachverständiger beauftragt, wobei das Gutachten noch nicht vorliege. Somit kann im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht von der mitgeteilten Höhe der Entschädigungszahlung ausgegangen werden. Ein Ansatz einer Entschädigungszahlung bleibt im Zuge dieser Gutachtenerstattung zunächst gänzlich unberücksichtigt, zumal auch hinsichtlich des Verfahrensstandes mit Urteilen keinerlei weiterführende Informationen bzw. Unterlagen vorgelegt wurden. Somit wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass lediglich die Werkstatthalle bestehen bleibt.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Gemeinde:	Reiskirchen - Kerngemeinde (ca. 10.500 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: - abnehmende Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre - Beschäftigungsquote überdurchschnittlich bei etwa 65 % mit überdurchschnittlich positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa sehr gut - überregional etwa sehr gut - Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 1 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in Reiskirchen in ca. 300 m - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 70 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Gemeindegebiet - größere Geschäfte im ca. 12 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Gemeindegebiet - Grundschule im Gemeindegebiet - weiterführende Schulen, Universität / Fachhochschule in Gießen
Ortslage:	etwa zentrale Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	Gewerbe-, gemischt genutzte und Wohnanwesen in der Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine unter Berücksichtigung der Nutzung und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine unter Berücksichtigung der Nutzung und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa sehr gut
Andienung:	von Süden und von Westen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten:	Gemäß vorliegender Auskunft durch das Regierungspräsidium Gießen vom 22.06.2020 liegt für das Bewertungsobjekt kein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen vor. Gemäß eigentümerseitiger Angabe seien bei Beprobungen des Erdreichs keine Verunreinigungen / Altlasten festzustellen gewesen.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung durch einen rückwärtigen Anbau.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Vorbemerkung: *Da - soweit bekannt geworden - das ehemalige Tankstellengebäude mit angebauter Waschhalle im Zuge des gemäß eigentümerseitiger Angabe vorzunehmenden Rückbaus der Kraftstoff-Erdlagertanks abzubrechen ist, erfolgt keine Beschreibung der Gebäude. Lediglich das bestehen bleibende Werkstattgebäude wird nachfolgend beschrieben, soweit für die weitere Gutachtenerstattung erforderlich.*

Werkstattgebäude für KFZ-Reparatur

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Werkstattgebäude für KFZ-Reparatur
Baujahr:	gemäß Angabe im Ursprung östlicher Teil etwa 1960 und westlicher Anbau etwa 1970, kleinerer rückwärtiger Anbau etwa 1994; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes etwa 1989
Alter:	fiktiv 35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 5 Jahre

Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich ausgeführt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	Putz mit Anstrich, kleiner Anbau in Rohbau-Sichtmauerwerk
Decken:	nicht ausgeführt
Dächer:	Sattel- bzw. Pultdach in Holz- bzw. Stahlkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Eindeckung (vermutlich asbestfaser- haltig) bzw. Trapezblech und Abdichtung; Wärmedämmung gemäß Angabe geringfügig ausgeführt
Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücks- netz bzw. an das Tankstellengebäude angeschlossen
Heizung:	mit Öl befeuerte Heizungsanlage, aufgestellt im Tankstellenge- bäude, welches gemäß Angabe eines Rückbaus bedarf; Behei- zung über Warmwasser-Warmluft-Tauscher in der Werkstatt und Flächenheizkörper in den Nebenräumen; Warmwasserbereitung dezentral mit Kleingeräten
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im Anbau Wasser- und Abwasser-Anschlüsse sowie WC-Anlage mit Waschtischen, in der Werkstatt betriebsnotwendige Anschlüsse
Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt und dem Betriebszweck entspre- chend bemessen mit Anschluss an die Hauptverteilung im Tank- stellengebäude, welches gemäß Angabe eines Rückbaus bedarf
Fußböden:	Beton, keramische Platten
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich, keramische Platten
Treppen:	nicht ausgeführt
Türen:	Stahltor mit Einfach-Drahtglas (aus Bauzeit) sowie Sektionaltor mit Elektroantrieb (aus 1995), Innentüren als Stahltüren bzw. Metalltür mit Verglasung und furnierte Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Stahlrahmen-Fenster mit Einfach- bzw. Drahtglas (aus Bauzeit), Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas im Anbau

Sonstige Einbauten,
technische Anlagen,
Sonderbauteile:

keine; die bestehenden Betriebseinrichtungen bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, wie z. B. auf der Bodenfläche aufgestellte Hebebühnen-Anlagen, in die Bodenfläche eingelassener Prüfstand mit nicht bekannter Funktionsfähigkeit, Werkzeuge, Schränke, etc.

Bauweise und Konzeption:

- zweckmäßige Grundrissgestaltung
- eine Barrierefreiheit ist gegeben
- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand:

- Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:
- Fassade mit Fertigstellungsbedarf und Überarbeitungs-Notwendigkeiten
 - im Innenbereich partiell Merkmale von Dachundichtigkeiten
 - Dachflächenentwässerung partiell zu überarbeiten mit Undichtigkeiten
 - Verglasung teilweise beschädigt und gerissen
 - insgesamt bestehender Renovierungs- / Instandhaltungs-Rückstau sowie teils größere Verschmutzungen
 - Es ist davon auszugehen, dass für die weitere Nutzung des Gebäudes nach gemäß eigentümerseitiger Angabe erforderlich durchzuführenden Abbruchs des Tankstellengebäudes eine eigenständige Beheizungsmöglichkeit und Elektro-Verteilung herzustellen ist.

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	teilweise Stabmattenzaun, welcher gegebenenfalls Nachbargrundstücken zuzuordnen ist
Flächenbefestigungen:	Beton, Verbundsteinpflaster, Flächen der Tankstelle, welche gemäß Angabe eines Rückbaus bedürfen und ein herzustellen-der Oberbelag nicht bekannt ist
Sonstige Außenanlagen:	keine, die baulichen Anlagen der ehemaligen Tankstelle werden gemäß Angabe im Zuge des Ausbaus der Kraftstoff-Erdtanks vollumfänglich zurück gebaut

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Ehemaliges Tankstellengebäude mit Waschhalle und Werkstatthalle in etwa zentraler Lage der Gemeinde Reiskirchen.

Gemäß eigentümerseitiger Angabe (ohne schriftliche Nachweise als Belege) sind zum Stichtag gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen dem Grundstücks- / Stationseigentümer und dem Tankstellenrechtsinhaber anhängig, wobei sich diese gemäß Angabe in der Endphase von Verhandlungen befinden sollen. Nach dem eigentümerseitig mitgeteilten Stand der Verhandlungen soll der Tankstellenrechtsinhaber, welchem auch die Kraftstoff- Erdtanks als Eigentum gehören sollen, dazu verurteilt sein / werden, diese Erdtanks zurück zu bauen. Diese liegen jedoch gemäß eigentümerseitiger Angabe teilweise unter dem Tankstellengebäude mit Waschhalle, so dass ein Rückbau dieser Gebäude erforderlich sei. Lediglich das Werkstattgebäude würde somit auf dem Grundstück bestehen bleiben. Zudem solle die Verpflichtung bestehen, das Grundstück vollständig im Bereich der ehemaligen Tankstelle in einen Zustand zu versetzen, bei welchem die Bodenbeläge und sonstigen baulichen Anlagen der ehemaligen Tankstelle zu entfernen seien. Für das Tankstellengebäude mit Waschhalle solle eine Entschädigungszahlung nach Zeitwert erfolgen, welcher gemäß eigentümerseitiger Angabe mit etwa 300.000 € überschlägig mitgeteilt worden sei. Eine Überprüfung dieser Angabe kann im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht erfolgen, so dass nicht von der Richtigkeit dieser Angabe ausgegangen werden kann. Für die Ermittlung des Zeitwertes zur Entschädigung sei gemäß eigentümerseitiger Angabe ein externer Sachverständiger beauftragt, wobei das Gutachten noch nicht vorliege. Somit kann im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht von der mitgeteilten Höhe der Entschädigungszahlung ausgegangen werden. Ein Ansatz einer Entschädigungszahlung bleibt im Zuge dieser Gutachtenerstattung zunächst gänzlich unberücksichtigt, zumal auch hinsichtlich des Verfahrensstandes mit Urteilen keinerlei weiterführende Informationen bzw. Unterlagen vorgelegt wurden. Somit wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass lediglich die Werkstatthalle bestehen bleibt und über eine etwaige Wertrelevanz verfügt.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes mit den bestehenden rechtlichen Unsicherheiten / Unwägbarkeiten kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens stark eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 13740023, in welchem das Bewertungsobjekt gelegen ist, als gemischte Baufläche 90 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 800 m². Unmittelbar westlich und südlich grenzt die Richtwertzone 13740003 als gewerbliche Baufläche an mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 bezogen auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 7.000 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine größere Grundstücksfläche, die Lage an zwei Straßen mit möglicher Zufahrt und erhöhten Aufwendungen, die Lage am Rand der Bodenrichtwertzone als gemischte Baufläche, angrenzend an die Bodenrichtwertzone als gewerbliche Baufläche. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen als Abschlag in Höhe von etwa – 10 % bis – 20 %. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 75 €/m².

	1.710 m ² x	75 €/m ² =	128.250 €
Bodenwert		=	128.250 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Nutzflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Angaben / Veröffentlichungen zurück zu greifen, wie den Gewerbemietpreisen, herausgegeben durch die zuständige Industrie- und Handelskammer bzw. den Gewerbemieten in Frankfurt/Rhein/Main, wobei für die Gemeinde Reiskirchen selbst keine Veröffentlichungen angegeben sind, jedoch für die benachbarten Gemeinden Buseck und Fernwald. Demgemäß ist für Hallen-, Lager- und Produktionsflächen eine Netto-Kaltniete angegeben zwischen 2,50 €/m² bis 5,00 €/m² mit einem Schwerpunkt bei etwa 3,50 €/m² bis 4,00 €/m². Unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes, der Nutzbarkeit, einer angenommen möglichen Beheizbarkeit und mit einem pauschalen Ansatz für die ertragsfähige Grundstücksfreifläche nach Rückbau der ehemaligen Tankstellengebäude kann die Netto-Kaltniete für die Halle mit geringem Sozialraumanbau angesetzt werden mit etwa 4,00 €/m².

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

320 m² Werkstatt- und Nebenfl., beh.	x	4,00 €/m² =	1.280 €
monatlicher Rohertrag		=	1.280 €
jährlicher Rohertrag		=	15.360 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Mietausfallwagnis:	4,00 %	
Verwaltungskosten:	3,00 %	
Instandhaltungskosten:	8,50 %	
Betriebskosten:	2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	17,50 %	-2.688 €
jährlicher Reinertrag		= 12.672 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten prozentualen *Instandhaltungskosten* unterstellen, dass - wie üblich - die Kosten der Instandhaltung durch den Mieter getragen werden. Der Vermieter trägt üblicherweise lediglich die Instandhaltungskosten an Dach und Fach.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	12.672 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
6,00 % Liegenschaftszinssatz x 128.250 €	=	-7.695 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.977 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 5 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 6,00 %	= x	4,21

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß ist der Liegenschaftszinssatz im Immobilienmarktbericht 2023 für den Auswertungszeitraum der Jahre 2019 bis 2022 für das Jahr 2020 angegeben zu 5,8 % mit einer Standardabweichung von 1,8 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 43 €/m², einer Nettokaltmiete von 3,32 €/m², einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 18 % sowie im Immobilienmarktbericht 2024 für den Auswertungszeitraum der Jahre 2020 bis 2023 für das Jahr 2021 (Hochphase der Immobilienpreise) angegeben zu 4,8 % mit einer Standardabweichung von 2,0 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 39 €/m², einer Nettokaltmiete von 3,28 €/m², einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 17 %. Objektbezogen ist auf Grund der abweichenden Kenndaten wie dem leicht höheren Bodenrichtwert und der geringeren Restnutzungsdauer üblicherweise eine Abminderung der angegebenen Liegenschaftszinssätze vorzunehmen, allerdings auf Grund der negativen Marktentwicklung zwischen den Untersuchungszeiträumen der Veröffentlichungen bis zum Stichtag eine signifikante Anhebung, so dass der Liegenschaftszinssatz einzustufen ist mit etwa 6,00 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$4,21 \times 4.977 \text{ €} = 20.953 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 128.250 \text{ €}$$

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

149.203 €

4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa	=	-20.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-20.000 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Gewerbeanwesens als ehemalige Tankstelle mit Werkstatthalle (*gemäß eigentümerseitiger Angabe mit Rückbauverpflichtung der Kraftstoff-Erdtanks und daraus herrührendem Teilrückbau der Gebäude samt Entschädigung durch Tankstellenrechtsnehmer, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht berücksichtigt wird, da nicht abschließend bekannt in welcher Höhe und tatsächlicher Zahlung*) ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	149.203 €
--	-----------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>-20.000 €</u>
---	---	------------------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	129.203 €
---	-----------

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>130.000 €</u>
---	----------	-------------------------

(Bei Berücksichtigung der Angaben durch den Eigentümer ohne schriftliche Nachweise; sollten diese nicht zutreffend sein, ist eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich. Gemäß eigentümerseitiger Angabe mit Rückbauverpflichtung der Kraftstoff-Erdtanks und daraus herrührendem Teilrückbau der Gebäude samt Entschädigung – welche in dieser Gutachtenerstattung ohne Ansatz bleibt - durch Tankstellenrechtsnehmer)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 440 €/m² Brutto-Grundfläche und dem rd. 10-fachen des jährlichen Rohertrages. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2020 bis Stichtag
- Kommune: Landkreis Gießen und Lahn-Dill-Kreis
- Gebäudeart: Werkstattgebäude / Hallenbauten
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 10 brauchbare Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 50 €/m² bis 105 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 65 €/m²)
- Brutto-Grundfläche 210 m² bis 1.115 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 525 m²)
- Grundstücksgröße 1.113 m² bis 2.571 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 1.700 m²)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 375 €/m² Brutto-Grundfläche, der Median liegt bei etwa 330 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 398 €/m² Brutto-Grundfläche, der Median zu etwa 377 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 32 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	431 €/m ²	431 €/m ²	16 % - brauchbar (5 KF)
25 %	431 €/m ²	431 €/m ²	16 % - brauchbar (5 KF)
20 %	413 €/m ²	397 €/m ²	15 % - brauchbar (4 KF)
15 %	384 €/m ²	363 €/m ²	11 % - sehr gut (3 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 415 €/m² Brutto-Grundfläche, der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 405 €/m².

Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Brutto-Grundfläche ein Wert ergeben zu etwa 140.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen. Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind gemäß eigentümerseitiger Angabe keine Mieter bzw. Pächter vorhanden. Ein bestehendes Tankstellenrecht soll gemäß eigentümerseitiger Angabe kurzfristig beendet sein.
---------------------	--

Verwalter(in) nach WEG?	Es ist soweit bekannt geworden kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
-------------------------	---

Wird ein Gewerbebetrieb

geführt (Art und Inhaber)?

Auf dem Grundstück sind gemäß Auskunft durch die Gemeinde Reiskirchen drei Gewerbebetriebe registriert. Es handelt sich um ein Autohaus, eine Werkstatt und Tankstelle sowie Waschanlagenbetrieb samt An- und Verkauf von Kraftstoffen und ein Hausmeister-Service.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?

Ja, es sind diverse Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht Bestandteil dieser Gutachtenerstattung sind.

Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?

Nein, soweit erkennbar.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeinde Reiskirchen.

Liegt ein Energieausweis vor? Nein, gemäß Angabe.

Bestehen Altlasten?

Nein, gemäß Angabe und vorliegenden Unterlagen.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Spreng-
netter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von
Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums
(BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG NUTZFLÄCHEN

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Werkstattgebäude</u>							
EG		Werkstatt					207,04
		Arbeitsnische					92,81
		Flur					1,71
		Personal					15,92
		Waschraum					3,50
		WC					2,22
							323,20
					- 1 % Putz		-3,23
							319,97

Anmerkung: Eine Nutzflächenberechnung der übrigen Gebäudeteile entfällt, da diese gemäß eigentümerseitiger Angabe eines Rückbaus im Zuge des Ausbaus der Kraftstoff-Erdlagertanks bedürfen.

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 01 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 02 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 03 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 04 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 05 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 06 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 07 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 08 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 09 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 10 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 11 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 12 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 13 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 14 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 15 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 16 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 17 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 18 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 19 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 20 - gem. Angabe abzubr. Gebäudeteil



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 38



Foto 39



Foto 40

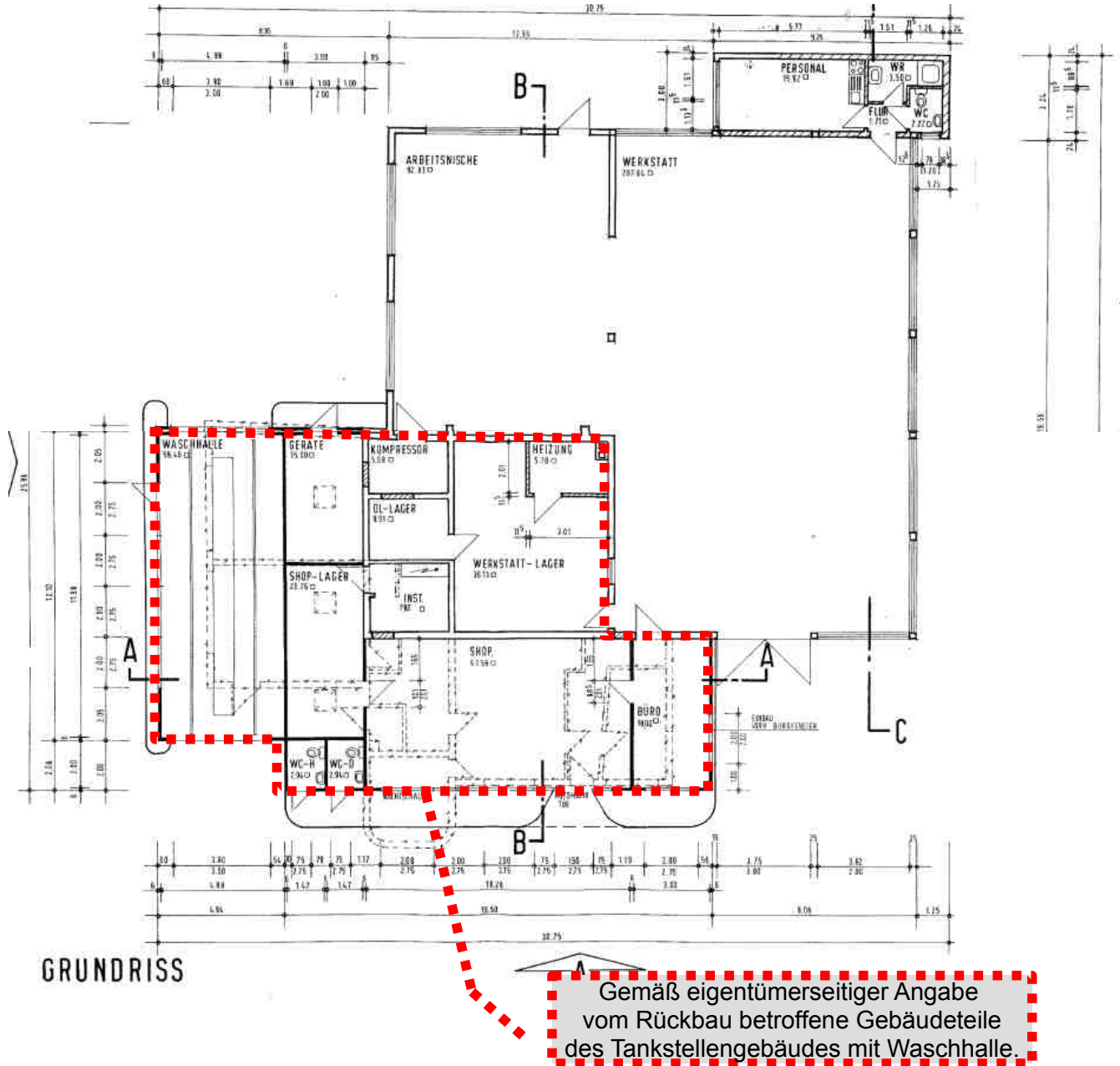


Foto 41



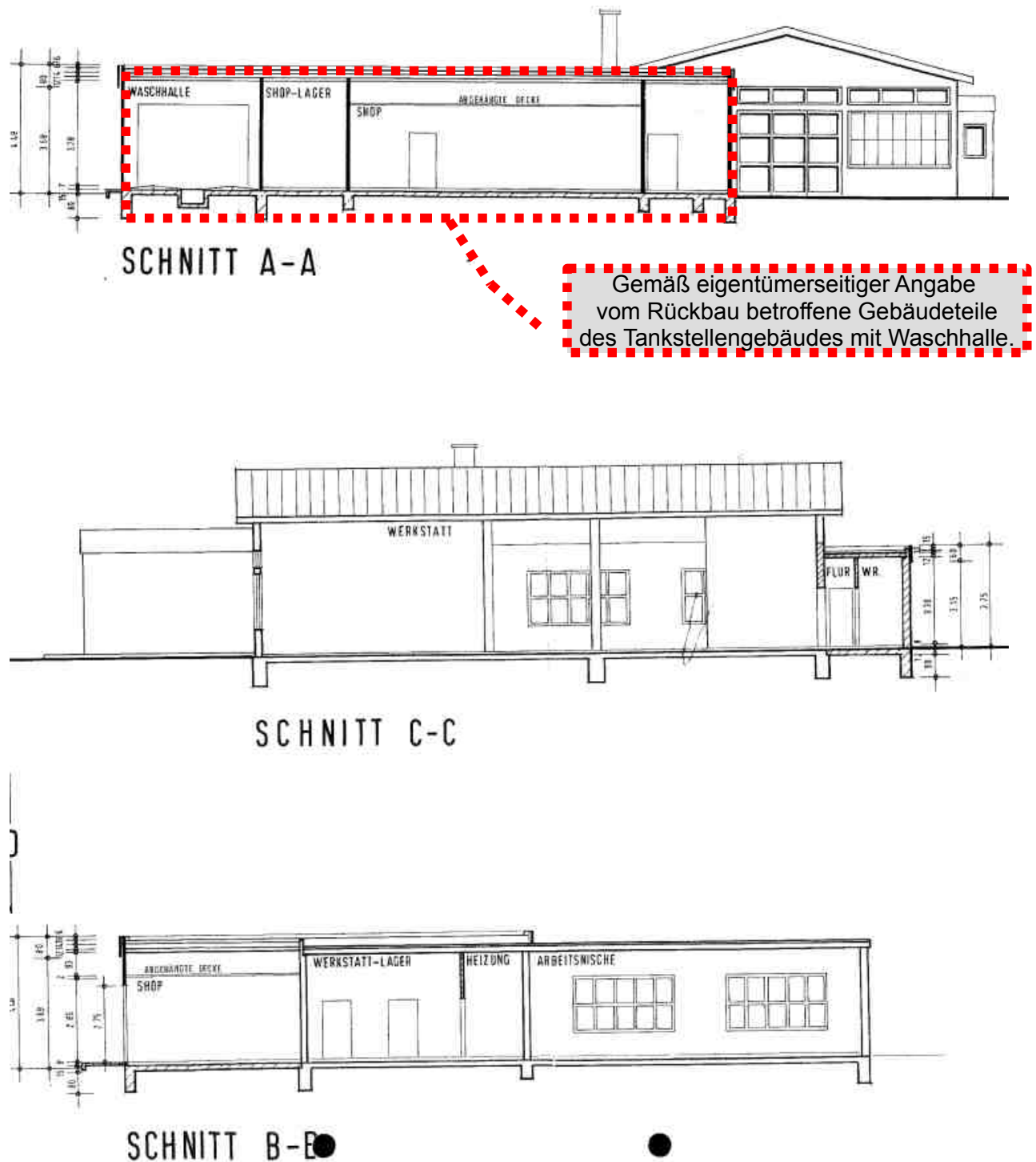
Foto 42

ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 4

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Flurstück: 15/4
Flur: 8
Gemarkung: Reiskirchen

Gemeinde: Reiskirchen
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

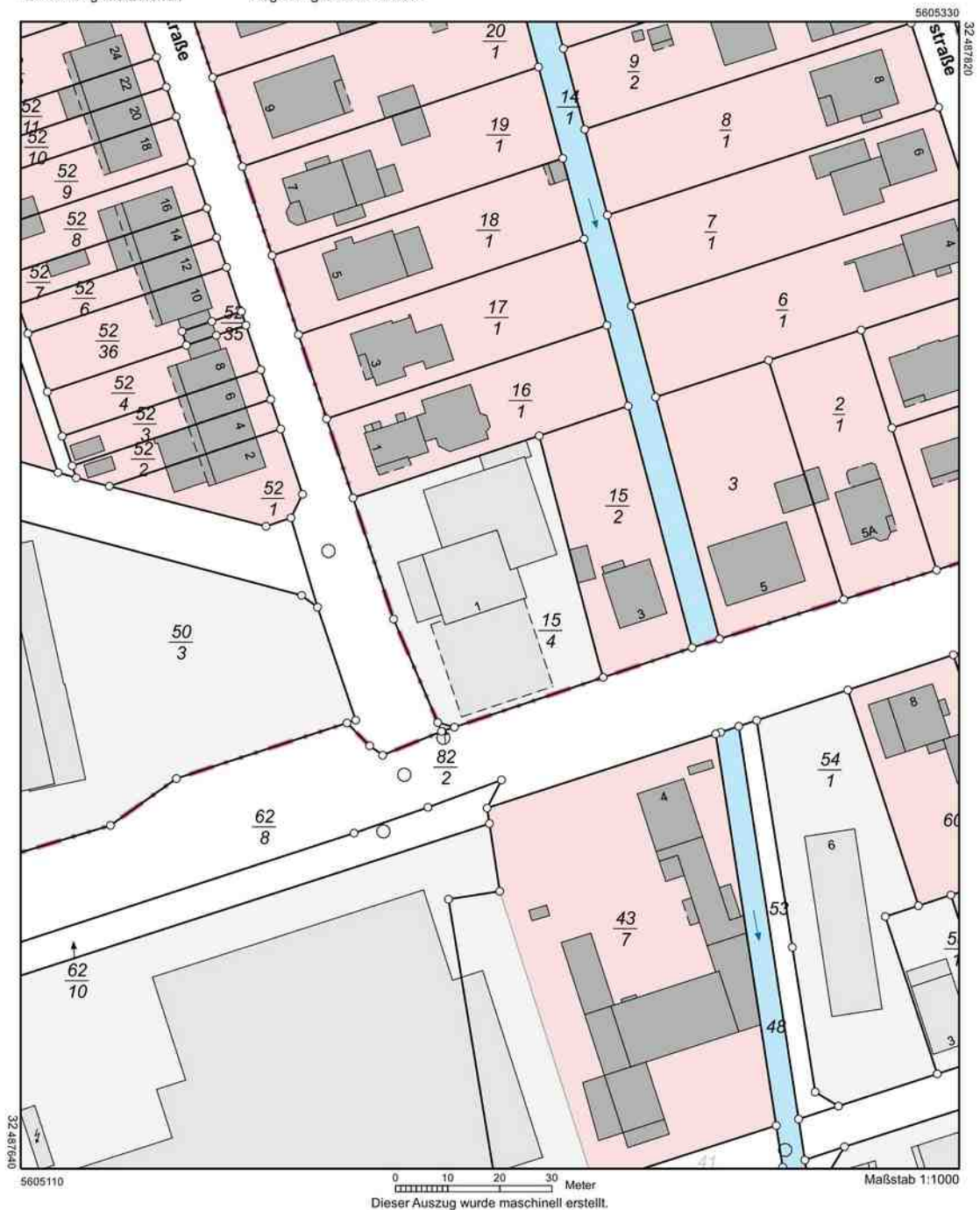
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 28.05.2024

Antrag: 202564185-1



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten,
soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 6

STADTPLAN



ANLAGE 7

ÜBERSICHTSKARTE

