

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Groß-Gerau; AZ: 24 K 3/21

17.12.2021



Flurstück-Nr. 150/13
Fläche 1.406 m²



Flurstück-Nr. 150/26
Fläche 505 m²



Flurstück-Nr. 150/27
Fläche 2.040 m²



Flurstück-Nr. 151/8
Fläche 2.898 m²

Verkehrswert: 2.300.000,00 €

GUTACHTEN

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

des Grundstücks bestehend aus

Flurstück-Nr. 150/13, eingetragen im Grundbuch von Dornberg
Blatt 528; Betriebsfläche, Neuweg 4A
unbebaut

Flurstück-Nr. 150/26, eingetragen im Grundbuch von Dornberg
Blatt 528; Gebäude- und Freifläche, Odenwaldstraße 9
mit einem Zweifamilienhaus und mit Teilbereichen einer Mehrzweckhalle bebaut

Flurstück-Nr. 150/27, eingetragen im Grundbuch von Dornberg
Blatt 528; Gebäude- und Freifläche, Odenwaldstraße
mit einer Mehrzweckhalle bebaut

Flurstück-Nr. 151/8, eingetragen im Grundbuch von Dornberg
Blatt 528; Gebäude- und Freifläche, Odenwaldstraße 7
mit einem Mehrfamilienwohnhaus und mit Gewerbehallen bebaut

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.09.2021

Ausfertigung Nr. 3 (3)

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt; davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Groß-Gerau
AZ: 24 K 3/21

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
28.09.2021
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Flurstück-Nr. 150/13
Fläche 1406 m²



Flurstück-Nr. 150/27
Fläche 2040 m²



Flurstück-Nr. 150/26
Fläche 505 m²



Flurstück-Nr. 151/8
Fläche 2898 m²

Wertermittlungsobjekt:

Grundstück bestehend aus:

Flurstück-Nr. 150/13, eingetragen im Grundbuch von Dornberg Blatt 528; Betriebsfläche, Neuweg 4A unbebaut

Flurstück-Nr. 150/26, eingetragen im Grundbuch von Dornberg Blatt 528; Gebäude- und Freifläche, Odenwaldstraße 9 mit einem Zweifamilienhaus und mit Teilbereichen einer Mehrzweckhalle bebaut

Flurstück-Nr. 150/27, eingetragen im Grundbuch von Dornberg Blatt 528; Gebäude- und Freifläche, Odenwaldstraße mit einer Mehrzweckhalle bebaut

Flurstück-Nr. 151/8, eingetragen im Grundbuch von Dornberg Blatt 528; Gebäude- und Freifläche, Odenwaldstraße 7 mit einem Mehrfamilienwohnhaus und mit Gewerbehallen bebaut

Grundstücksgröße:

(Fläche Flurstück 150/13: 1.406 m²)
(Fläche Flurstück 150/26: 505 m²)
(Fläche Flurstück 150/27: 2.040 m²)
(Fläche Flurstück 151/8: 2.898 m²)
Fläche gesamt: 6.849 m²

Bodenwert:

1.301.310,00 €

Ertragswert rd.:

2.326.450,00 €

Verkehrswert:

2.300.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Für die Flurstücke 150/26, 150/27 werden vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Altlastendatei hohe Gefährdungspotentiale angegeben (s. vor). Für das Flurstück 151/8 wird vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Altlastendatei ein geringes Gefährdungspotential angegeben.

Der Unterzeichner empfiehlt diesbezüglich Sondergutachten einzuholen!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	7
3.1	Lage	7
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	15
3.4	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	47
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	50
4.1	Verkehrswert	50
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	50
4.3	Ertragswertverfahren	51
4.4	Bodenwert	52
4.5	Wertermittlungsdaten	54
4.6	Ertragswertberechnung	59
4.7	Verfahrensergebnisse	64
4.8	Verkehrswert	65
5	ANHANG	67
5.1	Verzeichnis des Anhangs	67
5.2	Rechtsgrundlagen	68
5.3	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	69
5.4	Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren	70
5.5	Auskunft aus der Altflächendatei (FIS AG)	72
6	FOTOS	80

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau – Vollstreckungsgericht -
Europaring 11 - 13, 64521 Groß-Gerau

Aktenzeichen: 24 K 3/21

Auftrag: vom 17.08.2021

Beschluss: vom 25.01.2021 und vom 17.08.2021

In der Zwangsversteigerungssache

Versteigerungsobjekt: betreffend das im Grundbuch von Dornberg Blatt 528 eingetragene Grundstück

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²
5	Dornberg	2	150/13	Betriebsfläche, Neuweg 4A	1406
	Dornberg	2	150/26	Gebäude- u. Freifläche, Odenwaldstraße 9	505
	Dornberg	2	150/27	Gebäude- u. Freifläche; Odenwaldstraße	2040
	Dornberg	2	151/8	Gebäude- u. Freifläche; Odenwaldstraße 7	2898

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsordnung
[2] Auszug ALKIS (Liegenschaftskataster-Informationssystem)
[3] Auszug aus dem Grundbuch von Dornberg Blatt 528

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [4] Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau
- [5] Schriftliche Auskünfte aus der Altflächendatei (FIS AG) des Landes Hessen
- [6] Bodenrichtwertinformation aus dem Geoportal Hessen
- [7] Einsicht in die Bauakten bzw. auszugsweise Kopien der Bauakten der Bauaufsicht des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 28.09.2021

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger; nachfolgend mit SV bezeichnet)

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 28.09.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch von Dornberg

Blatt 528

Datum des Ausdrucks: 29.01.2021

Letzte Änderung vom: 29.01.2021

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 5 (bisher 2,3,4) der Grundstücke

Gemarkung Dornberg
Flur 2, Flurstück 150/13
Betriebsfläche
Neuweg 4A
Größe 1406 m²

Gemarkung Dornberg
Flur 2, Flurstück 150/26
Gebäude- und Freifläche
Odenwaldstraße 9
Größe 505 m²

Gemarkung Dornberg
Flur 2, Flurstück 150/27
Gebäude- und Freifläche
Odenwaldstraße
Größe 2040 m²

Gemarkung Dornberg
Flur 2, Flurstück 151/8
Gebäude- und Freifläche
Odenwaldstraße 7
Größe 2898 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. zu lfd. Nr. 2,3,4 im Bestandsverzeichnis

2) Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 3/21); eingetragen am 29.01.2021. ...

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Groß-Gerau
Höhe:	89 m ü. NHN
Fläche:	54,47 km²
Einwohner rd.:	26.700 (Stand 10.11.2021; Quelle: www.groß-gerau.de)

Groß-Gerau ist die im südlichen Rhein-Main-Gebiet gelegene Kreisstadt des südhessischen Kreises Groß-Gerau. Sie übernimmt gegenüber seinem Umland die Funktion eines Mittelzentrums und liegt im Norden des hessischen Rieds in der Oberrheinischen Tiefebene, unweit von Rhein und Main entfernt. Wenige Kilometer südwestlich befindet sich das größte hessische Naturschutzgebiet, die Kühkopf-Knoblochsaue mit der Schwedensäule. Größere Städte in der Umgebung sind im Südosten Darmstadt (ca. 16 km Entfernung), im Nordosten Frankfurt am Main (ca. 37 km Entfernung) und im Nordwesten Mainz (ca. 30 km Entfernung) und Wiesbaden (ca. 37 km Entfernung). Groß-Gerau besteht aus der Kernstadt und den vier Stadtteilen Berkach, Dornberg, Dornheim und Wallerstädten.

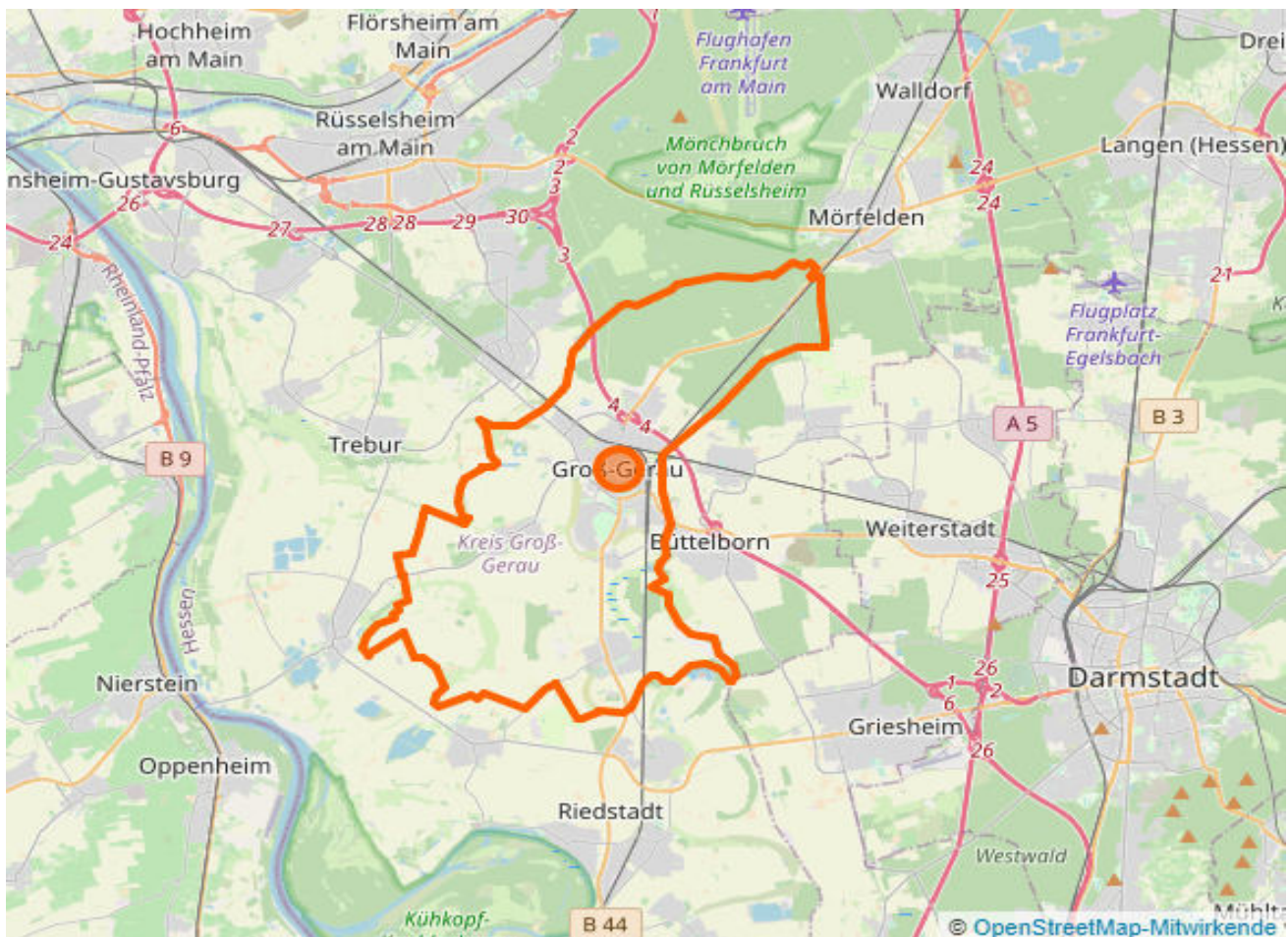


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); Quelle: [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org/); URL: <https://www.openstreetmap.org/>

Groß-Gerau verfügt über einen Direktanschluss an die nordöstlich verlaufende Autobahn A67 und somit an das bundesdeutsche Autobahnnetz mit den wichtigsten Autobahnen A3 und A5. Weitere Verbindungen bestehen über die Bundesstraßen B 42 (Darmstadt/Rüsselsheim) und B 44 (Mannheim/Frankfurt). Der Flughafen Frankfurt/Main liegt knapp 20 km entfernt und ist bequem in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Drei Bahn-Haltepunkte - davon ein S-Bahn-Anschluss - innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes mit den regionalen Zielen Frankfurt/Mannheim und Darmstadt/Mainz-Wiesbaden sowie die beiden Binnenhäfen in Gernsheim und Gustavsburg ergänzen die hervorragende Verkehrsinfrastruktur. Darüber hinaus ist ein flächendeckendes Busnetz vorhanden.

Die Groß-Gerauer Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und besonderen Bedarfs. Mit insgesamt 13 kommunalen Kindertageseinrichtungen bietet Groß-Gerau ein vielfältiges Betreuungsangebot. Grundschulen und weiterführende Schulen verschiedener Ausrichtungen sowie Förderschulen sind vorhanden. Ein Kreiskrankenhaus und mehrere Arztpraxen und Apotheken gewährleisten die medizinische Versorgung. Zahlreiche Vereine aus verschiedensten Bereichen, kulturelle Angebote und Feste und Märkte im Jahresverlauf sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Nordosten des Ortsteils Dornberg im Gewerbegebiet Odenwaldstraße. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Gewerbeimmobilien. Bushaltestellen sowie die Haltestelle Dornberg mit Anschluss an die S- und Regionalbahn liegen in ca. 550 m Entfernung, die Autobahnanbindung zur A67 ist über die B44 in wenigen Minuten erreichbar.

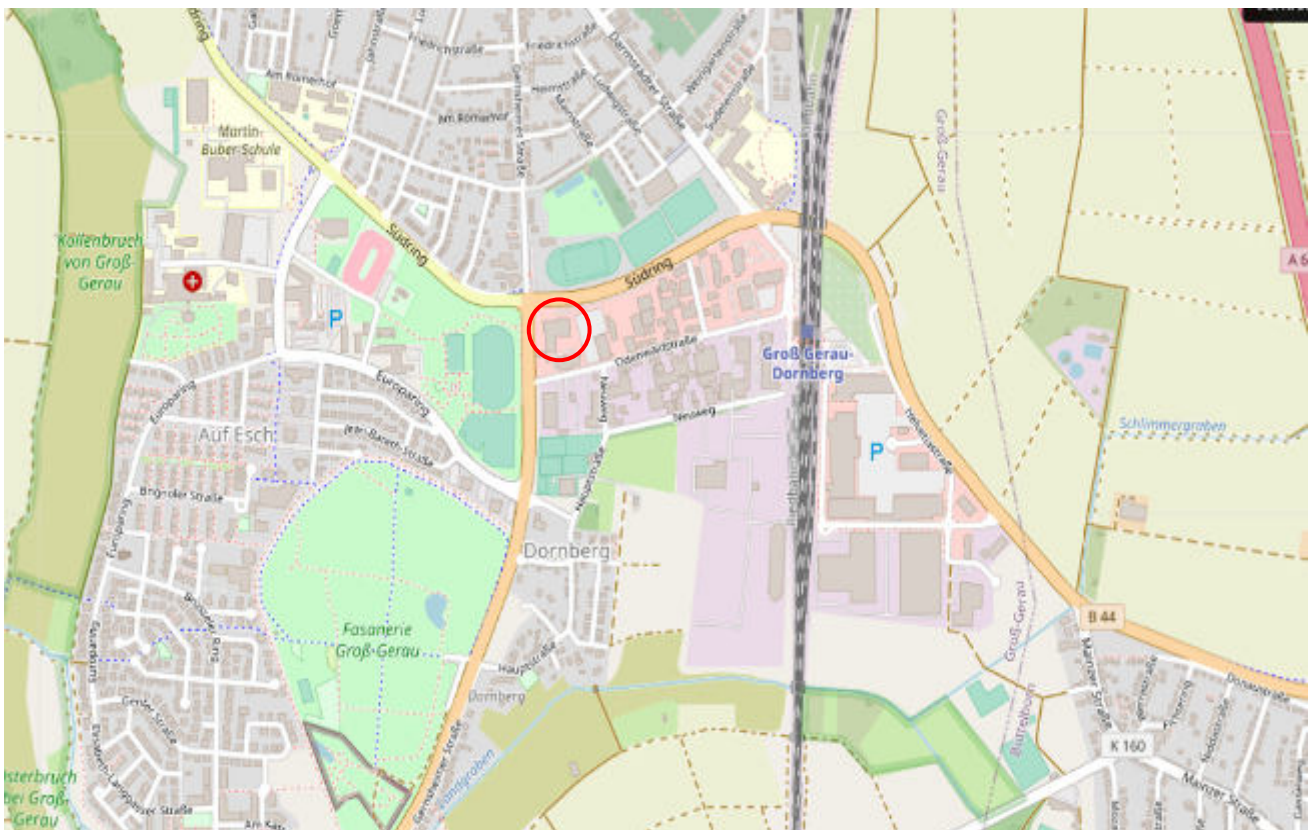


Abb. 2: Mikrolage; Quelle: openstreetmap.org; URL: <https://www.openstreetmap.org/>; Roteintragung d.d. SV

In Groß-Gerau gibt es zwölf Gewerbegebiete, die sich auf einer Fläche von insgesamt ca. 178 ha verteilen. Hier finden sich Transport- und Logistikunternehmen, Handwerksbetriebe und verarbeitendes Gewerbe wie z.B. Procter & Gamble als auch Fachmärkte und Kfz-Handel.

Die Standorteignung für Gewerbeimmobilien ist unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, der Beschäftigtenquote, des Bruttoinlandsprodukts, der Branchenverteilung und weiterer statistischer Faktoren gemäß IndustrialBundle Groß-Gerau – 2020 – (Stand 31.12.2020) als exzellent zu bezeichnen.

Abb. 3: Standorteignung für Industrieimmobilien; Quelle: Industrial Port; IndustrialBundle Groß-Gerau - 2020

3.1.3	Statistische basisdaten	Standort-
--------------	------------------------------------	------------------



Abb. 4: Standorteignung für Industrieimmobilien; Quelle: Industrial Port; IndustrialBundle Groß-Gerau - 2020

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie
des gesamten Grundstücks:

Unregelmäßiger Zuschnitt; Oberfläche überwiegend eben

Fläche Flurstück 150/13:	1406 m ²
Fläche Flurstück 150/26:	505 m ²
Fläche Flurstück 150/27:	2040 m ²
Fläche Flurstück 151/8:	2898 m ²
Fläche gesamt:	6849 m²

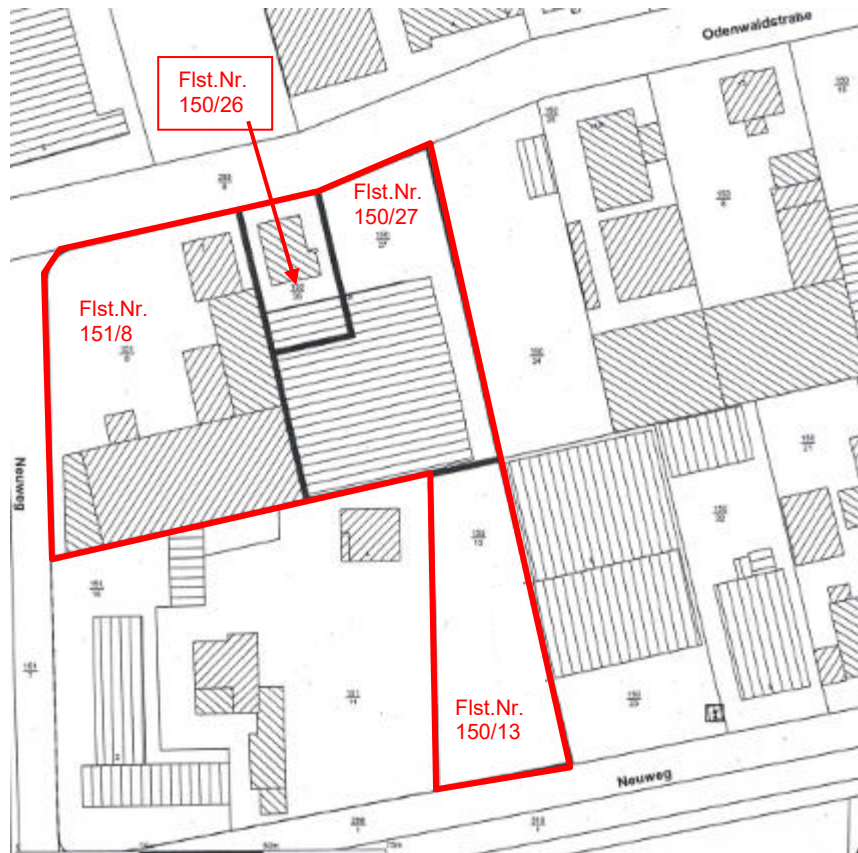


Abb. 5: Auszug ALKIS (Liegenschaftskataster-Informationssystem); Roteintragung d.d. SV

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Odenwaldstraße und den Neuweg (Annahme des SV). Der Unterzeichner geht bei der Wertermittlung von einem erschließungsbeitragskostenfreien Zustand aus.

Straßenarten:

Die Odenwaldstraße und der Neuweg sind asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraßen, z.T. mit Gehwegen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Die Gewerbehallen auf Flurstück 151/8 sind in Grenzbebauung zu Flurstück 151/10 und 151/11 errichtet.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Es sind jedoch nachfolgende Besonderheiten besonders zu beachten:

Altlasten:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der nachfolgenden Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich.

Flurstück 150/13 (Neuweg 4a):

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück kein Eintrag ergibt.

(S. Anhang)

Flurstücke 150/26 und 150/27 (Odenwaldstraße 9):

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück ein Eintrag ergibt. Der entsprechende Datenauszug ist in der Anlage dieses Gutachtens beigelegt. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass beim Regierungspräsidium Darmstadt für den Standort Odenwaldstraße 9 auch eine Verfahrensakte geführt wird.

Das Gefährdungspotential für die Umwelt wird dort als **hoch** eingeschätzt.

(S. Anhang)

Flurstück 151/8 (Odenwaldstraße 7):

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück ein Eintrag ergibt. Der entsprechende Datenauszug ist in der Anlage dieses Gutachtens beigelegt. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass beim Regierungspräsidium Darmstadt für den Standort Odenwaldstraße 9 auch eine Verfahrensakte geführt wird.

Das Gefährdungspotential für die Umwelt wird dort als **gering** eingeschätzt.

(S. Anhang)

Besonderer Hinweis des SV:

Für die Flurstücke 150/26, 150/27 werden vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Altlastendatei hohe Gefährdungspotentiale angegeben (s. vor).

Für das Flurstück 151/8 wird vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Altlastendatei ein geringes Gefährdungspotential angegeben.

Der Unterzeichner empfiehlt diesbezüglich Sondergutachten einzuholen!

Je nach Ergebnis dieser Sondergutachten können sich Wertminderungen für das Grundstück ergeben. Diese können erheblich sein.

Im vorliegenden Gutachten können eventuell zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen durch eventuell vorhandene Altlasten (Bodenverunreinigungen) erst nach Vorlage abschließender Sondergutachten vom Unterzeichner ggf. beurteilt/bewertet werden.

Bis zur Vorlage der Sondergutachten kann dieser Verdachtszustand (das mögliche Vorhandensein schädlicher Altlasten/Bodenverunreinigungen) nicht in dem vorliegenden Verkehrswertgutachten vom Sachverständigen bewertet werden.

Sollten sich diese Vorgaben ändern wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.4 Öffentlich-Rechtliche Situation

3.2.4.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Für das Grundstück der Gemarkung Dornberg, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken 150/13, 150/26, 150/27 und 151/8 ist gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau folgende Baulast im Baulastenverzeichnis von Dornberg eingetragen:

„Die auf dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte bezeichneten Grundstücke in der Gemarkung Dornberg, Flur 2, Flurstücke 150/13, 150/26, 150/27 151/8 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.“

Hinweis des SV:

Vorstehende Vereinigungsbaulast stellt keine Wertbeeinflussung dar, da sie die Voraussetzung für die vorhandene Bebauung ist.

3.2.4.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 25.10.2007 rechtskräftigen Bebauungsplans „Odenwaldstraße“. Festsetzungen ergeben sich aus dem schriftlichen Teil.

3.2.4.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.4.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität): Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und den vom Sachverständigen bei der Kreisverwaltung Groß-Gerau eingeholten Objektunterlagen.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Betriebsfläche unbebaut (Flst. 150/13)

3.3.2.1 Gestalt, Form etc.

Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Bebauung, Sonstiges:	Das Grundstück ist unbebaut. Bodenbefestigungen: z.T. Beton, z.T. Schotter-Sand-Gemisch, z.T. Betonverbundsteinpflaster
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bebauungen der benachbarten Flurstücke z.T. in Grenzbebauung

3.3.2.2 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Mauereinfriedung mit einer zweiflügeligen Toranlage aus Metall mit Metallzugangstor
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Bepflanzungen (Hecken)

3.3.2.3 Vermietung/ Verpachtung

Die Betriebsfläche wird augenscheinlich als Abstellfläche/Parkplatz genutzt. Weitere Angaben/Mietverträge liegen nicht vor.

3.3.2.4 Gewerbliche Nutzung

Das Flurstück ist zum Zeitpunkt des Ortstermins als Lagerfläche und Stellplatzfläche für Lkw/Pkw genutzt.

3.3.2.5 Lageplan

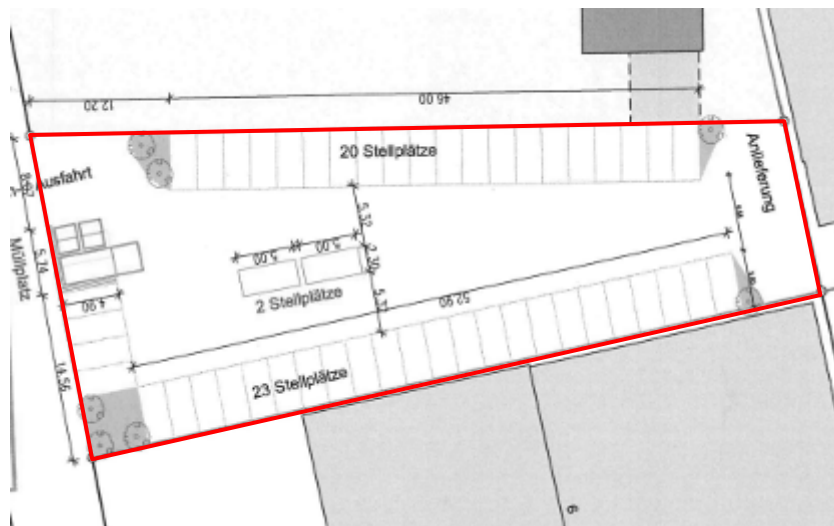


Abb. 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab);
Quelle: Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau; Rotmarkierung d.d. SV

**3.3.3 Wohngebäude (Flst.
150/26)****3.3.3.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Das Wohnhaus ist unterkellert (KG).
Baujahr:	Ca. 1965
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, z.T. verklindert; Satteldach

3.3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	Massiv (z.T. Hohlblocksteine, z.T. Kellersteine gemäß Baubeschreibung)
Innenwände:	Mauerwerk (z.T. Hohlblocksteine, z.T. Bauplatten gemäß Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Holzkonstruktion mit Faserzementplatteneindeckung (gemäß Baubeschreibung)
Treppen:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Hauseingang:	Holztür; massive Eingangstreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer; Glasbaustein-Element

3.3.3.3 Wohnungsbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Z.T. Metallfenster, z.T. Kunststofffenster; im EG z.T. mit Vergitterung
Türen:	Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
------------------------	---

Haustechnische Installationen: Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

3.3.3.6 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (**GEG**) ausgestellt werden. Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.

3.3.3.7 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile: Balkon, Außentreppe zum KG, zwei Klima-Außengeräte (EG u. OG)

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Sonderausstattung: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.3.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.3.9 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.3.10 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschluss an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.)), befestigte Hoffläche mit Holzlattenzaun, befestigte Wege und Plätze, Einfriedungen (z.B. Metalltor, Mauern) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: z.T. Aufwuchs

3.3.3.11 Vermietung/ Verpachtung

Die Wohnung ist augenscheinlich vermietet. Belastbare Angaben/Mietverträge liegen nicht vor.

3.3.3.12 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung.

3.3.3.13 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

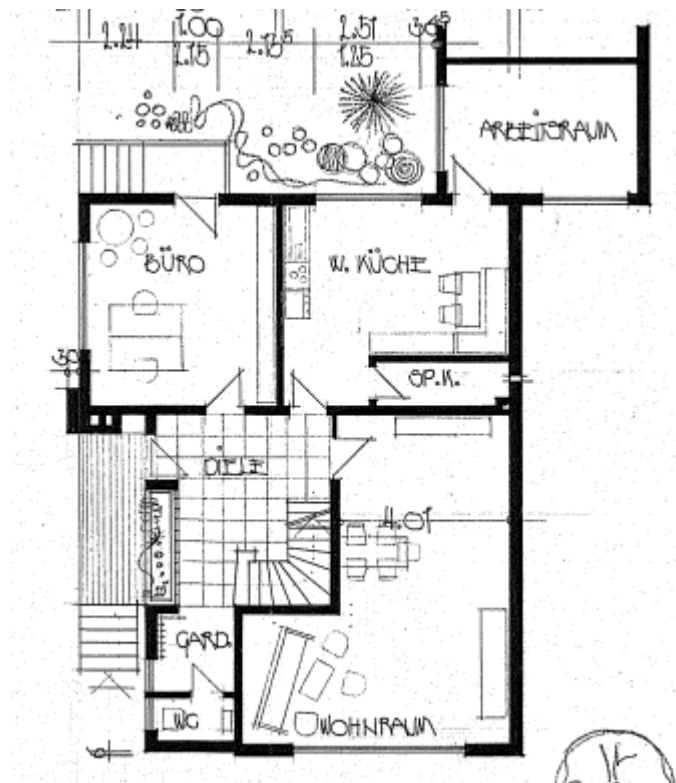
3.3.3.14 Grundrisse

Abb. 7: Grundriss EG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

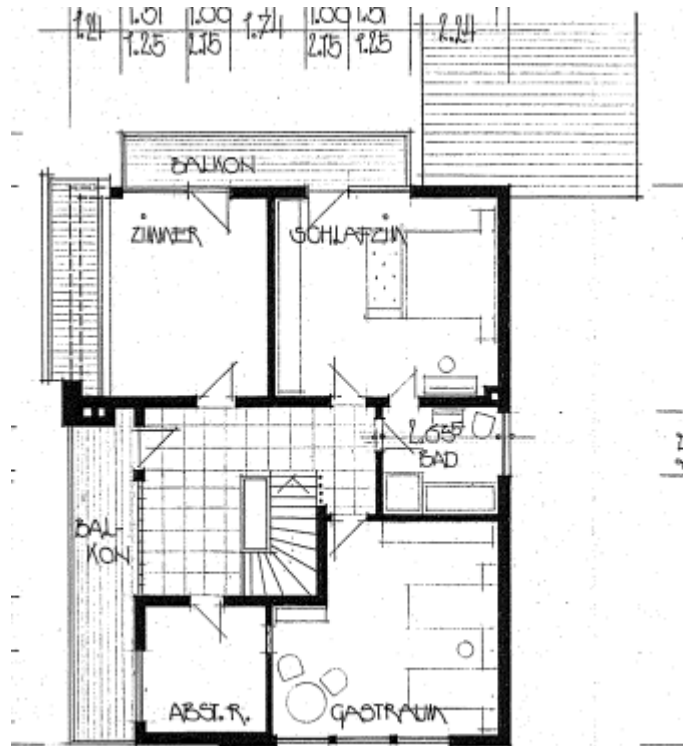


Abb. 8: Grundriss OG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

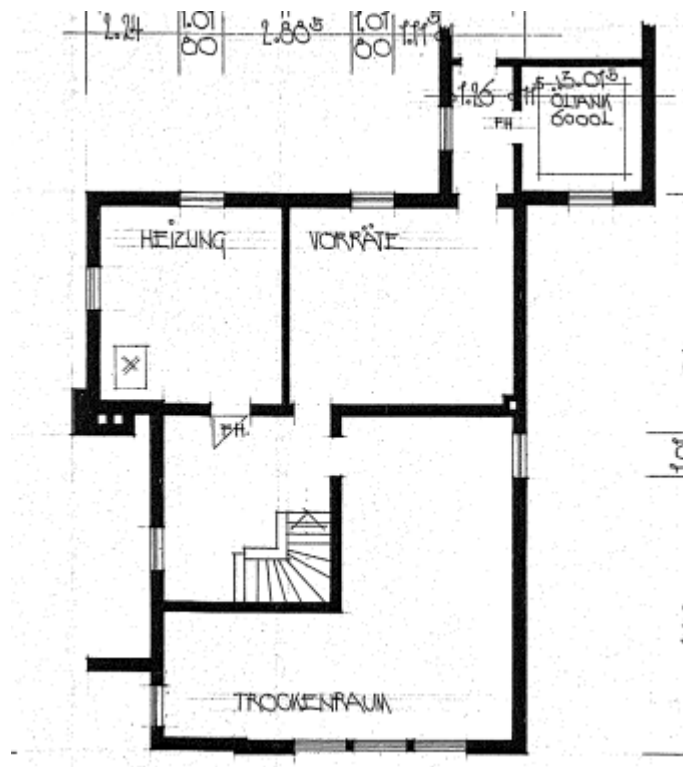


Abb. 9: Grundriss KG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

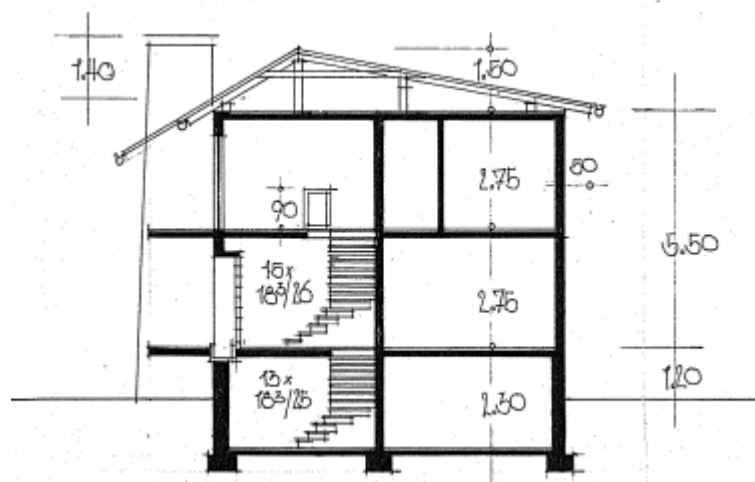


Abb. 10: Schnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

3.3.4 Gewerbeküche (Flst. 150/26)**3.3.4.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes: Eingeschossige Gewerbeküche, Anbau zwischen Einfamilienwohnhaus und Mehrzweckhalle

Baujahr: ca. 2019

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Wellplatteneindeckung

3.3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Konventionelle Massivbauweise

Umfassungswände: Massiv (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

Innenwände: Mauerwerk (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

Geschossdecken: Angaben liegen nicht vor

Dach: Angaben liegen nicht vor

Hauseingang: Kunststofftür

3.3.4.3 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.4.4 Fenster und Türen

Fenster: Fenster mit Isolierverglasung (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Türen: Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.4.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

Haustechnische Installationen: Mittlere Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

3.3.4.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.4.7 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Nicht zutreffend.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Sonderausstattung:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.4.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
---	--

3.3.4.9 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
-------------------------	--

3.3.4.10 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschluss an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.)), befestigte Hoffläche aus Verbundsteinpflaster
Sonstige Anlagen u.a.:	Nicht zutreffend.

3.3.4.11 Vermietung/ Verpachtung

Nicht bekannt. Belastbare Angaben/Mietverträge liegen nicht vor.

3.3.4.12 Gewerbliche Nutzung

Nicht bekannt. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.4.13 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.4.14 Grundrisse

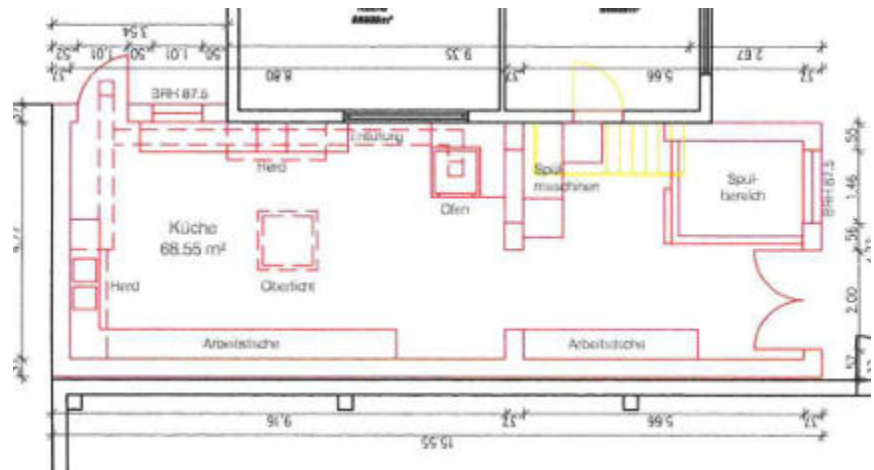


Abb. 11: Grundriss EG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

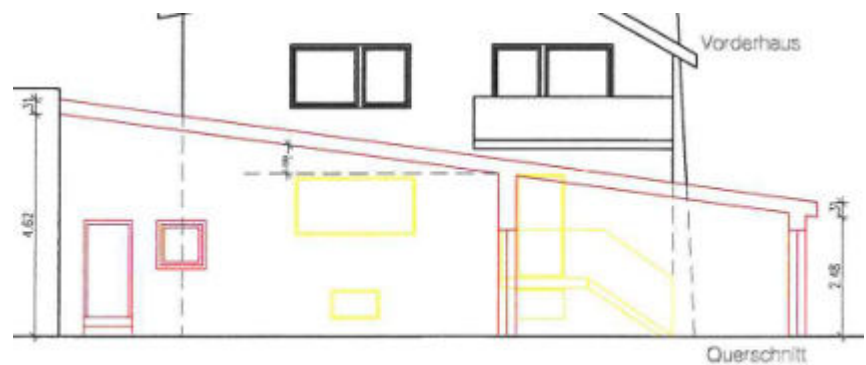


Abb. 12: Ausschnitt Querschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

3.3.5 Mehrzweckhalle (Flst. 150/27)**3.3.5.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Lager- und Veranstaltungsgebäude (Lager- und „Hochzeithalle“), bestehend aus Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	ca. 2011
Außenansicht:	Fassade z.T. verputzt und gestrichen z.T. Porenbeton (Gasbeton); Flachdach

3.3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise
Umfassungswände:	Porenbeton
Innenwände:	Angaben liegen nicht vor
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (Annahme des SV)
Dach:	Angaben liegen nicht vor
Treppen:	Massive Treppe mit Fliesenbelag, Stahlprofilgeländer und Edelstahl-Handlauf
Eingänge:	2 Gebäudeeingänge (Metall-Glastüren) an der Ostseite der Halle; zur Odenwaldstraße hin (Nordwestseite) zwei Sektionaltore, zum Neuweg hin (Südostseite) ein Sektionaltor mit Tür

3.3.5.3 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.5.4 Fenster und Türen

Fenster:	Augenscheinlich Kunststofffenster mit Isolier-Verglasung
Türen:	Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
Haustechnische Installationen:	Mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

3.3.5.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.5.7 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Nicht zutreffend
Besondere Einrichtungen:	Aufzug
Sonderausstattung:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
---	--

3.3.5.9 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
-------------------------	--

3.3.5.10 Vermietung/ Verpachtung

Nicht bekannt. Belastbare Angaben/Mietverträge liegen nicht vor.

3.3.5.11 Gewerbliche Nutzung

Nicht bekannt. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.5.12 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

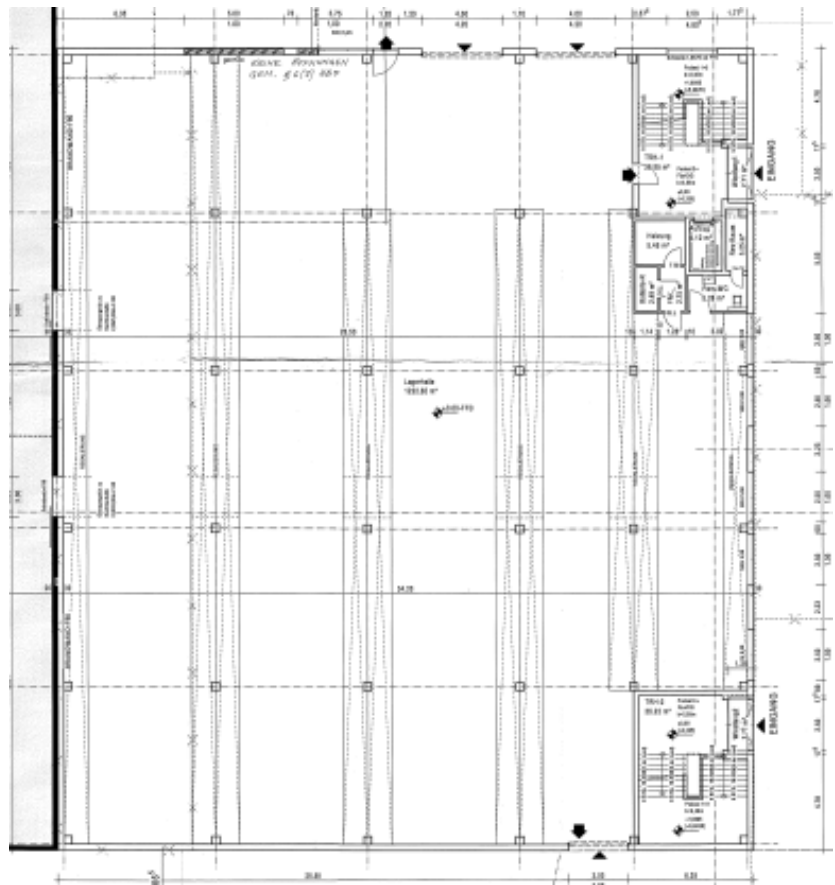
3.3.5.13 Grundrisse

Abb. 13: Grundriss EG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

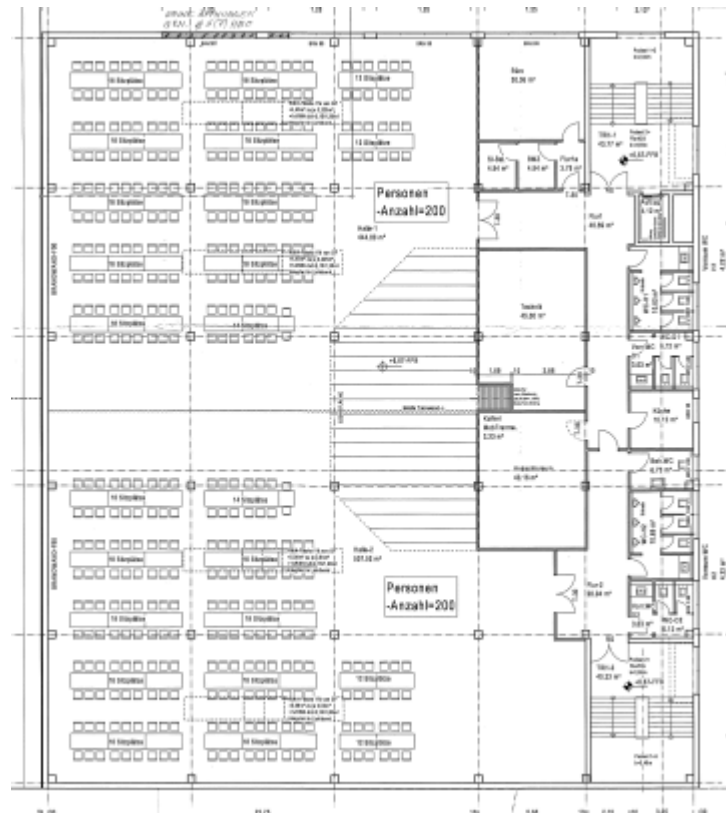


Abb. 14: Grundriss OG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

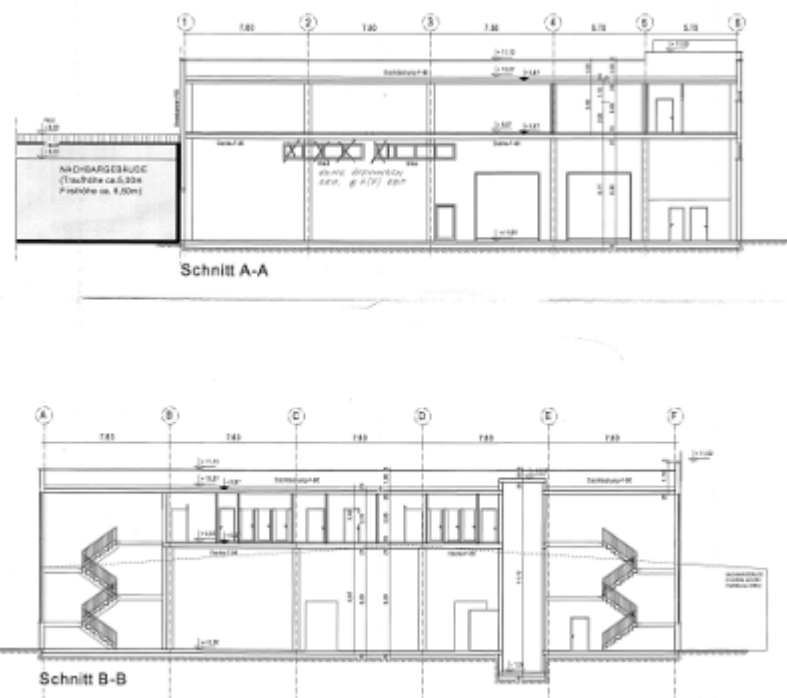


Abb. 15: Schnitte (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

**3.3.6 Büro- u. Wohngebäude
(Flst. 151/8)****3.3.6.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Büro- und Wohngebäude, bestehend aus Erdgeschoss (EG; Büronutzung), zwei Obergeschossen (OG) und Speicher. Das Wohnhaus ist unterkellert (KG).
Baujahr:	Ursprünglich ca. 1966 als zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Werkhalle errichtet; ca. 1995 wurde das Gebäude aufgestockt.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen; Sockel aus Natursteinplatten; Satteldach mit Ziegeleindeckung; Balkon, Dachterrasse

3.3.6.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	Massiv (z.T. Hohlblocksteine, z.T. Kiesbetonsteine gemäß Baubeschreibung)
Innenwände:	Mauerwerk (z.T. Hohlblocksteine, z.T. Bimsbauplatten gemäß Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (gemäß Baubeschreibung)
Treppen:	Massive Treppe mit Steinbelag, Stahlprofilgeländer und PVC-Handlauf
Hauseingang:	Metalltür mit Drahtglasausschnitt, ebensolches Seitenteil; Treppe mit Natursteinbelag, Vordach

3.3.6.3 Wohnungsbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.6.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolier-Verglasung, überwiegend Kunststoffrollläden, ein Metall-Glas-Schaufenster mit Vordach straßenseitig
Türen:	Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.6.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
Haustechnische Installationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

3.3.6.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.6.7 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Balkon, Dachterrasse
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Sonderausstattung:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.6.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
---	--

3.3.6.9 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
-------------------------	--

3.3.6.10 Vermietung/ Verpachtung

Die Wohnungen sind augenscheinlich vermietet. Belastbare Angaben/Mietverträge liegen nicht vor.

3.3.6.11 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Büronutzung). Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.6.12 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.6.13 Grundrisse

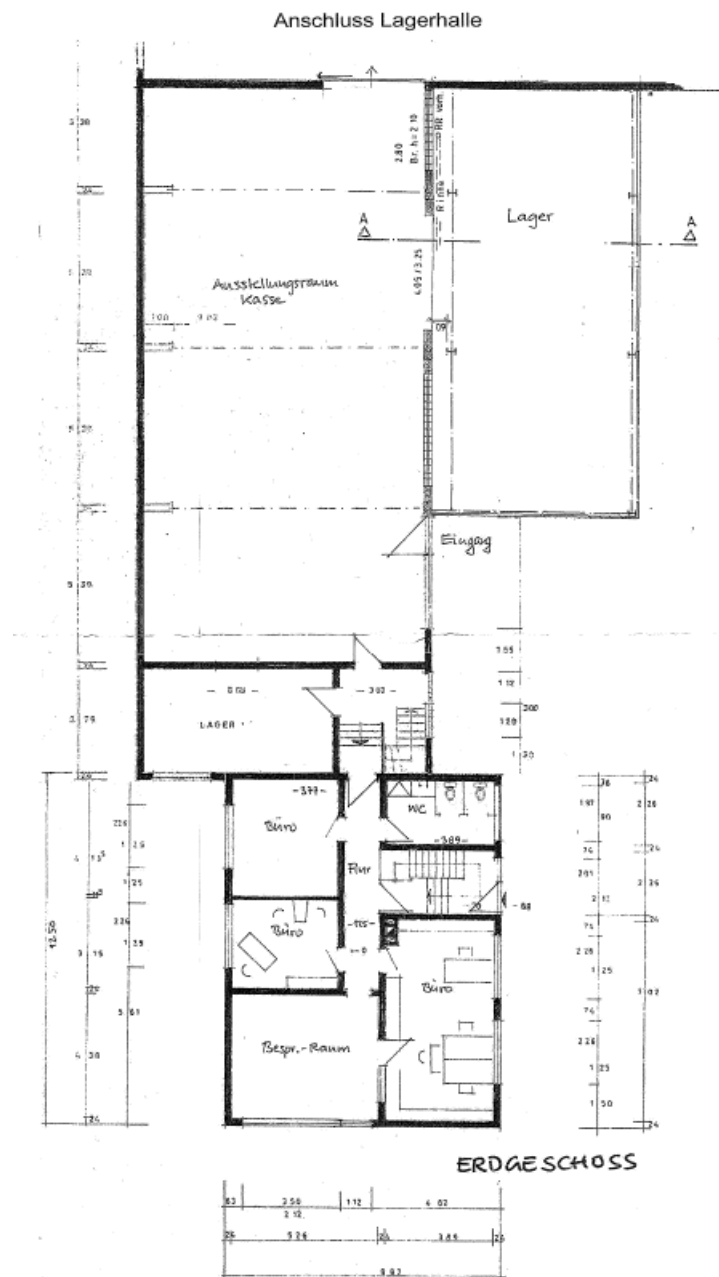


Abb. 16: Grundriss EG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau



Abb. 17: Grundriss 1. OG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

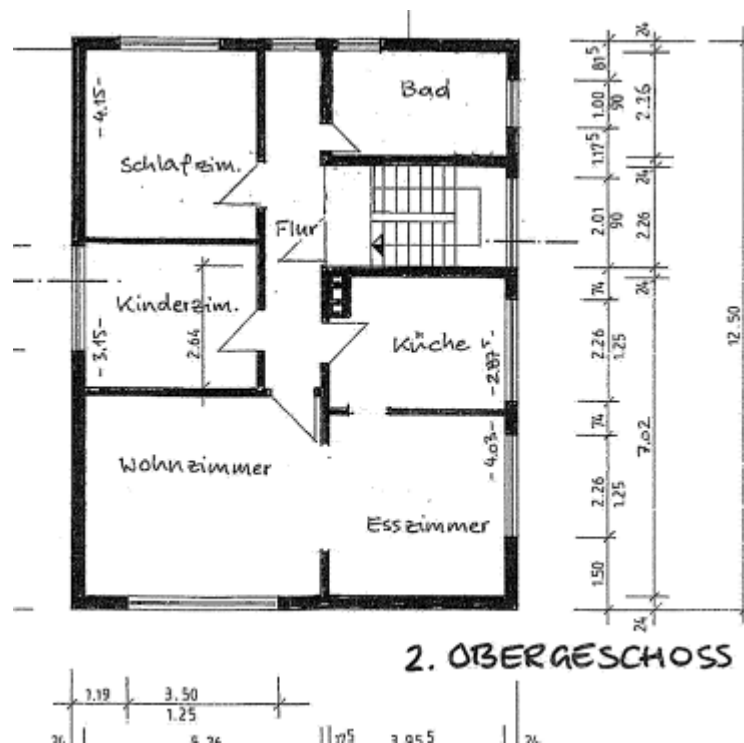


Abb. 18: Grundriss 2. OG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

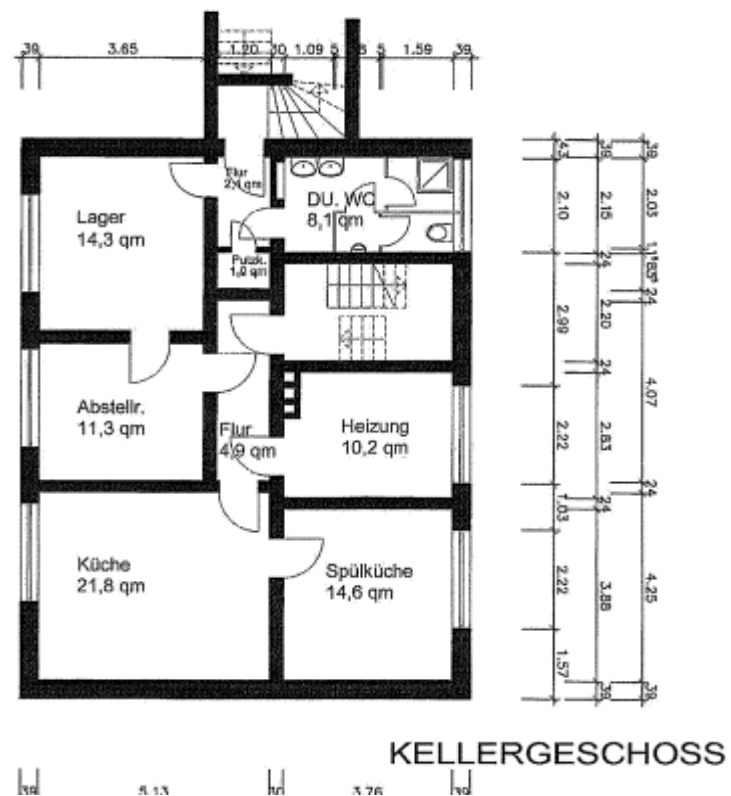


Abb. 19: Grundriss KG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

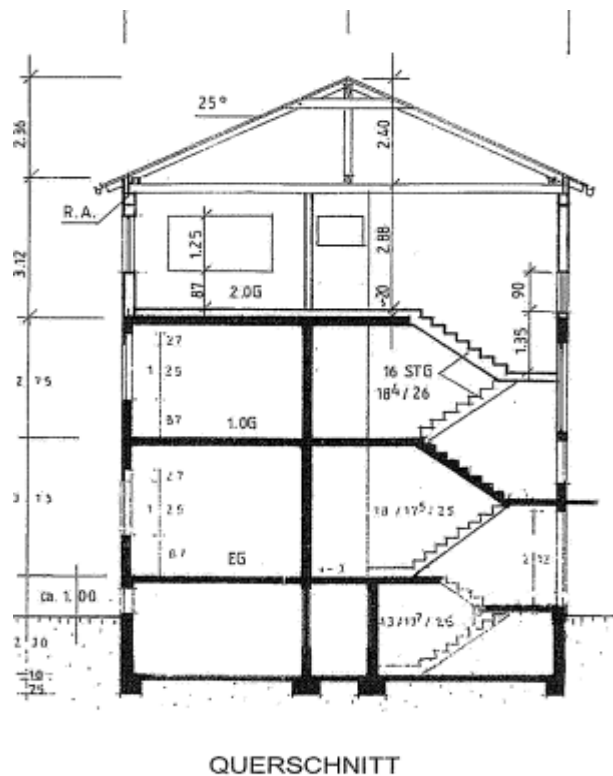


Abb. 20: Querschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

**3.3.7 Werkhalle
/Verkaufshalle
(Flst. 151/8)****3.3.7.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Werkhalle/Verkaufshalle
Baujahr:	ca. 1966 als Werkhalle errichtet; ca. 2009 Nutzungsänderung zu Betriebsgebäude/Verkaufsfläche (Lebensmittelgroßhandel) (gemäß Planunterlagen)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen

**3.3.7.2 Ausführung und
Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbauweise (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Sparrendach mit Welleternit (gemäß Baubeschreibung)
Fenster und Türen:	Zweiflügelige Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, verglastem Seitenteil und verglastem Oberlicht; einfache Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und verglastem Oberlicht

**3.3.7.3 Haustechnische
Installationen**

Elektroinstallationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
Haustechnische Installationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
Hinweis des SV:	Die Regenwasserentwässerung der Dachflächen ist nicht an die Grundleitung angeschlossen, das Regenwasser wird auf das Grundstück entwässert.

3.3.7.4 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.7.5 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Nicht zutreffend.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Sonderausstattung:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.7.6 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
---	--

3.3.7.7 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
-------------------------	--

3.3.7.8 Vermietung/Verpachtung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf Vermietung/Verpachtung. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.7.9 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung (Großhandel für asiatische Lebensmittel); Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.7.10 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.7.11 Grundriss

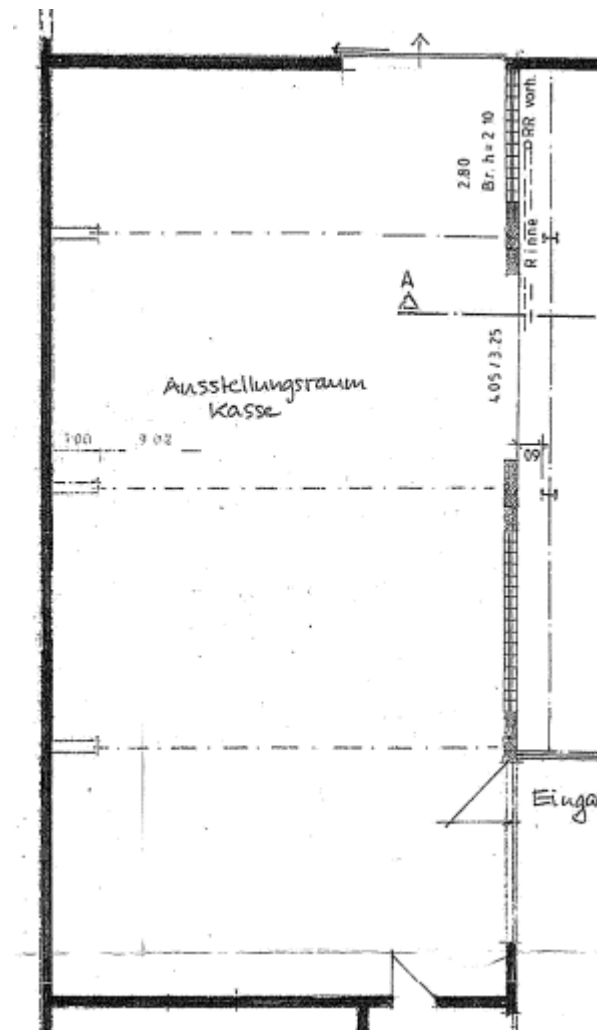


Abb. 21: Grundriss Verkaufshalle (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

**3.3.8 Lagerhalle
(Flst. 151/8)****3.3.8.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Lagerhalle
Baujahr:	Ca. 1999 als Überdachung errichtet zur kurzfristigen Lagerung (gemäß Baubeschreibung). Im Zeitverlauf wurden die offenen Seitenflächen geschlossen.
Außenansicht:	Außenwände aus Trapezblech; Pultdach aus Trapezblech; Schiebetor mit integrierter Zugangstür

3.3.8.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Verzinkte Stahlkonstruktion (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Dacheindeckung mit Trapezblechen (gemäß Baubeschreibung)
Fenster und Türen:	Nicht zutreffend.

3.3.8.3 Haustechnische Installationen

Haustechnische Installationen:	Angaben liegen nicht vor.
Hinweis des SV:	Die Regenwasserentwässerung der Dachflächen ist nicht an die Grundleitung angeschlossen, das Regenwasser wird auf das Grundstück entwässert.

3.3.8.4 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.8.5 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Nicht zutreffend.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Sonderausstattung:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**3.3.8.6 Wertbeeinflussende
Modernisierungen etc.**

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**3.3.8.7 Bewegliche Gegenstände
(Bestandteile und Zubehör)**

Bewegliche Gegenstände:

Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**3.3.8.8 Vermietung/
Verpachtung**

Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.8.9 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

**3.3.8.10 Maschinen- und
Betriebseinrichtungen**

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.8.11 Grundriss

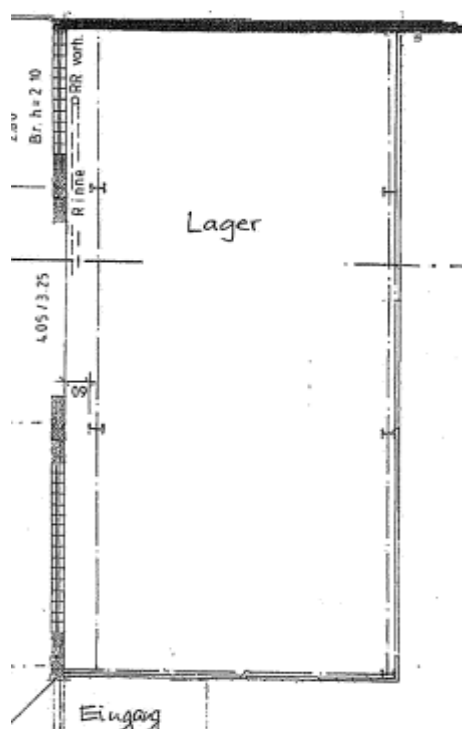


Abb. 22: Grundriss Lager (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

**3.3.9 Lagerhalle
(Flst. 151/8)****3.3.9.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Lagerhalle
Baujahr:	ca. 1976 (gemäß Baubeschreibung)
Außenansicht:	Außenwände aus Kalksandstein, darüber Einfachverglasungen auf Metallkonstruktion; rückseitig verputzt und gestrichen; Satteldach mit Faserzementwellplatteneindeckung

3.3.9.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mischbauweise (z.T. Mauerwerk, z.T. Metallkonstruktion)
Dach:	Satteldach mit Faserzementwellplatteneindeckung
Fenster und Türen:	Vierteiliges Metall-Falttor

3.3.9.3 Haustechnische Installationen

Haustechnische Installationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
Hinweis des SV:	Die Regenwasserentwässerung der Dachflächen ist nicht an die Grundleitung angeschlossen, das Regenwasser wird auf das Grundstück entwässert.

3.3.9.4 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.9.5 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Nicht zutreffend.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Sonderausstattung:	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.9.6 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.9.7 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände:

Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.9.8 Vermietung/Verpachtung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf Vermietung/Verpachtung. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.9.9 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.9.10 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

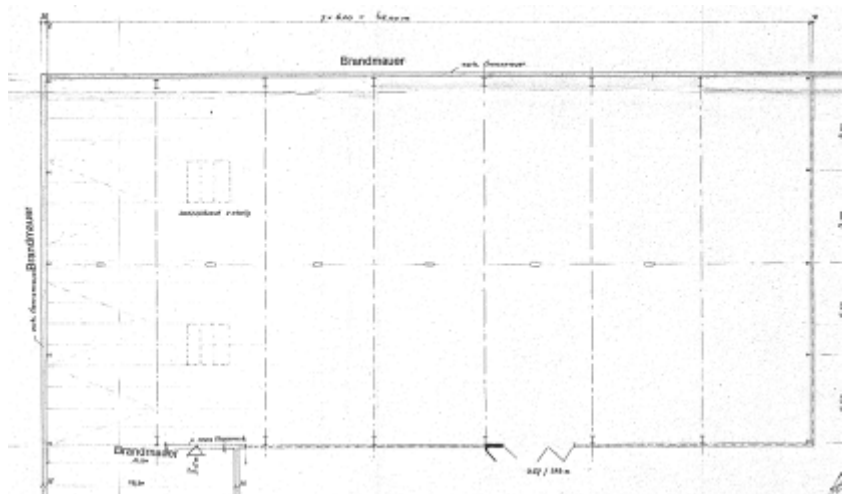
3.3.9.11 Grundriss, Schnitt

Abb. 23: Grundriss Lagerhalle (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

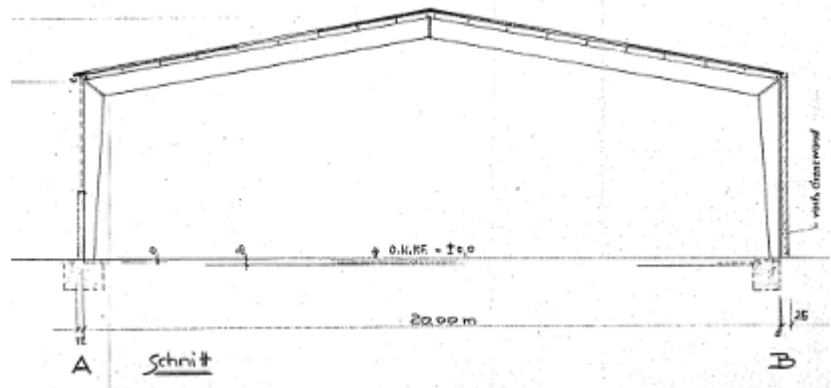


Abb. 24: Schnitt Lagerhalle (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

3.3.10 Hallenerweiterung (Flst. 151/8)

3.3.10.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Lagerhalle
Baujahr:	Ca. 1993 als Erweiterung zur bestehenden Lagerhalle 1 (gemäß Baubeschreibung)
Außenansicht:	z.T. Industrieverglasung, z.T. Fassade aus Sandwichpaneel-Elementen; Satteldach mit Trapezblechpaneel-Eindeckung

3.3.10.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Metallkonstruktion (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Satteldach mit Trapezblechpaneel-Eindeckung
Fenster und Türen:	z.T. Metallfenster, z.T. Kunststofffenster; Rolltor aus Metall

3.3.10.3 Haustechnische Installationen

Haustechnische Installationen:	Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)
--------------------------------	---

3.3.10.4 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.10.5 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Sonderausstattung: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.10.6 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.10.7 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände: Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.10.8 Vermietung/Verpachtung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf Vermietung/Verpachtung. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.10.9 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung. Angaben über Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden.

3.3.10.10 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Angaben liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

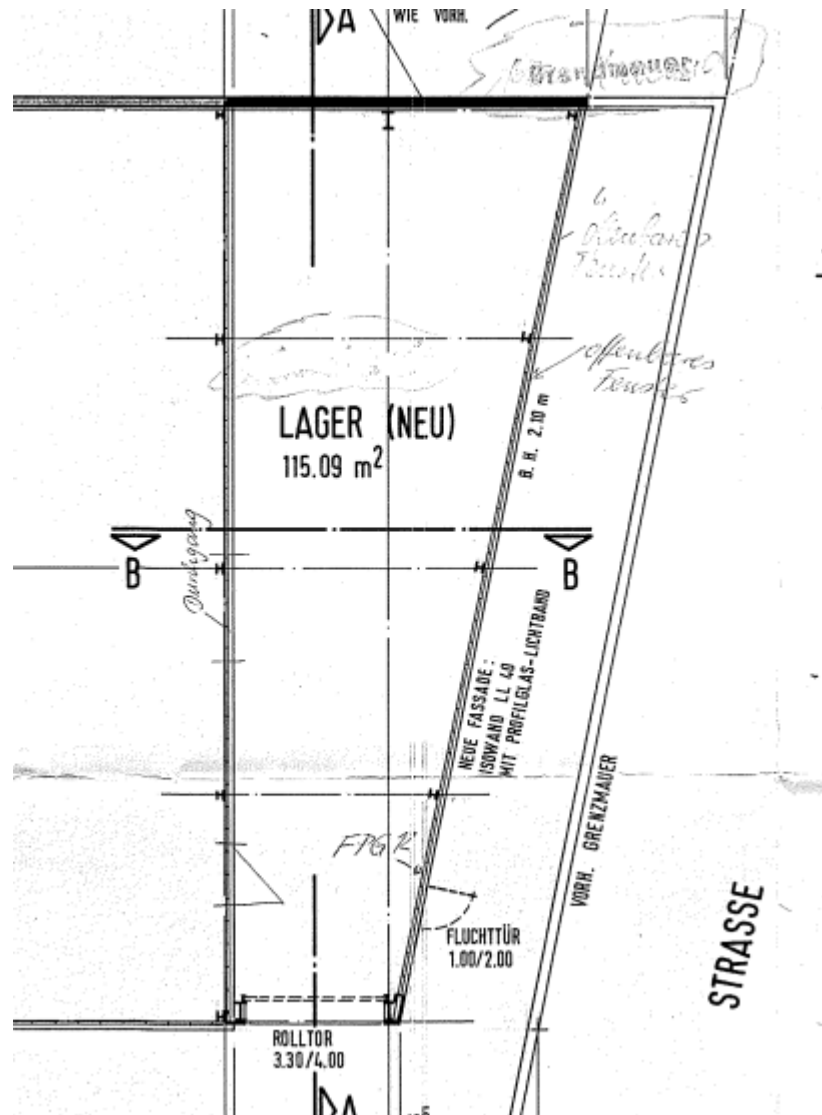
3.3.10.11 Grundrisse, Schnitt

Abb. 25: Grundriss Hallenerweiterung (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

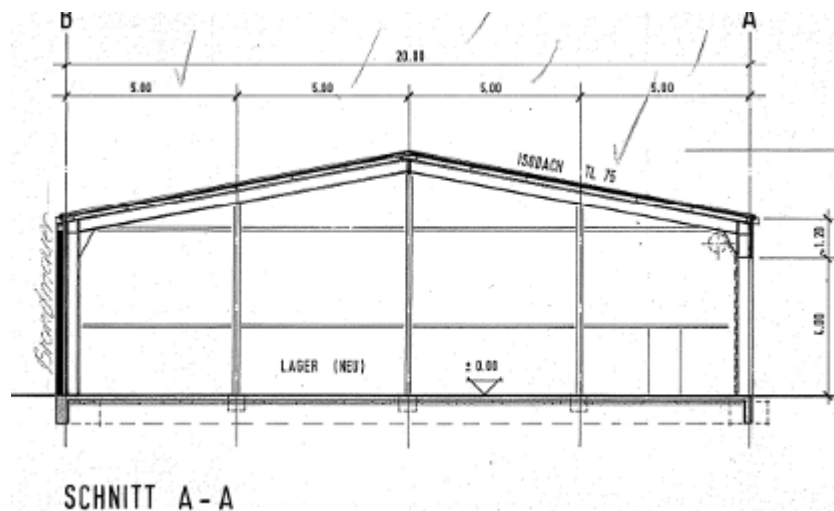


Abb. 26: Schnitt Hallenerweiterung (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Bauaufsicht Kreisverwaltung Groß-Gerau

**3.3.11 Lager/Kühlraum
(Flst. 151/8)****3.3.11.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes: Lagerhalle/Kühlraum

Baujahr: Angaben liegen nicht vor.

Außenansicht: Fassade aus Sandwichelementen; Pultdach

**3.3.11.2 Ausführung und
Ausstattung**

Konstruktionsart: Holzkonstruktion

Dach: Pultdach mit Trapezblechpaneel-Eindeckung

Fenster und Türen: Gedämmte Tür (schwere Ausführung)

**3.3.11.3 Haustechnische
Installationen**

Haustechnische Installationen: Einfacher bis mittlerer Standard (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

3.3.11.4 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

3.3.12 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen zu Flurstück 151/8

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Flurstück (Hausanschluss an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.)), befestigte Hof- und Zugangs-Flächen, Einfriedungen (Mauern, Zaun, Tore) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Nicht zutreffend.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden) des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden sind.

Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten (s. 4.4.15) beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**3.4.2.1 Wertbeeinflussende
Umstände Gebäude**

**3.4.2.2 Wertbeeinflussende
Umstände außen**

z.T. Balkon am Büro- und Wohngebäude schadhaft
z.T. Glasbausteine am Büro- und Wohngebäude schadhaft
z.T. Eingangstreppe am Büro- und Wohngebäude schadhaft



Abb. 27: Foto des SV; z.T. Balkon am Büro- und Wohngebäude schadhaft



Abb. 28: Foto des SV; z.T. Glasbausteine am Büro- und Wohngebäude schadhaft



Abb. 29: Foto des SV; z.T. Eingangstreppe am Büro- und Wohngebäude schadhaft

3.4.2.3 Wertbeeinflussende Umstände innen

Es konnte keine Innenbesichtigung vom SV durchgeführt werden. Um der verbleibenden Unsicherheit bzgl. des von Parteienseite vorgetragenen Ausstattungsstandards und des -zustands bzw. etwaiger wertbeeinflussender Umstände (Bauschäden etc.) Rechnung zu tragen, wird nach allgemein üblicher Bewertungspraxis vom SV ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

3.4.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die Gebäude entsprechen in ihrer Konstruktion der Baujahres- bzw. der Umbaujahresklasse. In Teilbereichen sind daher bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes) gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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 (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die ImmoWertV 2010 im Wesentlichen drei Verfahren (Erläuterungen s. auch Anhang) vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung
Werkstatt/Lager/Verkauf mit Büro/Sozialräumen

Verfahrenswahl mit Begründung: Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nichtmöglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren wird vornehmlich bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt, scheidet jedoch in der vorliegenden Wertermittlung ebenfalls aus.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

4.3.1 Ertragswertmodell

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltniete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (=Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

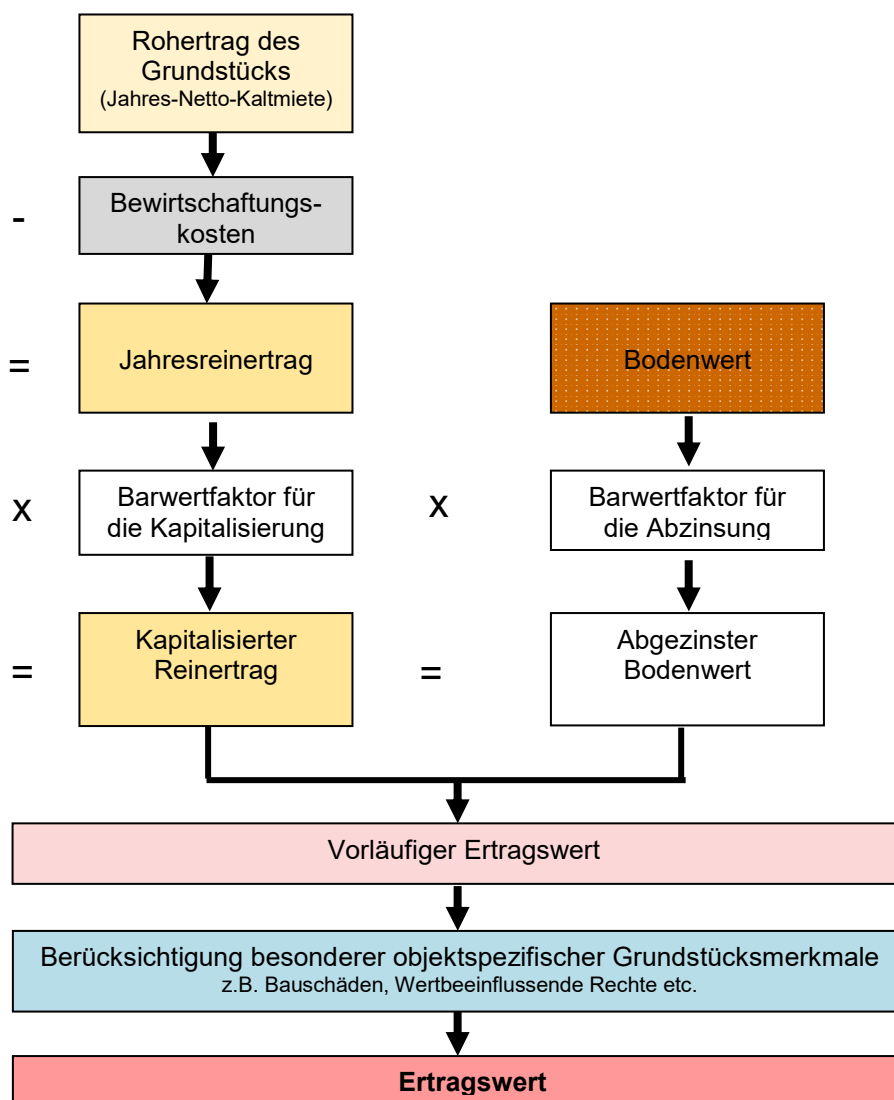


Abb. 30: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert**4.4.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzonen) (s. auch Anhang).

Für den Bereich des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von **190,00 €/m²** für baureifes Land (gewerbliche Baufläche) beitrags- und abgabefrei (b/af) zum Bodenrichtwertermittlungs-Stichtag 01.01.2020 ermittelt/festgesetzt.

Aufgrund besonderer wertbeeinflussender Zustandsmerkmale (z.B. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße sowie Bodenqualität) des Bewertungsgrundstücks und den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag können Anpassungen bezüglich des Bodenrichtwerts erforderlich sein.

4.4.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 190,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	28.09.2021	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 190,00 €/m²	

E1: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Nicht zutreffend.

IV. Ermittlung des Bodenwerts

Fläche Flurstück 150/13:	1.406 m ²
Fläche Flurstück 150/26:	.505 m ²
Fläche Flurstück 150/27:	2.040 m ²
Fläche Flurstück 151/8:	2.898 m ²
Fläche gesamt:	6.849 m²

Der b/a-freie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **28.09.2021** insgesamt
6.849 m² x 190,00 €/m² = **1.301.310,00 €**.

Nachfolgend wird aus wertermittlungstheoretischen Gründen eine fiktive Aufteilung des Grundstücks vorgenommen.

Das Grundstück wird für die vorliegende Wertermittlung wie folgt fiktiv in Teilbereiche aufgeteilt:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Bodenwertanteil
Flurstück 150/13	Unbebautes Grundstück		
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.406 m ²	267.140,00 €

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Bodenwertanteil
Flurstück 150/26	Wohnhaus		
Summe der Teilgrundstücksflächen:		505 m ²	95.950,00 €

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Bodenwertanteil
Flurstück 150/27	Gewerbehalle		
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.040 m ²	387.600,00 €

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Bodenwertanteil
Flurstück 151/8			
A	Wohnhaus	500,00 m ²	95.000,00 €
B	Gewerbehallen	2.398,00 m ²	455.620,00 €
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.898,00 m ²	550.620,00 €

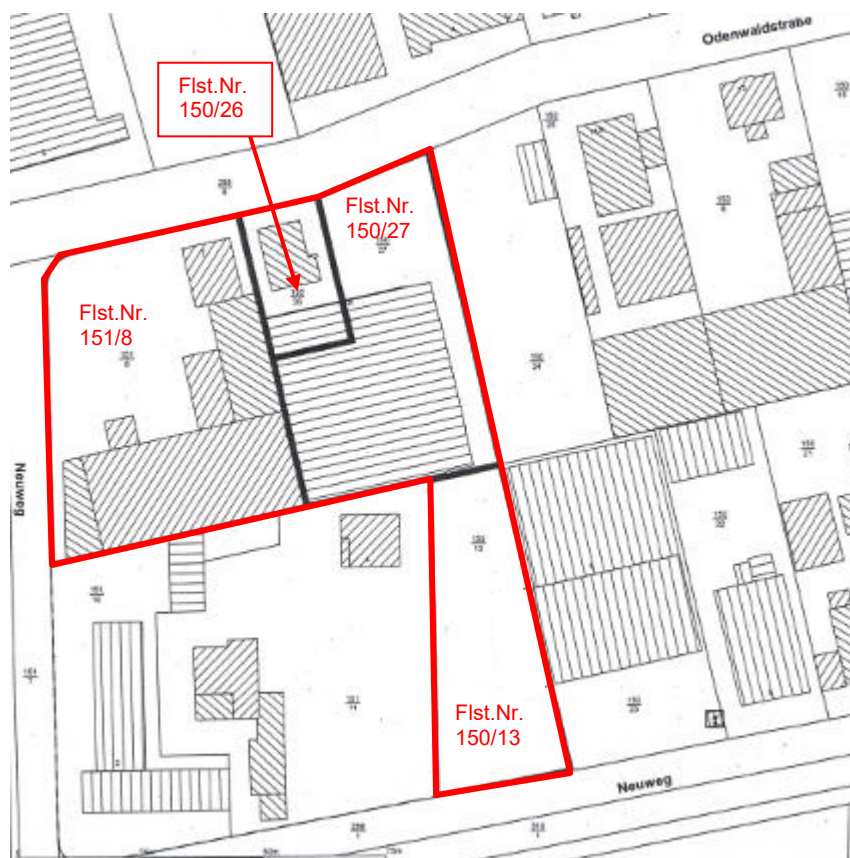


Abb. 31: Auszug ALKIS; Roteintragung d.d. SV

4.5 Wertermittlungsdaten**4.5.1 Wohn- und Nutzflächen**

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den vorliegenden Objektunterlagen vom Unterzeichner entnommen und der weiteren Wertermittlung gerundet zu Grunde gelegt. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit wird Sachverständigenseits nicht übernommen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung	Fläche	
Flurstück 150/13	Unbebautes Grundstück		
Parkplatz und Lagerfläche		1.406 m ²	

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung	Wohn-/Nutzfläche	
Flurstück 150/26	Wohnhaus Küchenanbau		
Wohnhaus		193 m ²	
Küchenanbau		68 m ²	

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung	Nutzfläche	
Flurstück 150/27	Gewerbehalle		
Lagerhalle (EG)		1.222 m ²	
Veranstaltung (OG)		1.155 m ²	

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung	Wohn-/Nutzfläche	
Flurstück 151/8			
A	Wohnhaus mit Büro		
B	Gewerbehallen/Lager		
A Wohnhaus			
Büro		93 m ²	
Wohnen OG		95 m ²	
Wohnen DG		95 m ²	
B1 Lager/Verkauf (Ausstellung/Kasse)		202 m ²	
B2 Lagerraum (Nord)		25 m ²	
B3 Lager (West)		108 m ²	
B4 Lager (Süd)		843 m ²	
B5 Lager (Anbau Süd-west)		115 m ²	

4.5.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Dabei sind die marktüblichen und nicht die tatsächlichen Erträge zu berücksichtigen. Der Rohertrag entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne die auf den Mieter/Pächter umlagefähigen Mietnebenkosten.

Nachfolgende Mietdaten können zur Orientierung angehalten werden:

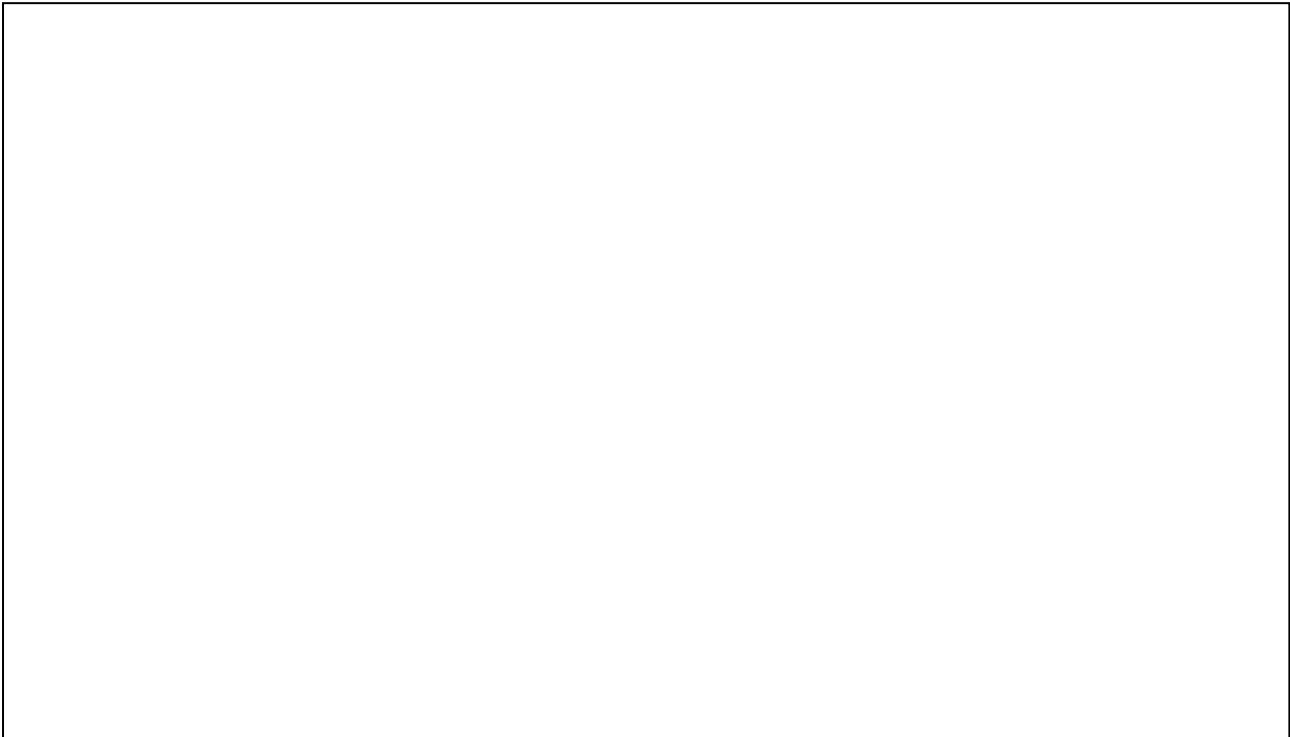


Abb. 32: Median der Marktmieten für Groß-Gerau (2020); Quelle: Industrial Port; IndustrialBundle Groß-Gerau - 2020 -

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist definiert nach § 14 (3) der ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit umgestellter Ertragswertformel (Ertragswertverfahren) analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

Die Einteilung A, B und C bezieht sich auf eine Industrieimmobilie mit:

- A: Gebäudealter unter 10 Jahren
- B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren
- C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.

Nachfolgende Liegenschaftszinssätze können zur Orientierung angehalten werden:

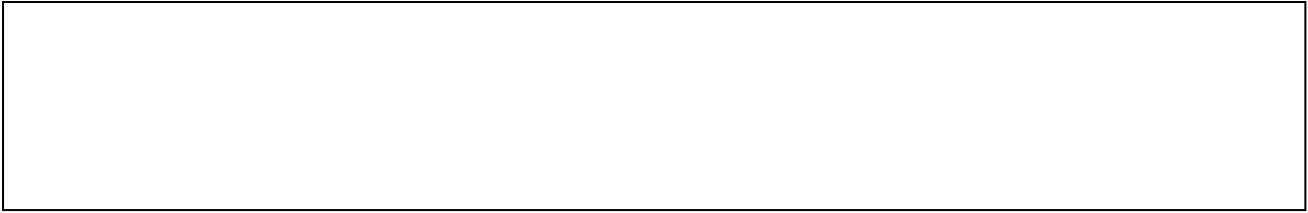


Abb. 33: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Groß-Gerau (2020); Quelle: Industrial Port; IndustrialBundle Groß-Gerau - 2020 -

4.5.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die entstehen um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

Nachfolgende Instandhaltungskosten können zur Orientierung angehalten werden:

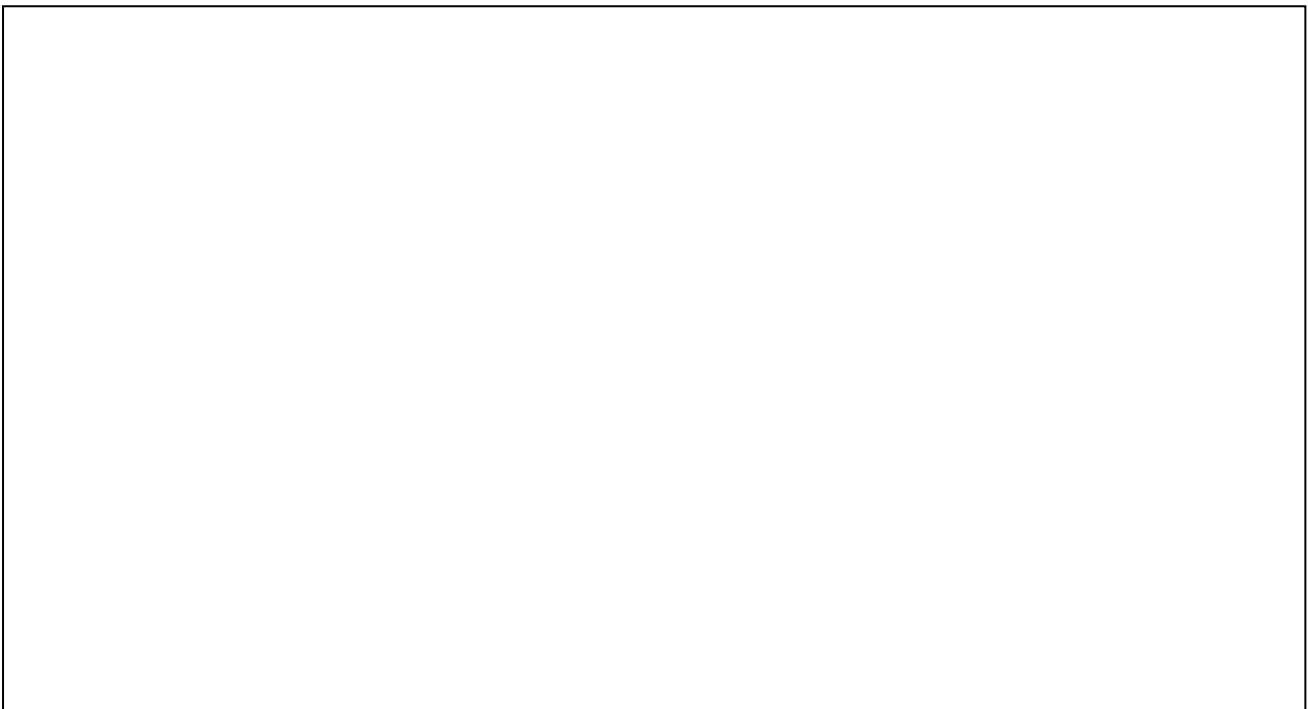


Abb. 34: Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Landkreis; Quelle: Industrial Port; IndustrialBundle Groß-Gerau - 2020 -

4.5.5 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.

Nachfolgende Verwaltungskosten können zur Orientierung angehalten werden:



Abb. 35: Durchschnittliche Verwaltungskosten im Landkreis; Quelle: Industrial Port; IndustrialBundle Groß-Gerau - 2020 -

4.5.5.1 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt (wesentliche) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden).

4.5.6 Besondere objektspezifische Besonderheiten

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Nicht disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
z.T. Balkon am Büro- und Wohngebäude schadhaft		
z.T. Glasbausteine am Büro- und Wohngebäude schadhaft		
z.T. Eingangstreppe am Büro- und Wohngebäude schadhaft		
Zwischensumme 3 (brutto)		8.000,00
Zwischensumme 4 (Zwischensummen 2 u. 3)		8.000,00
Baunebenkosten (20%)		1.600,00
Zwischensumme 4 (Zwischensummen 2 u. 3)		9.600,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		9.600,00
Summe rd.		10.000,00

4.6 Ertragswertberechnung**4.6.1 Flurstück 150/13**

Flurstück 150/13	Mieteinheit	Flächen (m²)	Pacht/Miete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Parkplatz- u. Lagerfläche	1.406,00	1,30	1.827,80	21.933,60
Summe				1.827,80	21.933,60

Rohertrag			21.933,60 €
Bewirtschaftungskosten rd.	13,00%	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	2.800,00 €
(nur Anteil des Vermieters)			
jährlicher Reinertrag			19.133,60 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	5,00%	x	267.140,00 €	13.357,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	---------------------	--------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	5.776,60 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	10,38
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	5,00%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	15 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	59.961,11 €
--	--------------------

Bodenwert	+	267.140,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert	327.101,11 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. rd.	-	0,00 €
---------------------	----------	---------------

Ertragswert	327.101,11 €
Ertragswert rd.	327.000,00 €

4.6.2 Flurstück 150/26

Flurstück 150/26	Mieteinheit	Wohn-/ Nutzflächen (m²)	Pacht/Miete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnhaus	193,00	8,00	1.544,00	18.528,00
	Küchenanbau	68,00	8,00	544,00	6.528,00
				-	-
Summe				2.088,00	25.056,00

Erforderliche Kfz-Stellplätze sind im Metansatz enthalten

Rohertrag			25.056,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	19,00%	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	4.700,00 €
jährlicher Reinertrag			20.356,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	2,00%	x	95.950,00 €	1.919,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	--------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	18.437,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	16,35
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	2,00%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	20 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	301.444,95 €
--	---------------------

Bodenwert	+	95.950,00 €
------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert	397.394,95 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. rd.	-	0,00 €
---------------------	----------	---------------

Ertragswert	397.394,95 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	397.000,00 €
------------------------	---------------------

4.6.3 Flurstück 150/27

Flurstück 150/27	Mieteinheit	Nutzflächen (m²)	Pacht/Miete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	Lager EG	1.222,00	3,50	4.277,00	51.324,00
	Veranstaltung OG	1.155,00	3,00	3.465,00	41.580,00
				-	-
Summe				7.742,00	92.904,00

Erforderliche Nebenräume u. Kfz-Stellplätze sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag			92.904,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	14,00%	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	13.000,00 €
jährlicher Reinertrag			79.904,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	6,00%	x	387.600,00 €	23.256,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	---------------------	--------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	56.648,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	11,47
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	6,00%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	20 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	649.752,56 €
--	---------------------

Bodenwert	+	387.600,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert	1.037.352,56 €
--------------------------------	-----------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. rd.	-	0,00 €
---------------------	----------	---------------

Ertragswert	1.037.352,56 €
--------------------	-----------------------

Ertragswert rd.	1.040.000,00 €
------------------------	-----------------------

4.6.4 Flurstück 151/8

Flurstück 151/8	Mieteinheit	Wohn-/	Pacht/Miete		
		Nutzflächen (m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro-/Wohngebäude	Büro EG	93,00	8,00	744,00	8.928,00
	Wohnen OG	95,00	8,00	760,00	9.120,00
	Wohnen DG	95,00	7,50	712,50	8.550,00
				-	-
Summe				2.216,50	26.598,00

Erforderliche Nebenräume u. Kfz-Stellplätze sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag			26.598,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	19,00%	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	5.000,00 €
(nur Anteil des Vermieters)			
jährlicher Reinertrag			21.598,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	2,00%	x	95.000,00 €	1.900,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	--------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	19.698,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	16,35
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **2,00%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **20** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	322.062,30 €
--	---------------------

Bodenwert	+	95.000,00 €
------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert	417.062,30 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. rd.	-	10.000,00 €
---------------------	----------	--------------------

Ertragswert	407.062,30 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	407.000,00 €
------------------------	---------------------

Flurstück 151/8	Mieteinheit	Nutzflächen (m²)	Pacht/Miete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	Lager/Verkauf (Ausstellung/Kasse)	202,00	3,50	707,00	8.484,00
	Lagerraum (Nord)	25,00	2,00	50,00	600,00
	Lager (West)	108,00	2,80	302,40	3.628,80
	Lager (Süd)	843,00	2,80	2.360,40	28.324,80
	Lager (Anbau Süd- West)	115,00	3,00	345,00	4.140,00
				-	-
Summe				3.764,80	45.177,60

Erforderliche Nebenräume, Kühlhaus u. Kfz-Stellplätze sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag			45.177,60 €
Bewirtschaftungskosten rd.	15,00%	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	6.500,00 €
(nur Anteil des Vermieters)			
jährlicher Reinertrag			38.677,60 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	6,00%	x	455.620,00 €	27.337,20 €
-------------------------------------	--------------	----------	---------------------	--------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	11.340,40 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	9,71
------------------------	-------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **6,00%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **15 Jahren**

Ertragswert der baulichen Anlagen	110.115,28 €
--	---------------------

Bodenwert	+	455.620,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert	565.735,28 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. rd.	-	0,00 €
---------------------	----------	---------------

Ertragswert	565.735,28 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	566.000,00 €
------------------------	---------------------

4.7 Verfahrensergebnisse

4.7.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert des Grundstücksteils Flurstück 150/13 wurde mit rd. 327.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert des Grundstücksteils Flurstück 150/26 wurde mit rd. 397.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert des Grundstücksteils Flurstück 150/27 wurde mit rd. 1.040.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert des Grundstücksteils Flurstück 151/8 wurde mit (407.000,00 € + 566.000,00 €) rd. 973.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks ergibt sich somit:

$$327.000,00 \text{ €} + 397.000,00 \text{ €} + 1.040.000,00 \text{ €} + 973.000,00 \text{ €} = 2.737.000,00 \text{ €}$$

Es konnten keine Innenbesichtigungen vom SV durchgeführt werden. Um der verbleibenden Unsicherheit bzgl. des von Parteienseite vorgetragenen Ausstattungsstandards und des -zustands bzw. etwaiger wertbeeinflussender Umstände (Bauschäden etc.) Rechnung zu tragen, wird nach allgemein üblicher Bewertungspraxis vom SV ein Sicherheitsabschlag von rd. 15% vorgenommen.

Der **Ertragswert des Grundstücks** ergibt sich somit:

$$2.737.000,00 \text{ €} - 410.550,00 \text{ €} = \mathbf{2.326.450,00 \text{ €}}$$

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Dornberg Blatt Nr. 528

Flur 2, Flurstück Nr. 150/13, Betriebsfläche, Größe 1406 m², Neuweg 4A
Flur 2, Flurstück Nr. 150/26, Gebäude- und Freifläche, Größe 505 m², Odenwaldstraße 9
Flur 2, Flurstück Nr. 150/27, Gebäude- und Freifläche, Größe 2040 m², Odenwaldstraße
Flur 2, Flurstück Nr. 151/8, Gebäude- und Freifläche, Größe 2898 m², Odenwaldstraße 7
in 64521 Groß-Gerau

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.09.2021** auf

2.300.000,00 €*

in Worten: **zweimillionendreihunderttausend Euro**

geschätzt.

***Hinweis:**

Für die Flurstücke 150/26, 150/27 werden vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Altlastendatei hohe Gefährdungspotentiale angegeben (s. vor). Für das Flurstück 151/8 wird vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Altlastendatei ein geringes Gefährdungspotential angegeben.

Der Unterzeichner empfiehlt diesbezüglich Sondergutachten einzuholen!

Je nach Ergebnis dieser Sondergutachten können sich Wertminderungen für das Grundstück ergeben. Diese können erheblich sein.

Im vorliegenden Gutachten können eventuell zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen durch eventuell vorhandene Altlasten (Bodenverunreinigungen) erst nach Vorlage abschließender Sondergutachten vom Unterzeichner ggf. beurteilt/bewertet werden.

Bis zur Vorlage der Sondergutachten kann dieser Verdachtsumstand (das mögliche Vorhandensein schädlicher Altlasten/Bodenverunreinigungen) nicht in dem vorliegenden Verkehrswertgutachten vom Sachverständigen bewertet werden.

Sollten sich diese Vorgaben ändern wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

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

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

17.12.2021

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Rechtsgrundlagen
- 5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.4 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren
- 5.5 Auskünfte aus der Altflächendatei

5.2 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
(Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)
- EnEV:** Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) vom 01.05.2014

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. aktualisierte Auflage; Köln 2020; Reguvis Fachmedien GmbH

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienbewertung des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2020, Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2019; Wiesbaden 2020

Bodenrichtwertkarte von Mörfelden zum Stichtag 01.01.2020; <https://www.moerfelden-walldorf.de/pdfs/liegenschaften/bodenrichtwerte>

IndustrialPort: Industrial Bundle Groß-Gerau 2020

5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bau physikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.4 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die ImmoWertV 2010 im Wesentlichen drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

5.4.1 Vergleichswertverfahren

Nach §15 ImmoWertV gilt das Vergleichswertverfahren bei der Wertermittlung als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab und wird zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. des Marktwertes eingesetzt. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.4.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Dafür maßgebliche Grundsätze finden sich in §§21 ff. der ImmoWertV. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf den Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und stellt fest, was es heute kosten würde, das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Alter des Gebäudes sowie um eventuelle Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Sachwert eines Gebäudes wird mittels folgender Aspekte ermittelt:

- Feststellung des Bodenwerts nach dem Vergleichswertverfahren im Hinblick auf vergleichbare Grundstücke und Vergleichspreise (§§ 15 ff ImmoWertV)
- Sachwert des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes im Hinblick auf den Herstellungswert des Gebäudes
- Sachwert der Außenanlagen auf dem Grundstück
- Baunebenkosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen

Bei der Feststellung des Sachwerts des Gebäudes sind außerdem individuelle Merkmale wie Objektart (Einfamilienhaus, Einliegerwohnung u. ä.), Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel/Bauschäden und andere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der Herstellungswert des Gebäudes ist ein komplexes Verfahren. Er ist durch Zugrundelegung gewöhnlicher Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit zu ermitteln.

5.4.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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 Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2000 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

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

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

5.4.4 Bodenwertermittlung und Bodenrichtwert

Nach der ImmoWertV 2010 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 10 ImmoWertV 2010).

Definition nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL):

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

5.5 Auskunft aus der Altflächendatei (FIS AG)

5.5.1 Flurstück 150/13 (Neuweg 4a)

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per elektronischer Post

Herrn

Andreas Nasedy

Sachverständiger

Abteilung Umwelt Darmstadt

Unser Zeichen: IV/Da 41.5 - 089i 14.03
Groß-Gerau, Neuweg 4a

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15. November 2021
Ihr/w. Ansprechpartner/in:
Zimmernummer:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum: 17. Dezember 2021

Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG);

Grundstück Neuweg 4a in Groß-Gerau, Gemarkung Domberg, Flur 2, Nr.: 150/13

Sehr geehrter Herr Nasedy,

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. a. Grundstück kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

Hinweise:

1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.
2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do: 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag: 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück vor.

Kostenentscheidung

**5.5.2 Flurstück 150/26 und
Flurstück 150/27
(Odenwaldstr. 9)**

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per elektronischer Post

Herrn

Andreas Nasedy

Sachverständiger

Abteilung Umwelt DarmstadtUnser Zeichen: **IV/Da 41.5 - 089i 14.03**
Groß-Gerau, Odenwaldstraße 9Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15. November 2021
Ihre Ansprechpartnerin:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum: 17. Dezember 2021**Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und
Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG)**

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG);

Grundstück Odenwaldstraße 9 in Groß-Gerau, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Nrn. 150/26
und 150/27

Sehr geehrter Herr Nasedy,

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für die Grundstücke ein Eintrag ergibt. Der entsprechende Datenauszug ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass in meinem Hause für den Standort Odenwaldstraße 9 auch eine Verfahrensakte geführt wird. Es kann Akteneinsicht in diese Unterlagen genommen werden. Hierzu setzen Sie sich bitte mit mir gesondert in Verbindung.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, ehem. HLUG) entsprechen die Klassen (HLUG-Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse WZ) folgenden Gefährdungspotentialen für die Umwelt:

- Branchen-/WZ-Klasse 1: sehr gering
- Branchen-/WZ-Klasse 2: gering
- Branchen-/WZ-Klasse 3: mäßig
- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch
- Branchen-/WZ-Klasse 5: sehr hoch - *höchste Einstufung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung*

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 DarmstadtInternet:
www.rp-darmstadt.hessen.deServicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

HESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer 433.006.030-001.335

Datum des Datenabrufs: 17.12.2021

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*

Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*

Arbeitsname: *Ortsbesichtigung negativ, BK 4-5 (Validierung 2009)*

Kreis: *Landkreis Groß-Gerau*

Gemeinde: *Groß-Gerau*

Ortsteil: *GROß-GERAU*

Straße, Hausnummer: *Odenwaldstraße 9*

Rechtswert: *3463396*

Hochwert: *5530674*

Ost-Koordinate (UTM) *32463335*

Nord-Koordinate (UTM) *5528901*

- 2 -

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Baugeschäft Traiser GmbH	Hoch- und Tiefbau, Handel mit Baustoffen	Baugeschäft Traiser GmbH	Hoch- und Tiefbau, Handel mit Baustoffen	- / Sonstiger spezialisierter Hoch- und Tiefbau, anderweitig nicht genannt	- / 4		12/2009
Koenig	Herstellung von Kunststoffrohren und Zubehoer	Koenig	Herstellung von Kunststoffrohren und Zubehoer	Kunststoffteile für verschiedene Wirtschaftszweige, Herstellung / Herstellung von technischen Kunststoffteilen	3 / 4	07/1962	10/1963

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

5.5.3 Flurstück 150/26 (Odenwaldstr. 9)

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Per elektronischer Post

Herrn

Andreas Nasedy
Sachverständiger
Posselstraße 10a
76227 Karlsruhe

Abteilung Umwelt Darmstadt

Unser Zeichen: IV/Da 41.5 - 089i 14.03
Groß-Gerau, Odenwaldstraße 7

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15. November 2021
Ihre Ansprechpartnerin:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum: 17. Dezember 2021

Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HALtBodSchG)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG);

Grundstück Odenwaldstraße 7 in Groß-Gerau, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Nr. 151/8

Sehr geehrter Herr Nasedy,

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag ergibt. Der entsprechende Datenauszug ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, ehem. HLUG) entsprechen die Klassen (HLUG-Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse WZ) folgenden Gefährdungspotentialen für die Umwelt:

- Branchen-/WZ-Klasse 1: sehr gering
- Branchen-/WZ-Klasse 2: gering
- Branchen-/WZ-Klasse 3: mäßig
- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch
- Branchen-/WZ-Klasse 5: sehr hoch - *höchste Einstufung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung*

Bei der Eintragung mehrerer Betriebe/Anlagen zu einem Grundstück ist bei der Einschätzung des Gefährdungspotentials die höhere Einstufung maßgeblich. Bei unterschiedlichen Angaben innerhalb einer Anlage eines Betriebes zwischen der HLUG-Branchenklasse und der

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

HESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer 433.006.030-001.302
Datum des Datenabrufs: 17.12.2021

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*
Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*
Arbeitsname: *Ortsbesichtigung positiv (Validierung 2009)*
Kreis: *Landkreis Groß-Gerau*
Gemeinde: *Groß-Gerau*
Ortsteil: *GROß-GERAU*
Straße, Hausnummer: *Odenwaldstraße 7*
Rechtswert: *3463346*
Hochwert: *5530661*
Ost-Koordinate (UTM) *32463286*
Nord-Koordinate (UTM) *5528889*

- 2 -

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLU/G nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende
Bajwa-Asian-Foods e.K	Groß- und Einzelhandel mit asiatischen Lebensmitteln, Gemüse und Fleisch, Geschenkartikel[...] (s. Bem.)	Bajwa-Asian-Foods e.K	Groß- und Einzelhandel mit asiatischen Lebensmitteln, Gemüse und Fleisch, Geschenkartikel und casse	- / Großhandel mit Süßwaren	- / 1		04/2011
Albero; HEL Ersatzteilhandel f. Landmaschinen GmbH	Handel m. Fahrzeugteilen, insb. m. Ersatzteilen f. Landmaschinen- u. Landmaschinenteile u. -zubehör	Albero; HEL Ersatzteilhandel f. Landmaschinen GmbH	Handel m. Fahrzeugteilen, insb. m. Ersatzteilen f. Landmaschinen- u. Landmaschinenteile u. -zubehör	Kraftfahrzeugteile und -zubehör, Einzelhandel / Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör	1 / 2	06/1993	07/2002

Bewertungen:

		- Weitere Veranlassung -	- Bemerkungen -
--	--	--------------------------	-----------------

Seite 2 von 5

- 3 -

Art	Bearbeitungsstufe	bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Unbebaute Betriebsfläche Flst. 150/13; Ansicht von Norden in Richtung Neuweg



Foto 2 des SV: Unbebaute Betriebsfläche Flst. 150/13; Ansicht von Süden in Richtung Odenwaldstraße



Foto 3 des SV: Einfamilienhaus Flst. 150/26; Ansicht von Nordosten



Foto 4 des SV: Einfamilienhaus Flst. 150/26; Ansicht von Nordwesten



Foto 5 des SV: Einfamilienhaus Flst. 150/26; Hauseingang



Foto 6 des SV: Einfamilienhaus Flst. 150/26; Außentreppe zum KG



Foto 7 des SV: Gewerbeküche Flst. 150/26



Foto 8 des SV: Mehrzweckhalle Flst. 150/27; Ansicht von Norden, aus Richtung Odenwaldstraße



Foto 9 des SV: Mehrzweckhalle Flst. 150/27; Ansicht von Südosten; Hallenrückseite



Foto 10 des SV: Mehrzweckhalle Flst. 150/27; Eingangstür



Foto 11 des SV: Flst. 151/8; Gewerbehof mit Büro- und Wohngebäude, Verkaufshalle und mehreren Hallen- und Lagergebäuden; Ansicht von Westen



Foto 12 des SV: Büro- und Wohngebäude Flst. 151/8; Ansicht von Nordwesten, aus Richtung Odenwaldstraße



Foto 13 des SV: Büro- und Wohngebäude Flst. 151/8; Ansicht von Südwesten, vom Hof aus



Foto 14 des SV: Büro- und Wohngebäude Flst. 151/8; Schaufenster Richtung Odenwaldstraße



Foto 15 des SV: Verkaufshalle Flst. 151/8; Ansicht von Westen, vom Hof aus



Foto 16 des SV: Lager Flst. 151/8; Ansicht von Nordwesten



Foto 17 des SV: Lagerhalle Flst. 151/8; Ansicht von Norden, Hofseite



Foto 18 des SV: Lagerhalle Flst. 151/8; Ansicht von Südwesten, Rückseite



Foto 19 des SV: Hallenerweiterung Flst. 151/8; Ansicht von Norden



Foto 20 des SV: Hallenerweiterung Flst. 151/8; Ansicht von Westen



Foto 21 des SV: Lager/Kühlraum Flst. 151/8; Ansicht von Nordwesten



Foto 22 des SV: Lager/Kühlraum Flst. 151/8; Ansicht von Nordosten
