



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

An das  
Amtsgericht Groß-Gerau  
Europaring 11 - 13

**64521 Groß-Gerau**

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15  
E-Mail: info@arfeller.com  
Web: www.arfeller.com

Az.: 2508 041  
**24 K 16/25**

Datum: 25.11.2025

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

**Halle mit Bürogebäude und Einliegerwohnung**

**bebaute Grundstück**

**in 64569 Nauheim, Adam-Opel-Straße 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.10.2025 ermittelt mit rd.

**961.000 €.**

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Bürogebäude mit Einliegerwohnung.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Kellerausstattung.....	12
3.2.7	Beschreibung der einzelnen Einheiten.....	12
3.2.7.1	Technische Ausstattung.....	12
3.2.7.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	12
3.2.7.3	Fenster und Türen.....	13
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.4	Halle.....	14
3.4.1	Art des Gebäudes, Konstruktion und Ausstattung.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Ertragswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	21
4.5	Sachwertermittlung.....	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.5.3	Sachwertberechnung.....	27
4.5.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	28

4.6	Verkehrswert.....	33
4.7	Wertermittlungsergebnisse.....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>35</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	36
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	36
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>37</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	37
6.2	Straßenkarte.....	38
6.3	Ortsplan.....	39
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	40
6.5	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	41
6.6	Fotostandpunkte.....	42
6.7	Fotos.....	43
6.8	Pläne.....	61
6.8.1	Grundriss Kellergeschoss.....	61
6.8.2	Grundriss Erdgeschoss.....	62
6.8.3	Grundriss 1. Obergeschoss.....	63
6.8.4	Grundriss 2. Obergeschoss.....	64
6.8.5	Grundriss Dachgeschoss.....	65
6.9	Schnitt Bürogebäude.....	66
6.10	Schnitt Halle.....	67
6.11	Flächenberechnung.....	68

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Halle für Tanzschule/ Fitnessstudio mit Bürogebäude und Einliegerwohnung
Objektadresse:	Adam-Opel-Straße 5 64569 Nauheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nauheim, Blatt 3321, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nauheim, Flur 14, Flurstück 555 (Fläche 2.182 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 – 13 64521 Groß-Gerau
	Auftrag vom 04.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.10.2025
Qualitätsstichtag:	23.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei tlw. in Augenschein genommen werden. Hierbei waren die einzelnen Wohnungen des Wohn- und Geschäftshauses nicht zugänglich.
	<b>Hinweis</b> Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Mieter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.01.2025;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.03.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauunterlagen;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Nauheim;
- Auskünfte der Kreisverwaltung (Baulastauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses Heppenheim.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** und / oder **Pächter** sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Eine **Hausverwaltung** nach §26 WEG ist nicht vorhanden.
- c) Ein **Gewerbebetrieb** wird in Form eines Fitnessstudios geführt. Ob ggf. weitere Gewerbeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- d) **Zubehör** im Sinne von §97, 98 BGB ist in Form einer Mobilfunkantenne sowie eines Klimasplitt-Gerätes vorhanden. Die Mobilfunkantenne ist im Gutachten nicht berücksichtigt. Vorhandene Einrichtungen des Tanz-/ Fitnessstudios wurden nicht berücksichtigt.
- e) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- f) Baubehördliche **Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- g) Ein **Energieausweis** ist nicht vorhanden.
- h) **Altlasten** sind nicht bekannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Groß-Gerau
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Nauheim (ca. 10.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Rüsselsheim (ca. 7 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 20 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 44, B 45, B 486 (ca. 4-5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 60, A 67 (ca. 4 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Nauheim
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 18 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Nauheim, im Gewerbegebiet gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fuß- läufiger Entfernung; gute Gewerbelage, keine Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Bahnlinie, Flugverkehr, umliegende Gewerbe
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 36 m
mittlere Tiefe:	ca. 49 m
Grundstücksgröße:	2.182 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück grenzt westlich an die Adam-Opel-Straße und südlich an die Gottlieb-Daimler-Straße, von der einige Stellplätze auf dem Grundstück angefahren werden. Die Haupteinschließung (Zufahrt) erfolgt über die Adam-Opel-Straße.
Straßenart:	Gewerbe-Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hallengebäudes; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. Grundsätzlich muss in Gewerbegebieten mit Altlasten gerechnet werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt jedoch als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nauheim, Blatt 3321, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung für die Gemeinde Nauheim;</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk.</li></ul>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Am Schleifweg“ folgende Festsetzungen:

- GE = Gewerbegebiet;
- III = 3 Geschosse;
- 0,8 = GRZ (Grundflächenzahl);
- 2,0 = GFZ (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Objekt liegen folgende Bauscheine vor:

- B-1973-374 (Errichtung einer Lagerhalle mit Bürogebäude und Einliegerwohnung) vom 17.05.1973;
- B-1973-374 Nachtragsgenehmigung (Ausbau des Dachgeschosses) vom 06.08.1972;
- BV-2004-613 Baugenehmigung (Tanzschule für Linedance) vom 24.11.2004.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich bestehen jedoch tlw. Abweichungen in der Nutzung (Nutzung von genehmigter Bürofläche Erdgeschoss als Wohnfläche). Weitere erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Ansonsten wird bei dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Lagerhalle mit Bürogebäude (genutzt als Mehrfamilienhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche Stellplätze.

Das Objekt ist insgesamt vermietet. Verträge liegen nicht vor.

Eine Mobilfunkantenne befindet sich auf dem Gebäude. Der diesbezügliche Vertrag liegt nicht vor.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Bürogebäude mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	an Halle angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Bürogebäude mit Einliegerwohnung und Apartments
Erschließung:	Die Erschließung der Einheiten erfolgt als Zweispänner.
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Unterlagen)
Modernisierungen:	soweit ersichtlich: Erneuerung der Haustür
Fläche:	ca. 109 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG; ca. 165 m <sup>2</sup> Nutzfläche Büro EG (offenbar zu Wohnzwecken genutzt); ca. 469 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1. OG bis DG
Außenansicht:	verputzt; Giebel und Dachrand mit Kunstschieferbeschlag; Sockel verklindert

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Kellerabstellräume, Aktenraum, ggf. Öllager (gem. Plänen); Durchgang zum Keller des Hallengebäudes
Erdgeschoss:	Büro (gemäß Plänen), derzeit 2 Wohnungen
1. – 2. Obergeschoss:	jeweils 1 Dreizimmerwohnung mit Bad, Küche, Balkon; jeweils 1 Zweizimmerwohnung mit Duschbad, Küche
Dachgeschoss:	5 Apartments, WC, Vorbereich

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (ohne zusätzliche Wärmedämmung)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	flaches Satteldach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Kunstschiefer

### 3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	ungepflegter Zustand
Briefkastenanlage:	vernachlässigte, ungepflegte Anlage, von außen zu bedienen
Aufzug:	kein Aufzug vorhanden
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz, erneuert
Treppenhaus:	einfache, ungepflegte Ausstattung
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Geländer:	Stahl-Holzgeländer
Fenster:	Industrieverglasung, Glasbausteinfenster
Belichtung TH/Flure:	gut
Bodenbelag:	Kunststeinbelag
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

### 3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung, Bj. nicht bekannt

### 3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelne Abstellkeller
Bodenbeläge:	Betonboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Stahltüren
Fenster:	Kellergitterfenster mit Einfachverglasung

### 3.2.7 Beschreibung der einzelnen Einheiten

<b>Vorbemerkung:</b>	<b>Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit die einzelnen Einheiten von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich. Die Ausstattung für die Einheiten wird im Folgenden zusammengefasst:</b>
----------------------	--

#### 3.2.7.1 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: durchschnittliche Ausstattung; 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden; Telefonanschluss, TV-Sat-Anlage vorhanden
Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise: Rippenheizkörper
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: dezentral über Boiler oder Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: objekt- und baujahresgemäße, einfache Sanitärausstattung
Bad:	nicht bekannt, üblicherweise: Dusche oder Wanne, Waschbecken, Stand-WC

#### 3.2.7.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Teppichboden, Laminat oder PVC (Zimmer, Diele/Küche), Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer); Fliesenspiegel (Küche), Fliesen, ca. halb bis raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich

**3.2.7.3 Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Naturstein
Wohnungseingangstüren:	unterschiedliche Türen, tlw. baujahresentsprechende Türen aus Holzwerkstoffen, Stahlzarge, tlw. erneuerte Aluminiumtüren (EG)
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Türen aus Holzwerkstoffen, Stahlzargen

**3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung; Balkone mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bauschäden und Baumängel:	Setzungsrisse vorhanden; Fassadenschäden; Balkonschäden; Eingangstür mangelhaft eingebaut; tlw. fehlende Fertigstellung angefangener Arbeiten
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich, bedingt zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als mäßig zu bezeichnen. Das Objekt ist ungepflegt und offenbar wenig unterhalten. Die Wohnungen waren nicht zugänglich, hier ist eine Allgemeinbeurteilung nicht möglich. Es wird von einer überwiegende baujahresgemäßen Ausstattung in einfachem Standard ausgegangen. Es wird von umfassendem Modernisierungs- und Unterhaltungsbedarf ausgegangen.

**3.3 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hauszugangsbereich (befestigt mit Betonpflaster), Einfriedung (Zaun, Mauer), Müllcontainerstellplatz, Stellplatzbefestigung (befestigt mit Beton und mit Betonpflaster), tlw. unbefestigte Freifläche, tlw. genutzt als Freizeitgarten, abbruchreife Holzbarracke, Außenanlagen insgesamt vernachlässigt und ungepflegt.

### 3.4 Halle

#### 3.4.1 Art des Gebäudes, Konstruktion und Ausstattung

Art des Gebäudes:	teilunterkellerte, eingeschossige Halle, an Bürogebäude und Nachbargebäude angebaut; genutzt als Tanz-/Fitnessstudio
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Unterlagen)
Modernisierungen:	ca. 2006 Renovierung Innenausbau zum Studio, Erneuerung der Sanitäranlagen im KG
Fläche:	ca. 62 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG (ausgebaut); ca. 247 m <sup>2</sup> Nutzfläche EG
Aufteilung:	KG: Umkleide D/H, Dusche und Toiletten D/H; EG: Vorraum, Fitnessraum
Fassade:	Anstrich, Sockel mit Riemchen verklindert
Konstruktion:	Stahl-Leichtbauhalle mit massiven Außenwänden (Gasbetonstein); Dach aus Stahlträgern mit Eternitplatteneindeckung; Treppe aus Stahlbeton mit Kunststeinstufen
Fenster:	Lichtband aus Metall, einfachverglast; einfache Kellerfenster
Eingangstüren:	Stahltür (Doppelflügeltür), kein Rolltor vorhanden; Stahltür (Notausgang)
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen
Bodenbeläge:	Laminat (EG), Fliesen (KG insg.)
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Mauerwerk
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decke, tlw. schadhaft
Sanitäre Installation:	WC-Anlagen für Damen/Herren mit wandhängendem WC, Waschbecken, Pissoir (Herren); Duschen; Flachheizkörper
besondere Einrichtungen/Bauteile:	Rampe mit Dachüberstand am Eingang vorhanden
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig; als Lager nicht mehr zeitgemäß (Anlieferungsmöglichkeiten)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem baujahresgemäßen Zustand, Modernisierungen wurden im Innenausbau vor ca. 20 Jahren vorgenommen. Es sind weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich (insbesondere energetische).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Halle mit Bürogebäude und Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 64569 Nauheim, Adam-Opel-Straße 5, zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nauheim</i>	3321	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Nauheim</i>	14	555	2.182 m <sup>2</sup>

### 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **190,00 €/m<sup>2</sup>** 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	=	23.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.182 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.10.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	190,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.182	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	2.182 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	414.580,00 € <b><u>rd. 415.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 insg. **415.000,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1:** Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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 Vergleichsverfahren (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.

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 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.

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 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 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 Unterhaltungsstaus 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude mit Einliegerwohnung	1	Büro EG	165,00		6,23	1.027,95	12.335,40
	2	Whg. 1.OG	109,00		7,07	770,63	9.247,56
	3	Whg. 1.OG	65,00		7,79	506,35	6.076,20
	4	Whg. 2.OG	109,00		7,07	770,63	9.247,56
	5	Whg. 2.OG	65,00		7,79	506,35	6.076,20
	6	Apartments DG	122,00		6,89	840,58	10.086,96
Halle	7	Stellplätze		6,00	25,00	150,00	1.800,00
	8	Fitness EG/KG	247,00		5,00	1.235,00	14.820,00
	9	Fitness KG	62,00		5,00	310,00	3.720,00
	10	Stellplätze		14,00	25,00	350,00	4.200,00
Summe			944,00	20,00		6.467,49	77.609,88

Das Objekt ist vermietet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>77.609,88 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>17.872,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 59.737,28 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 415.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>14.525,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 45.212,28 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,710</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 619.860,36 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 415.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.034.860,36 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.034.860,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 73.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 961.360,36 €</b>
	<b>rd. 961.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses Heppenheim) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Der mittels Mietwertkalkulator ermittelte Wert wird aufgrund der Lage im Gewerbegebiet um 10% reduziert.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	2.328,30
Instandhaltungskosten	----	14,00	13.216,00
Mietausfallwagnis	3,00	----	2.328,30
Summe			17.872,60 (ca. 23 % des Rohrertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 101 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen 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 Bestimmungsmo-  
dell 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 Unterhaltungszustaus 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 mit Einliegerwohnung

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert (unterstellte Annahme). Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 2 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 (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 52 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

### 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.
Baumängel	-78.500,00 €
• Freilegung Nebengebäude, Entsorgung	-20.000,00 €
• Sanierung Fassade, Putzschäden, Risse	-19.500,00 €
• Beseitigung von Kleinmängeln	-19.000,00 €
• Genehmigungsrisiken (Nutzung EG als Wohnraum)	-20.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	5.000,00 €
• Einnahme durch Funkantenne, Laufzeit und Einnahmen unbekannt, kapitalisierter Pauschalansatz	5.000,00 €
Summe	-73.500,00 €

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

##### **Alterswertminderung (§ 38 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 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 ImmoWertV 21)**

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

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

Für 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Bürogebäude mit Einliegewohnung	Halle
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	756,00 €/m <sup>2</sup> BGF	873,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.103,00 m <sup>2</sup>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	11.500,00 €	23.700,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	845.368,00 €	324.885,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.602.817,73 €	615.981,96 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.602.817,73 €	615.981,96 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	13 Jahre
• prozentual		72,86 %	78,33 %
• Faktor	x	0,2714	0,2167
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	435.004,73 €	133.483,29 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>568.488,02 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>14.212,20 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>582.700,22 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>415.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>997.700,22 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>997.700,22 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>73.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>924.200,22 €</b>
	rd.	<b>924.000,00 €</b>

#### 4.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bürogebäude mit Einliegerwohnung

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bürogebäude mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser (Bauart vergleichbar)  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	100,0	720,00
3	825,00	0,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			720,00
gewogener Standard =			2,0

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 720,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Einspanner × 1,050

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 756,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 756,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Halle**

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude  
 Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			970,00
gewogener Standard =			3,0

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
 • Standard < 3 × 0,900  
**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 873,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 873,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangsüberdachung	2.000,00 €
• Zugangstreppe	3.000,00 €
• Balkone	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Klima-Splitt-Gerät	2.500,00 €
Summe	11.500,00 €

Gebäude: Halle Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Kellerteilausbau, pauschal)	17.500,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rampe, Überdachung</li> </ul>	6.200,00 €
Summe	23.700,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (568.488,02 €)	14.212,20 €
Summe	14.212,20 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 109f des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Sachwertfaktoren für vergleichbare Gewerbeobjekte werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird daher bei 1,0 belassen.

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-78.500,00 €
• Freilegung Nebengebäude, Entsorgung	-20.000,00 €
• Sanierung Fassade, Putzschäden, Risse	-19.500,00 €
• Beseitigung von Kleinmängeln	-19.000,00 €
• Genehmigungsrisiken (Nutzung EG als Wohnraum)	-20.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	5.000,00 €
• Einnahme durch Funkantenne, Laufzeit und Einnahmen unbekannt, kapitalisierter Pauschalansatz	5.000,00 €
Summe	-73.500,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **961.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **924.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Halle mit Bürogebäude und Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 64569 Nauheim, Adam-Opel-Straße 5,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Nauheim</i>	3321	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Nauheim</i>	14	555

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 mit rd.

**961.000 €**

**in Worten: neunhunderteinundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 25. November 2025



**4.7 Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Bürogebäudegrundstück**in **Nauheim, Adam-Opel-Straße 5**Flur **14**Flurstücksnummer **555**Wertermittlungsstichtag: **23.10.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	190,19	2.182	415.000,00
Summe:			190,19	2.182	415.000,00

<b>Objektdaten</b>						
Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Bürogebäude	1.103	635	1973	70	19
Gesamtfläche	Halle	345	309	1973	60	13

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	77.609,88	17.872,60 € (23,03 %)	3,50	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	439,62 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-77,86 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.018,01 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>12,38</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>16,09</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	961.000,00 € (104 % vom Sachwert)
Sachwert:	924.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>961.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	23.10.2025

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 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] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.10.2025) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

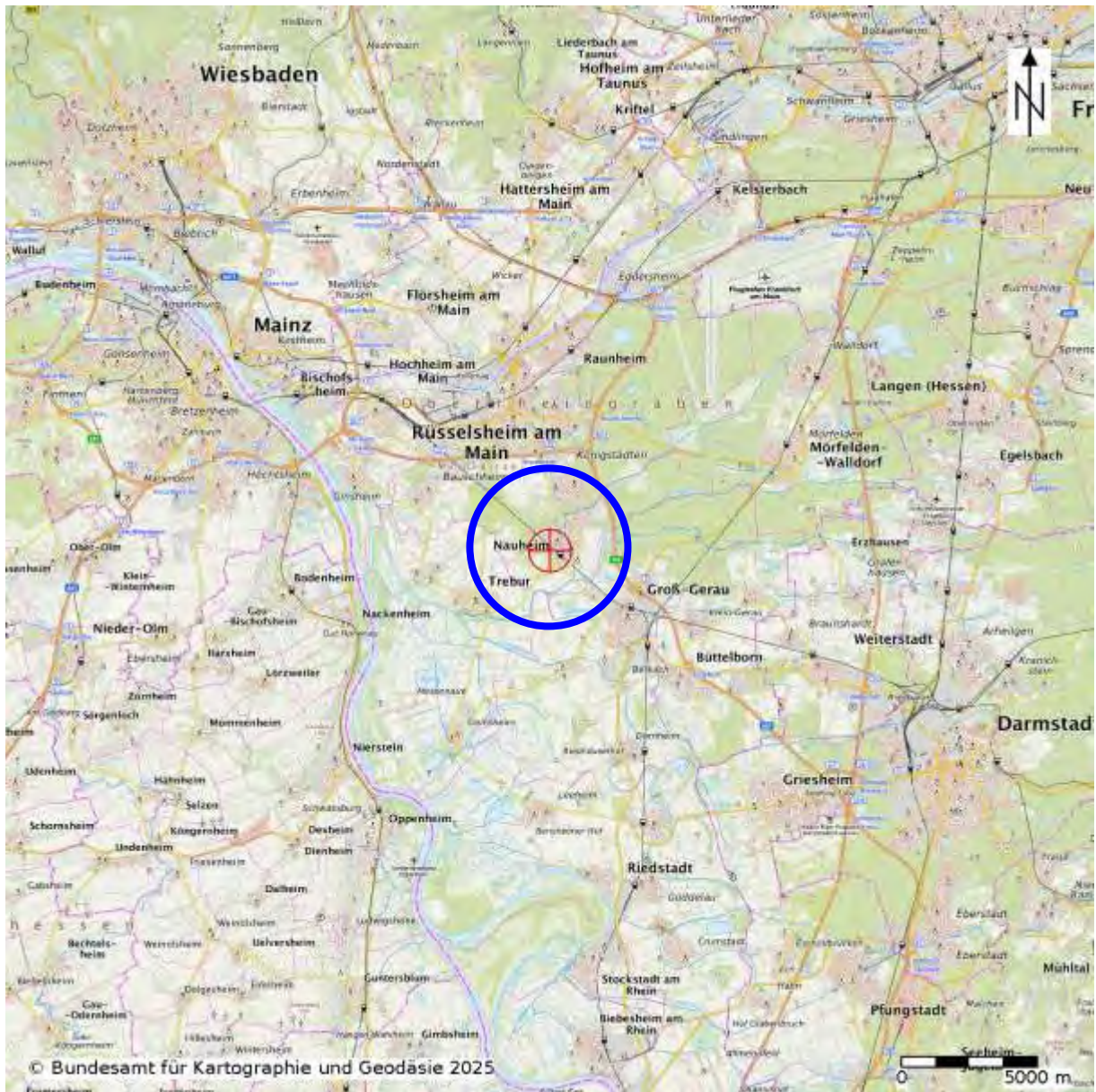
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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.

## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



## 6.2 Straßenkarte

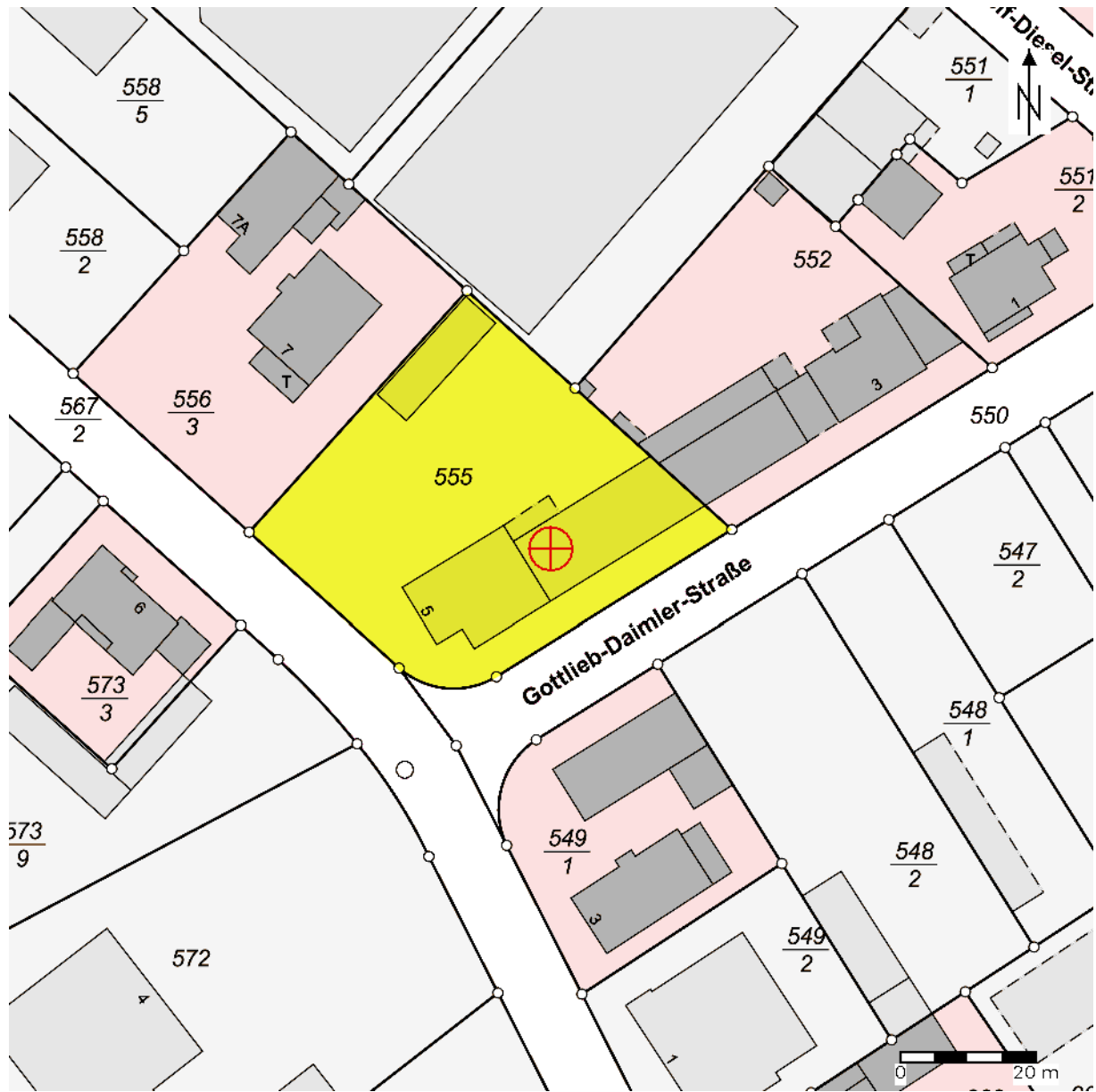


### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

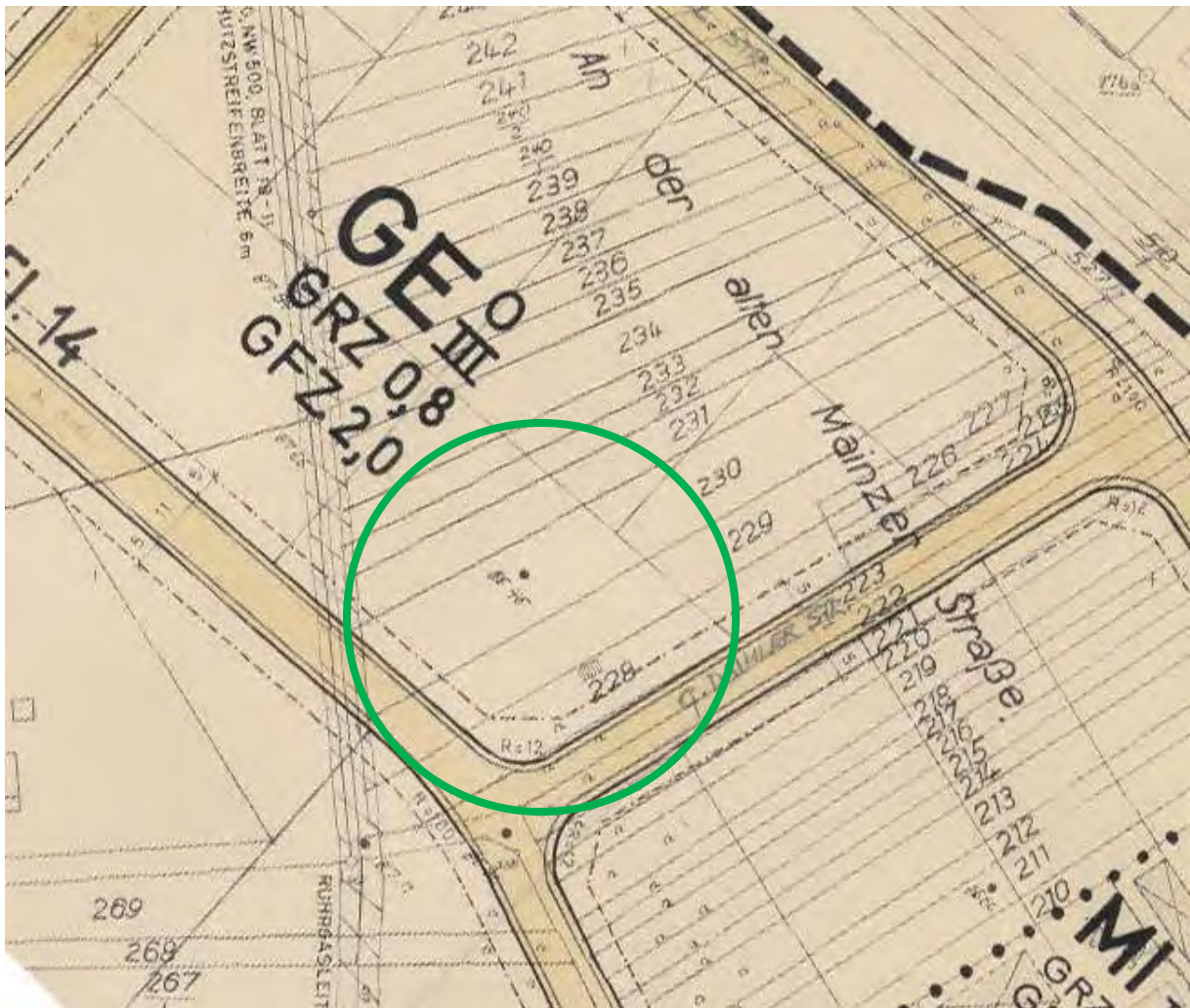
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

ohne Maßstab, Lage des Bewertungsobjekts markiert



Quelle: Geoportal Kreis Groß-Gerau

## 6.6 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.7 Fotos



1 Lage in der Straße, Umgebung, Ansicht von Süden



2 Straßeneckansicht (Südansicht)



3 Seitenansicht Bürogebäude mit Einliegerwohnung (Südostansicht)



4 Seitenansicht Halle (Südostansicht)



5 Seitenansicht Halle (Südostansicht)



6 Ostansicht Bürogebäude



7 Frontansicht von der Adam-Opel-Straße (Südwestansicht)



8 Seiten-/Hofansicht (Nordwestansicht)



9 Zufahrtsbereich



10 Vorgarten



11 Einfahrtsbereich, Hofbefestigung



12 Müllplatz



13 Freizeitgartennutzung in der Freifläche



14 Lagernutzung



15 Lagernutzung



16 Freifläche, Holzbaracke



17 Hofansicht Hallengebäude (Westansicht)



18 Hofansicht Hallengebäude (Westansicht)



19 Eingangsbereich Bürogebäude



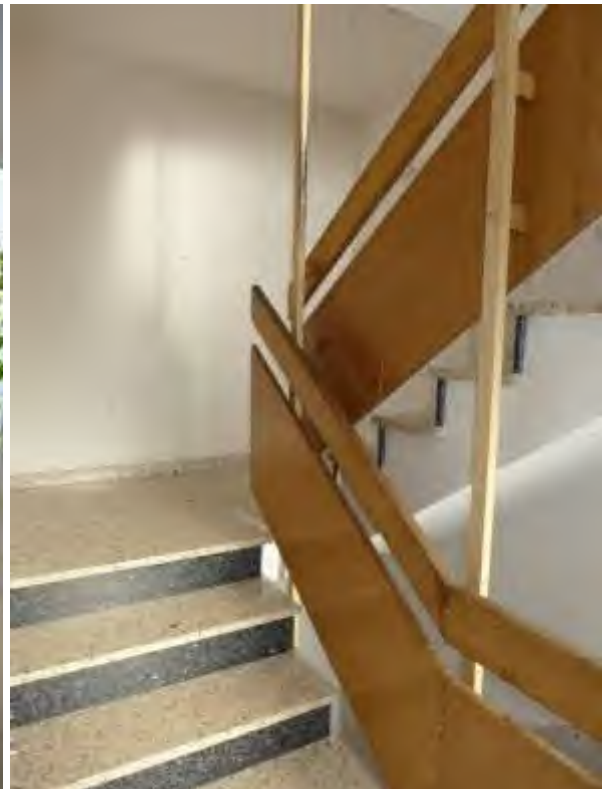
20 a Eingangsbereich



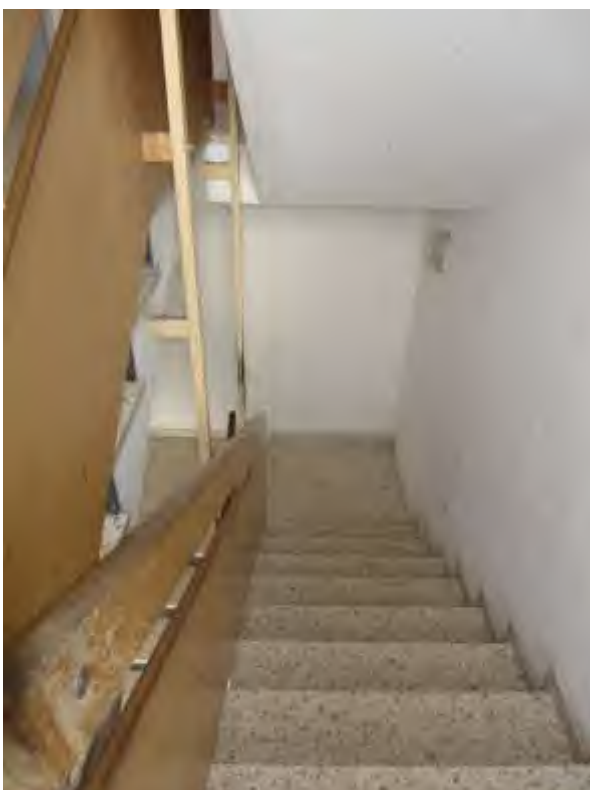
20 b Zwischentür Eingang Erdgeschoss



21 a Treppenhaus Erdgeschoss



21 b Treppenhaus



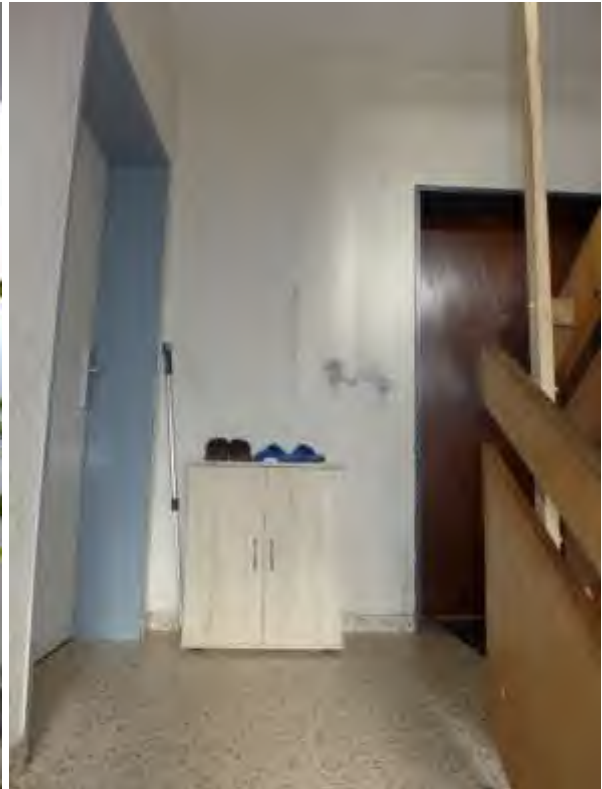
22 a Treppenhaus



22 b Wohnungseingänge 1. Obergeschoss



23 a Fenster Treppenhaus



23 b Wohnungseingänge 2. Obergeschoss



24 a Treppenhaus Dachgeschoss



24 b Treppenhaus Dachgeschoss



25 a Vorflur Apartments Dachgeschoss



25 b Vorflur Apartments Dachgeschoss



26 a Kellerflur



26 b Elektrohauptverteilung



27 a Eingang Halle



27 b Innenbereich Halle



28 a Treppe zum Kellergeschoss



28 b WC-Anlage



29 a Flur KG Halle



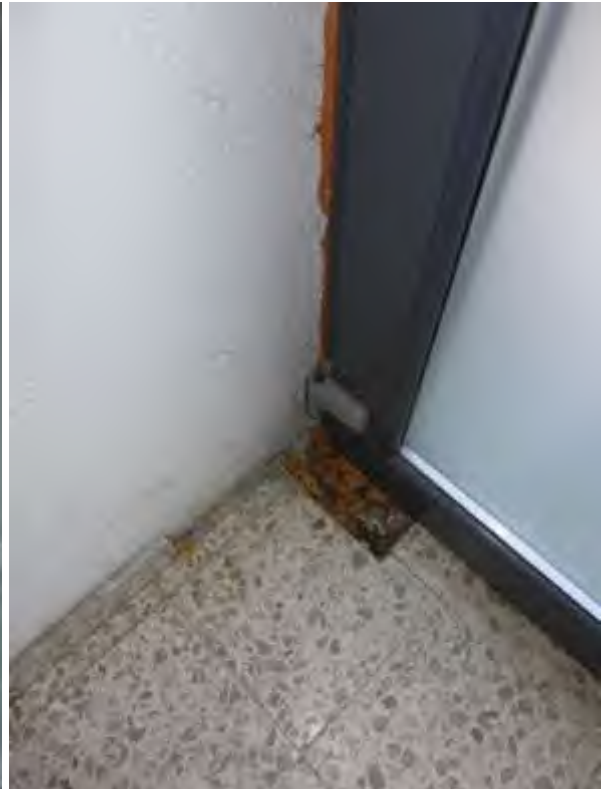
29 b Umkleidekabine KG



30 a Dusche KG Halle



31 a mangelhaft eingebaute Eingangstür



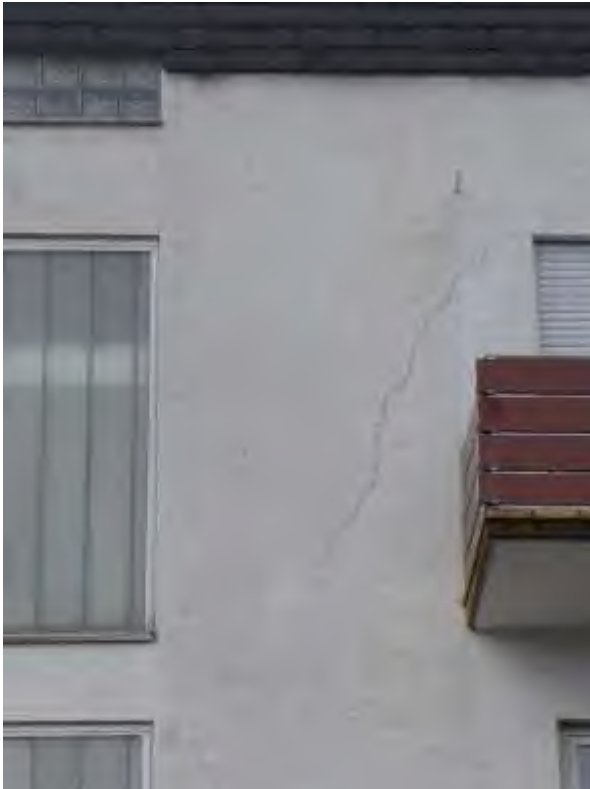
31 b mangelhaft eingebaute Eingangstür



32 a nicht fertiggestellter Eingangsbereich



32 b nicht fertiggestellter Zwischenbereich



33 a Fassadenrisse



33 b Fassadenschäden



34 Fassadenschäden



35 Dacheindeckung, Mobilfunkantenne



36 a schadhafter Balkon

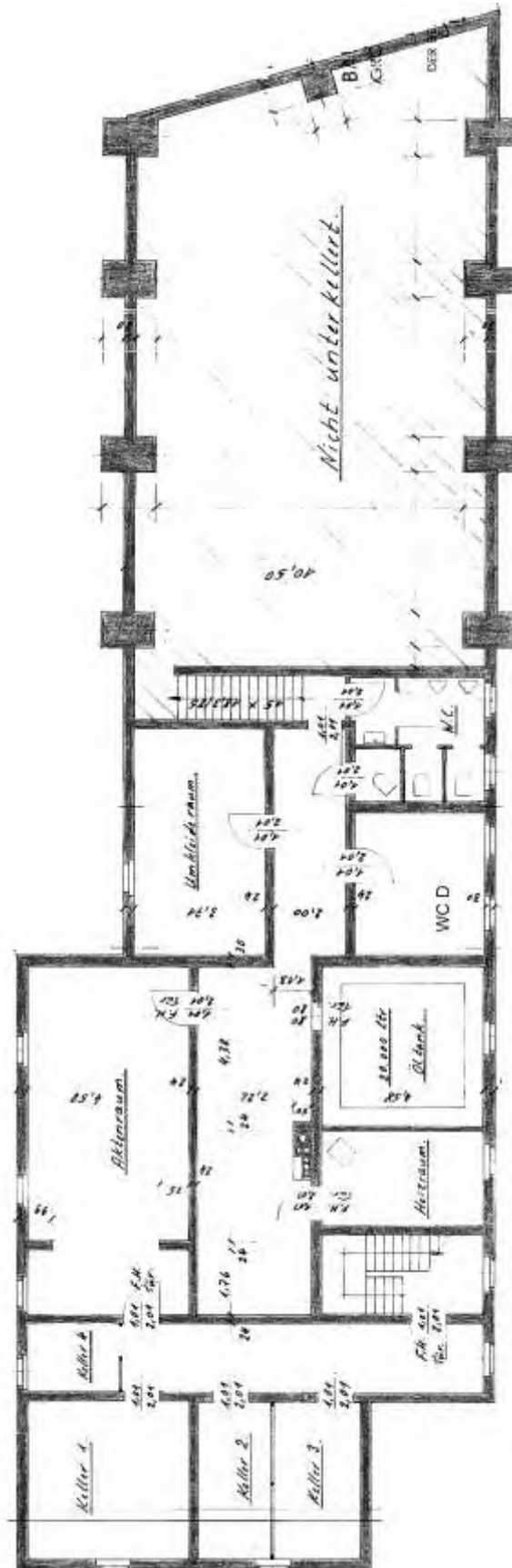


36 b Zustand Fassade

## 6.8 Pläne

### 6.8.1 Grundriss Kellergeschoss

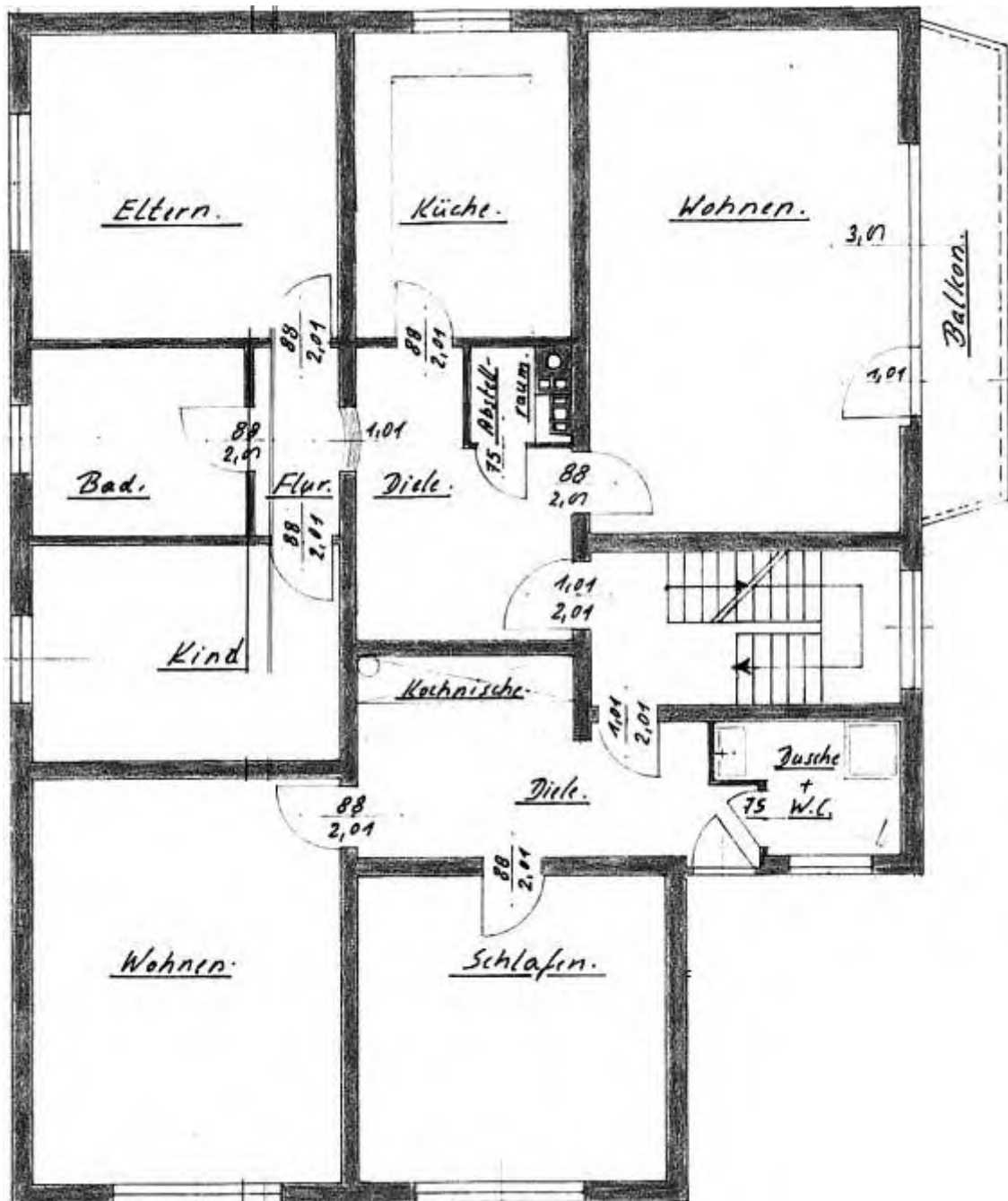
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.





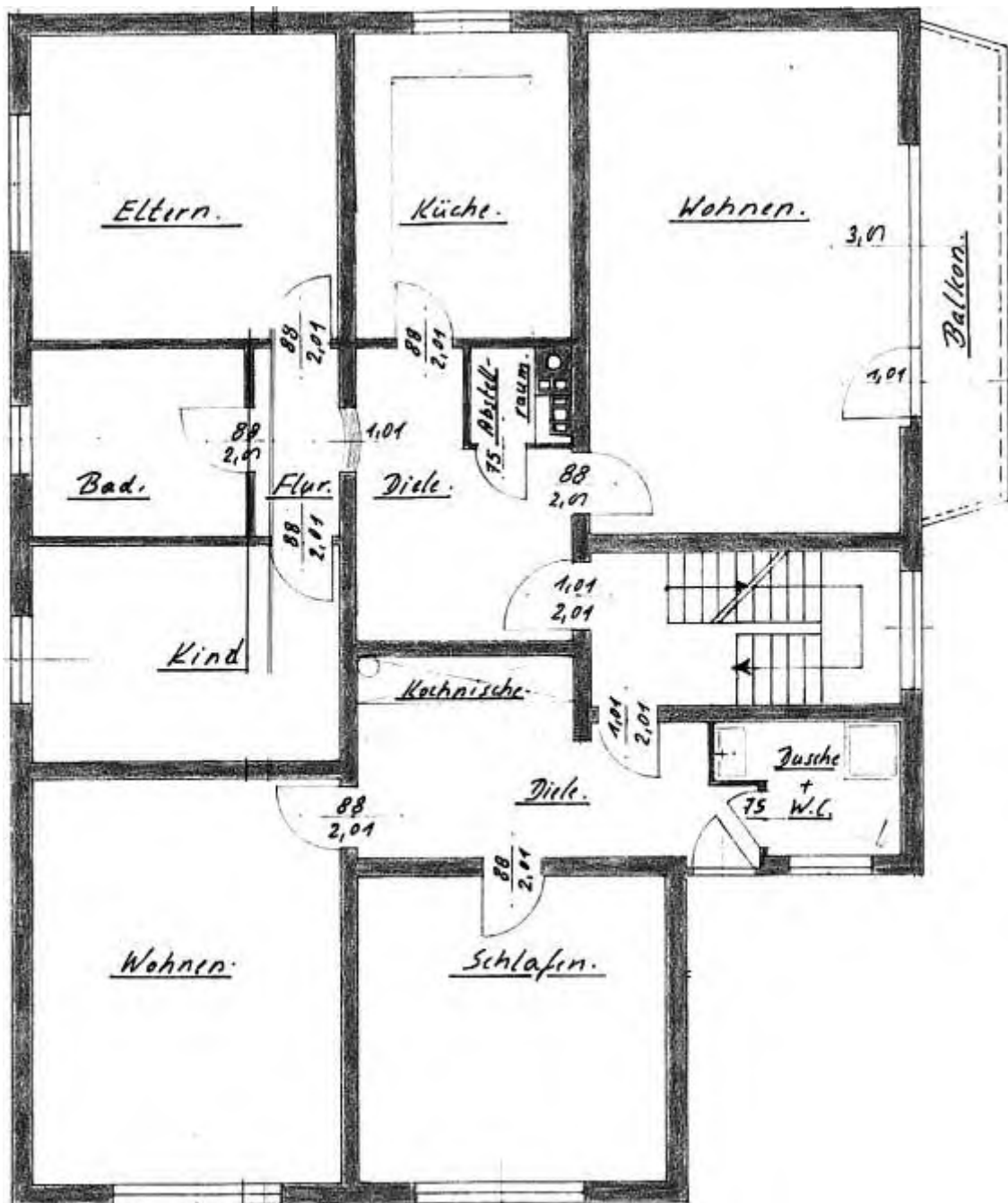
### 6.8.3 Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.8.4 Grundriss 2. Obergeschoss

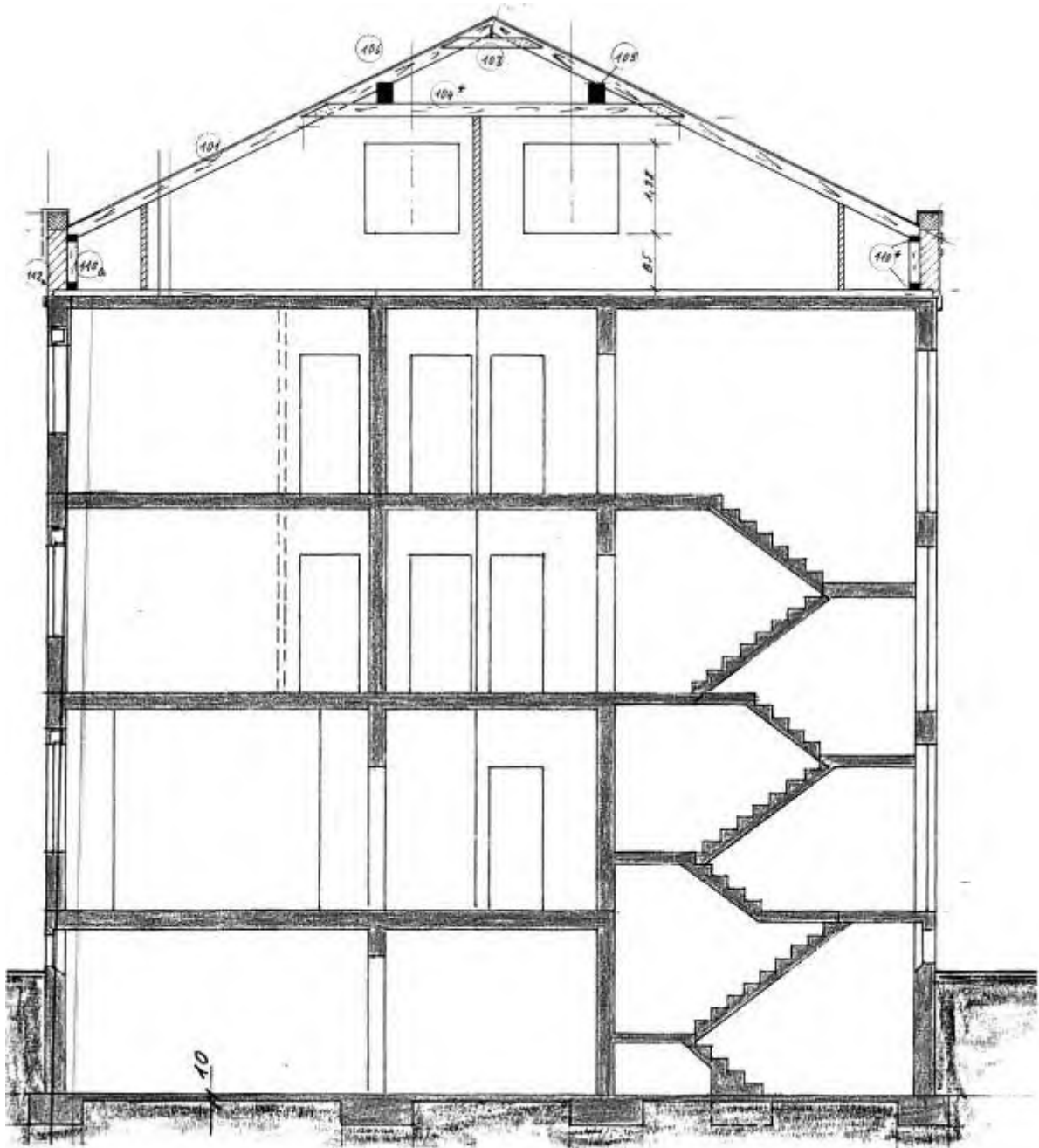
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.





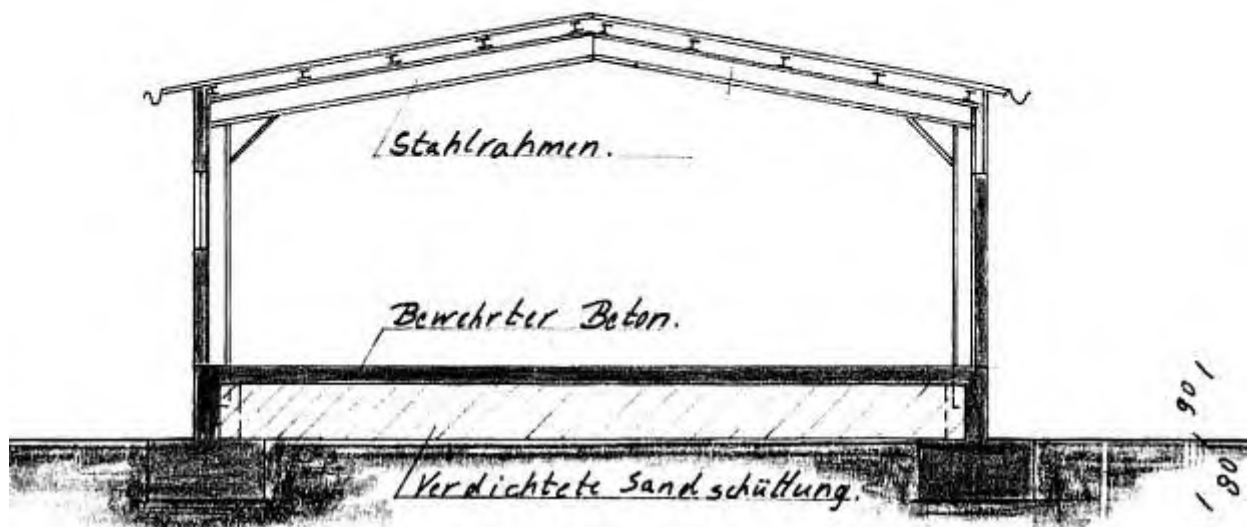
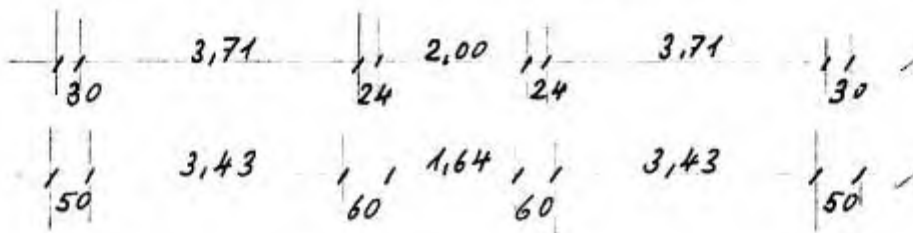
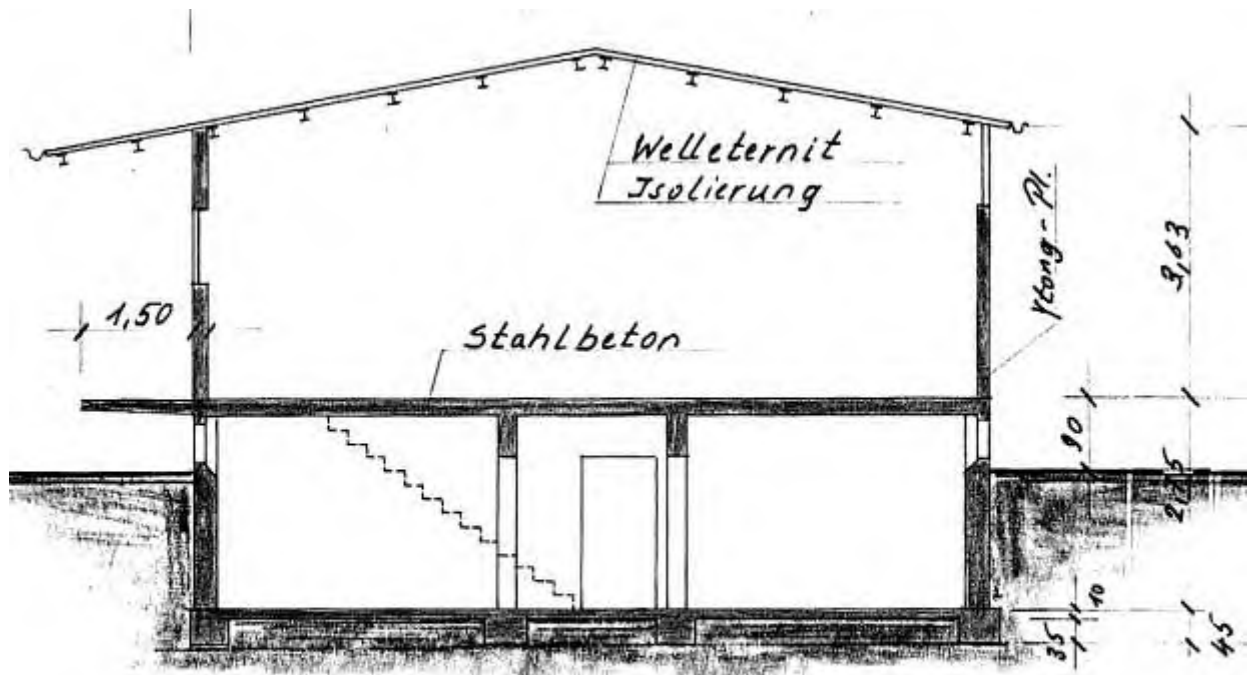
## 6.9 Schnitt Bürogebäude

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.10 Schnitt Halle

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.11 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	L (m)	B (m)	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Bürogebäude, Kellergeschoss</b>						
	Aktenraum			45,07	0,970	43,72
	Keller 1			20,61	0,970	19,99
	Keller 2			10,30	0,970	9,99
	Keller 3			10,30	0,970	9,99
	Keller 4			5,50	0,970	5,34
	Flur			31,14	0,970	30,21
	Heizraum			12,82	0,970	12,44
	Öltank			20,63	0,970	20,01
	Flur			20,00	0,970	19,40
	<b>Summe Nutzfläche</b>					<b>171,08</b>
<b>Bürogebäude, Erdgeschoss</b>						
	Buchhaltung			20,61	0,970	19,99
	Chef			20,61	0,970	19,99
	Sekretariat			18,32	0,970	17,77
	Kalkulation			36,27	0,970	35,18
	Kundenraum			20,35	0,970	19,74
	WC			1,66	0,970	1,61
	Küche			4,53	0,970	4,39
	Mehrzweckraum			14,28	0,970	13,85
	Ausstellungsraum			33,98	0,970	32,96
	<b>Summe Nutzfläche</b>					<b>165,49</b>
<b>Bürogebäude, 1. Obergeschoss Wohnung Nr. 1</b>						
	Eltern			20,66	0,970	20,04
	Bad			9,43	0,970	9,15
	Flur			3,69	0,970	3,58
	Kind			14,31	0,970	13,88
	Küche			14,70	0,970	14,26
	Abstellraum			1,40	0,970	1,36
	Diele			11,60	0,970	11,25
	Wohnen			33,98	0,970	32,96
	Balkon (50%)			2,32	1,000	2,32
	<b>Summe Wohnfläche</b>					<b>108,80</b>
<b>Bürogebäude, 1. Obergeschoss Wohnung Nr. 2</b>						
	Wohnen			26,93	0,970	26,12
	Kochnische + Diele			13,94	0,970	13,52
	Schlafzimmer			20,61	0,970	19,99
	Dusche			5,20	0,970	5,04
	<b>Summe Wohnfläche</b>					<b>64,68</b>

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Bürogebäude, 2. Obergeschoss Wohnung Nr. 3</b>				
	Eltern	20,66	0,970	20,04
	Bad	9,43	0,970	9,15
	Flur	3,69	0,970	3,58
	Kind	14,31	0,970	13,88
	Küche	14,70	0,970	14,26
	Abstellraum	1,40	0,970	1,36
	Diele	11,60	0,970	11,25
	Wohnen	33,98	0,970	32,96
	Balkon (50%)	2,32	1,000	2,32
	<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>108,80</b>
<b>Bürogebäude, 2. Obergeschoss Wohnung Nr. 4</b>				
	Wohnen	26,93	0,970	26,12
	Kochnische + Diele	13,94	0,970	13,52
	Schlafzimmer	20,61	0,970	19,99
	Dusche	5,20	0,970	5,04
	<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>64,68</b>
<b>Bürogebäude, Dachgeschoss</b>				
	Apartment 1	25,75	0,970	24,98
	Apartment 2	25,89	0,970	25,11
	Apartment 3	17,93	0,970	17,39
	Apartment 4	21,75	0,970	21,10
	Apartment 5	22,10	0,970	21,44
	WC	1,37	0,970	1,33
	Flur	11,05	0,970	10,72
	<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>122,06</b>
<b>Halle, Kellergeschoss</b>				
	Flur	13,79	0,970	13,38
	Umkleideraum	23,15	0,970	22,46
	Waschraum	14,39	0,970	13,96
	Toiletten	12,60	0,970	12,22
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>62,01</b>
<b>Halle, Erdgeschoss</b>				
	Halle	251,22	1,000	251,22
	Treppe	-3,80	1,000	-3,80
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>247,42</b>
	<b>Summe Nutzfläche EG</b>			<b>412,91</b>
	<b>Summe Wohnfläche 1. OG - DG</b>			<b>469,02</b>
	<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>			<b>881,93</b>