



75

Von der IHK
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Lahn- Dill

Von der Handwerkskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
Telefax +49-2772-582381
Mobil +49-170-3096762
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn-Fleisbach

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7

35683 Dillenburg

Aktenzeichen 8 K 18/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend die im Grundbuch von Niederscheld **Blatt 2370**
eingetragenen Grundstücke

Ifd. Nr. 1, Gemarkung Niederscheld, **Flur 7, Flurstück 13/6**
Gebäude- und Freifläche, 430 m²

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Niederscheld, **Flur 7, Flurstück 13/19**
Gebäude- und Freifläche, 2.092 m²

Ifd. Nr. 3, Gemarkung Niederscheld, **Flur 7, Flurstück 13/18**
Gebäude- und Freifläche, 37 m²

Ifd. Nr. 4, Gemarkung Niederscheld, **Flur 7, Flurstück 11/3**
Betriebsfläche, 475 m²

Ifd. Nr. 5, Gemarkung Niederscheld, **Flur 7, Flurstück 11/5**
Gebäude- und Freifläche, 288 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Gebäude- und Freifläche der gesamten wirtschaftlichen Einheit Flurstücke 13/6, 13/19, 13/18, 11/3 und 11/5 Dillenburg- Niederscheld,
Wertermittlungsstichtag	25.07.2025
Mittleres Baujahr der Gebäude	1985
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Erdgeschoss	311 m ²
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Obergeschoss	266 m ²
Nutzbare Fläche Warmlager im Kellergeschoss	134 m ²
Nutzbare Fläche Kaltlager/ Garage	49 m ²
Nutzbare Fläche Büro und Sozialräume	290 m ²
Nutzbare Fläche der Hofüberdachungen	164 m ²
Freifläche befestigt	600 m ²
Befestigte Parkplätze	21 Stück
Grundstücksfläche insgesamt	3.322 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	69.273 €
Monatlich erzielbare Miete (netto)	5.715 €/Monat
Rohertrag	68.580 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	15.698 €/Jahr
mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	506.753 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert (der gesamten wirtschaftlichen Einheit)	500.000 €

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, die Gebäude stehen seit längerer Zeit leer.
- Es ist keine Verwalterin und kein Verwalter bestellt.
- Es wird derzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiebedarfssausweis für Nichtwohngebäude gültig bis 05.09.2034 liegt vor.
- In der Altflächendatei liegen Einträge für Nachbargrundstücke vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorhanden.



Objekt	Gebäude und Freifläche Dillenburg- Niederscheld,
Wertermittlungsstichtag	25.07.2025
Grundstücksfläche Flurstücke 13/19 und 13/18 vereinigt	2.129 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	62.528 €
Mittleres Baujahr der Gebäude	1985
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Erdgeschoss	311 m ²
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Obergeschoss	266 m ²
Nutzbare Fläche Warmlager im Kellergeschoss	134 m ²
Nutzbare Fläche Kaltlager/ Garage	49 m ²
Nutzbare Fläche Büro und Sozialräume	290 m ²
Nutzbare Fläche der Hofüberdachungen	164 m ²
Freifläche befestigt	600 m ²
Monatlich erzielbare Miete (netto)	5.400 €/Monat
Rohertrag	64.800 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	14.942 €/Jahr
mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	476.764 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert (der wirtschaftlichen Einheit)	469.800 €

Objekt	Gebäude- und Freifläche Dillenburg- Niederscheld,
Wertermittlungsstichtag	25.07.2025
Grundstücksfläche Flurstück 13/6	430 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	258 €
Verkehrswert	260 €



Objekt	Betriebsfläche Dillenburg- Niederscheld,
Wertermittlungsstichtag	25.07.2025
Grundstücksfläche Flurstück 11/3	475 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	4.053 €
Monatlich erzielbare Miete (netto) für 17 Stellplätze	255 €/Monat
Rohertrag	3.060 €/Jahr
20% Bewirtschaftungskosten	612 €/Jahr
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	23.762 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €
Verkehrswert	23.800 €
Objekt	Gebäude- und Freifläche Dillenburg- Niederscheld,
Wertermittlungsstichtag	25.07.2025
Grundstücksfläche Flurstück 11/5	288 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	2.434 €
Monatlich erzielbare Miete (netto) für 4 Stellplätze	60 €/Monat
Rohertrag	720 €/Jahr
20% Bewirtschaftungskosten	144 €/Jahr
mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	6.132 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €
Verkehrswert	6.140 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Infofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	6
2.	Allgemeines	7
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	9
3.1	Lage.....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	10
3.3	Bauliche Anlagen.....	12
3.3.1	Produktions- und Lagerhalle, 1. Bauabschnitt.....	12
3.3.2	Büro, Produktions- und Lagerhalle, 2. Bauabschnitt.....	17
3.3.3	Offene Hofüberdachungen	28
3.3.4	Bauliche Außenanlagen.....	30
3.4	Sonstiges.....	31
4.	Wertermittlung.....	33
4.1	Verfahrenswahl	33
4.2	Bodenwerte	34
4.3	Ertragswertverfahren.....	37
4.3.1	Rohertrag Flurstücke 13/18 und 13/19	37
4.3.2	Bewirtschaftungskosten Flurstücke 13/18 und 13/19	44
4.3.3	Liegenschaftszinssatz Flurstücke 13/18 und 13/19.....	46
4.3.4	Ertragswert Flurstücke 13/18 und 13/19	49
4.3.5	Ertragswerte der Flurstücke 11/3 und 11/5	50
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	52
5.	Verkehrswerte	53



1. Auftrag

**Beschluss vom
30.06.2025,
Aktenzeichen
8 K 18/25**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 30.06.2025, Aktenzeichen 8 K 18/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Beteiligten sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend die im Grundbuch von Niederscheld Blatt 2370 eingetragenen Grundstücke

Ifd. Nr. 1, Gemarkung Niederscheld, Flur 7, Flurstück 13/6
Gebäude- und Freifläche, 430 m²

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Niederscheld, Flur 7, Flurstück 13/19
Gebäude- und Freifläche, 2.092 m²

Ifd. Nr. 3, Gemarkung Niederscheld, Flur 7, Flurstück 13/18
Gebäude- und Freifläche, 37 m²

Ifd. Nr. 4, Gemarkung Niederscheld, Flur 7, Flurstück 11/3
Betriebsfläche, 475 m²

Ifd. Nr. 5, Gemarkung Niederscheld, Flur 7, Flurstück 11/5
Gebäude- und Freifläche, 288 m²

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- ob ein Energieausweis vorliegt,
- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Laut Grundbuchauszug des Amtsgerichts Dillenburg vom 30.06.2025 sind wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Laut Mitteilung des Amtsgerichts Dillenburg sind auf den Grundstücken keine Baulisten eingetragen.

Das Gutachten soll zweifach in Papierform, sowie als elektronisches Dokument mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachters	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Bewertungsobjekte	Es handelt sich um ein Dillenburg- Niederscheld gelegenes Grundstück, das mit einem Fabrikationsgebäude mit Bürotrakt bebaut ist. Zwei damit verbundene Grundstücke sind nicht selbständig nutzbar. Auf zwei weiteren Grundstücken sind Mitarbeiterparkplätze angelegt.
Grundbuchrechtliche Angaben	Die zu bewertenden Grundstücke sind in folgendes Grundbuch eingetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Dillenburg • Grundbuch von Niederscheld Blatt 2370 • Gemarkung Niederscheld, Flur 7 lfd. Nr. 1, Flurstück 13/6, Gebäude- und Freifläche, 430 m ² lfd. Nr. 2, Flurstück 13/19 Gebäude- und Freifläche, 2.092 m ² lfd. Nr. 3, Flurstück 13/18 Gebäude- und Freifläche, 37 m ² lfd. Nr. 4, Flurstück 11/3 Betriebsfläche, 475 m ² lfd. Nr. 5, Flurstück 11/5 Gebäude- und Freifläche, 288 m ²
Eigentümer	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Mieter der gewerblichen Hallen	Das Objekt wurde vom Eigentümer bzw. einer mit dem Eigentümer verbundenen Gesellschaft genutzt und steht seit dem 01.07.2024 leer.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde am 25. Juli 2025 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.15 Uhr im Beisein von drei Eigentümern statt. Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 56 Digitalfotos gefertigt.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantragspläne aus 1980 „Neubau einer Halle mit Büro und Garage“ • Bauantragspläne aus 1986 „Hallenanbau mit Büro“ • Energiebedarfssausweis gültig bis 05.09.2034 • Gewerbemietvertrag vom 31.01.2019 • Bescheide über den Grundsteuermessbetrag 2015 und 2022 • Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 16.07.2025 • Auskunft aus der Altflächendatei vom 30.07.2025 • Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg, Gemarkung Niederscheld von 1997.

**Wertermittlungs-
stichtag**

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **25. Juli 2025** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.

**Wesentliche rechtli-
che Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Pielher, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 2/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Gewerberaum- Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis,
Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal Stand 2018 und 2022
herausgegeben von der IHK Lahn- Dill und der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich der
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg



3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

Lage der Stadt Dillenburg Dillenburg liegt an der Autobahn A 45 im Lahn-Dill-Kreis, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Hessen.

Lage des Stadtteils Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Niederscheld, einem Ort südlich der Kernstadt an der Bundesstraße B 277 und der Schelde-Lahn-Straße (L 3042) Richtung Biedenkopf und Frankenberg.

Lage des Bewertungsobjektes Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Niederscheld in einem Gewerbegebiet, das über die Schelde-Lahn-Straße und weiter über die Erschließungsstraße „Schelder Hütte“ zu erreichen ist.

- Entfernungen**
- zur Stadtmitte von Dillenburg 4,0 km
 - zur Kreisstadt Wetzlar 34 km
 - nach Gießen 45 km
 - nach Frankfurt 100 km

- Verkehrsanbindungen**
- Die Landesstraße L 3042 ist ca. 0,3 km entfernt
 - Bundesstraße B 277 erreichbar über die L3042 in 1,0 km Entfernung
 - Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 7 km entfernt
 - Autobahnanschluss Herborn Süd (A 45) ca. 8 km entfernt
 - Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 3 km

Topografie Die Bewertungsobjekte liegen in einem Seitental nordwestlich des früheren Werksgeländes der Schelder Hütte, einer ehemaligen Eisengießerei. Das nach Südosten geneigte und beidseits durch steile Berghänge begrenzte Gelände wurde im Talbereich des Wackenbachs stark modelliert.

Der bebaute Bereich auf dem Flurstück 13/19 liegt relativ eben, der unbebaute Teilbereich westlich der Stützmauer, das unbebaute Flurstück 13/6 und das Nachbargrundstück 13/26 liegen bis zu 1,5 Meter höher.

Das Flurstück 13/6 ist nicht separat erschlossen, es ist bewaldet und aufgrund der sehr steilen Hanglage nicht baulich nutzbar.

Flurstück 13/18 ist nur in Verbindung mit dem Flurstück 13/19 nutzbar.

Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Grundstücke 11/3 und 11/5 werden teilweise als Parkplatzfläche genutzt, die weitaus größere Teilfläche liegt in einem Steilhang und ist nicht baulich nutzbar.

Grundstücksform Die Flurstücke 13/6, 13/18 und 13/19 bilden zusammen fast eine Trapezform mit einem noch gut nutzbaren Seitenverhältnis.

Lagebeurteilung Innerhalb der Stadt Dillenburg ist dieses Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage außerhalb der Kernstadt Dillenburg in einer Fahrentfernung von ca. 300 m von der Landesstraße als **mittlere Gewerbelage** einzustufen.



3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag

Das Bewertungsobjekt wurde zu Produktions- und leichten Montagearbeiten genutzt. Der Gewerbemietvertrag, abgeschlossen unter nahen Angehörigen, war bis zum 30.06.2024 aktuell. Seit 01.07.2024 steht die Immobilie leer.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In der II. Abteilung des Grundbuchs sind für das Flurstück 13/19 laut vorliegendem Grundbuchauszug mit den laufenden Nummern 1 und 2 wertrelevante Rechte und Lasten eingetragen.

Laufende Nummer 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für Stadt Dillenburg, Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 18.12.1980 eingetragen am 27.7.1981 in Blatt 2089 und hierher übertragen am 16.02.2004.

Laufende Nummer 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für EAM Energie AG, Kassel; Gleichrang mit Abt. II Nr.1; gemäß Bewilligung vom 18.12.1980 eingetragen am 27.7.1981 in Blatt 2089 und hierher übertragen am 16.02.2004.

Baulasten

Seitens der Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dillkreises wurde mit Schreiben vom 16.07.2025 mitgeteilt, dass zu Lasten der in der Flur 7 liegenden Flurstücke 13/6, 13/19, 13/18, 11/3 und 11/5 keine Baulasten eingetragen sind.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Straße „Schelder Hütte“ und weiter folgend der Straße „ verkehrsmäßig erschlossen. Die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) ist ebenfalls über diese Straßen gewährleistet.

Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge für die Straße, Wasser und Abwasser bezahlt. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit sind keine weiteren Straßen- und Kanalbeiträge zu entrichten sind.

Altlasten

In der Altflächendatei liegt folgender Eintrag vor:

Altflächen- datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.006.070- 001.475	Niederscheld / Dillenburg	Im Wacken- bach 5	Altstandort / Elektroinstalla- tion	1	Adresse / Lage überprüft



Nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altstandorte Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen umgegangen worden ist.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des HLNUG kann anhand der Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse ehemaliger Betriebe ein erster bodenschutzrechtlicher Bewertungsversuch des Gefährdungspotentials für die Umwelt erfolgen.

Die ehemalige Nutzung des v. g. Grundstücks wird der **Branchenklasse 1** zugeordnet, woraus zunächst ein **sehr geringes Gefährdungspotential** für die Umwelt durch den Einsatz von umweltgefährdenden Betriebsstoffen abgeleitet werden kann.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung durchgeführt werden.

Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen sind fachgutachterlich zu begleiten und im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, abzustimmen.

Darüber hinaus grenzen an das Grundstück noch folgende Altflächen:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.006.070-001.085	Niederscheld / Dillenburg	Im Wackenbach 3	Altstandort / Einzelhandel mit Kraftwagen	2	Fläche nicht bewertet
532.006.070-001.012	Niederscheld / Dillenburg	Im Wackenbach 3	Altstandort / Baugeschäft (mit Gerätewartung); Herstellung v. Konstruktionsteilen & großformatigen Fertigbauteilen aus Beton sowie v. sonst. Betonzeugnissen für den Bau; Einzelhandel mit Kraftwagen	2	Fläche nicht bewertet

Neben den aufgeführten Altflächen befindet sich zudem das Areal der ehem. Eisengießerei und Emaillieranstalt Schelderhütte (ehem. Burger Eisenwerke AG und Buderus AG) in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der Lage des angefragten Grundstücks zu den Altflächen kann eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Baurecht

Laut Internetrecherche existiert für das Gebiet, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, kein Bebauungsplan.

In dem seit 1997 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Produktions- und Lagerhalle, 1. Bauabschnitt

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Produktions- und Lagerhalle mit Büro- und Verwaltungstrakt bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Laut vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1981 errichtet.



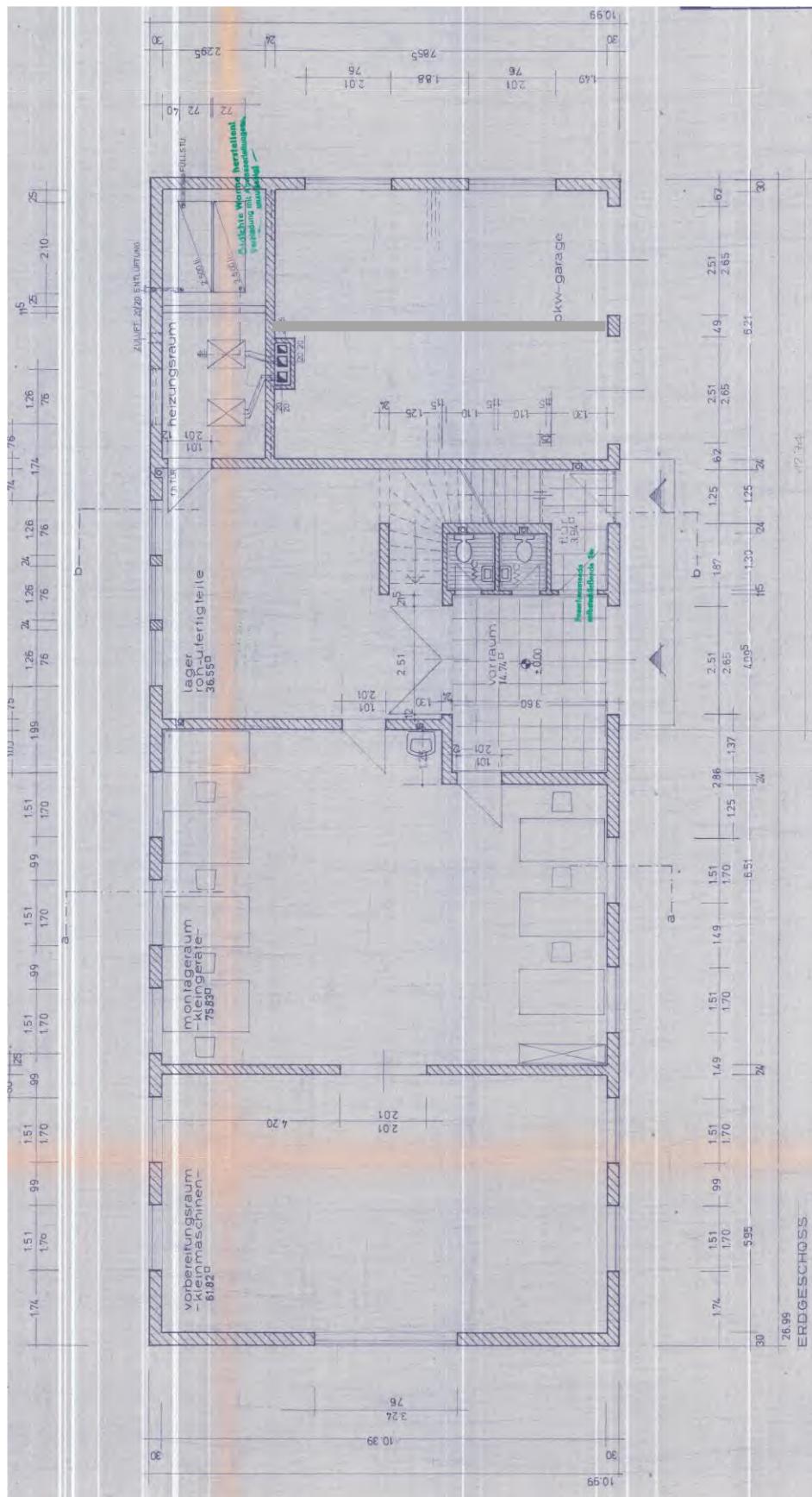
Ansicht von Nordwesten

Bauweise und Ausstattung der Halle

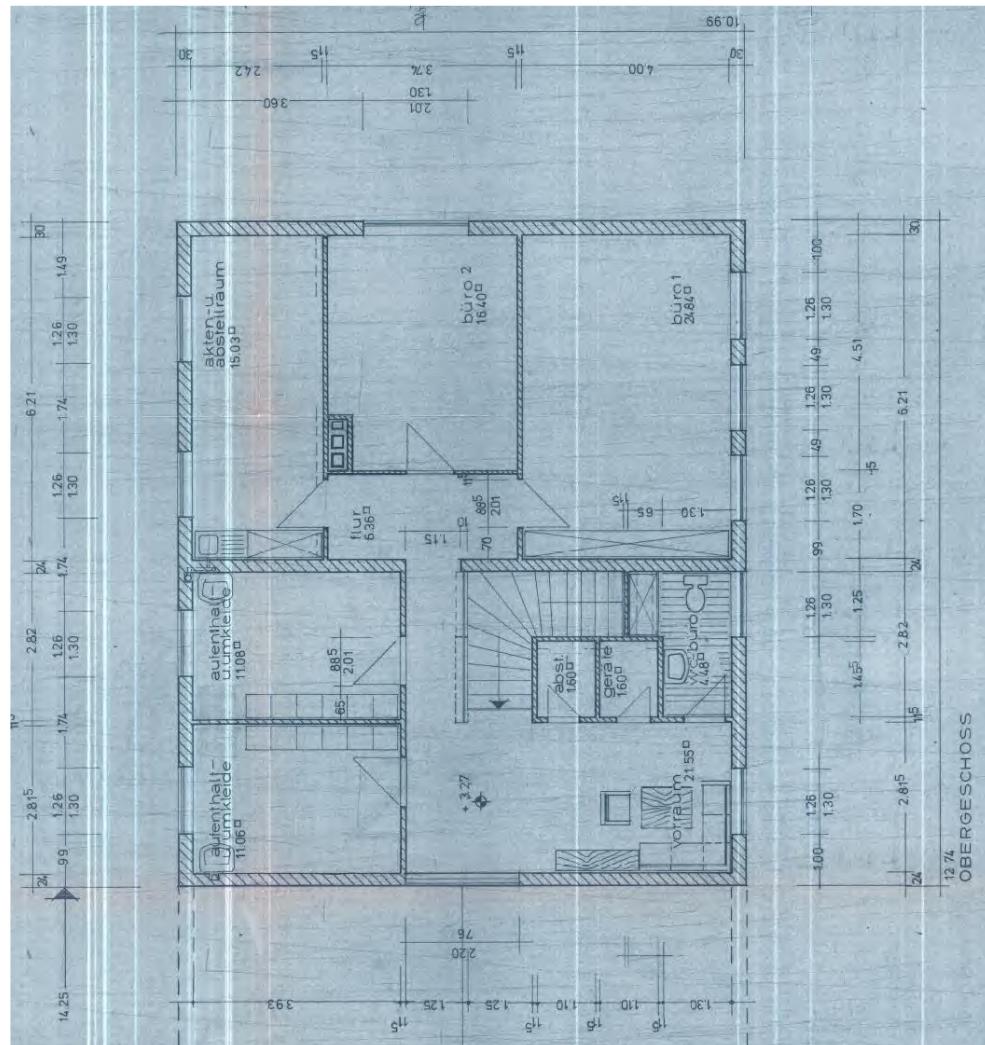
- Mauerwerksbau, teilweise zweigeschossig
- lichte Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 3,00 m, im Obergeschoss 2,60 m
- Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
- Dachtragwerk mit Fachwerkbindern
- ca. 10 cm Mineralwolldämmung zwischen den Untergurten der Binder
- geneigtes Satteldach mit außenliegender Entwässerung
- Dachdeckung ursprünglich mit Bitumenbahnen
- Dachdeckung mit Iso-Elementen ca. im Jahr 2015 erneuert
- Außenwände verputzt und gestrichen
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Holzfenster mit Doppelverglasung Baujahr 1981, Kunststoffrollläden im Vorbereitungsräum Kleinmaschinen 4 Fenster 2012 erneuert
- 3 Sektionaltore davon 2 Stück im Jahr 2018 erneuert
- Stahlbetonbodenplatte im Erdgeschoss teilweise mit Beschichtung
- Warmwasserheizung mit Flachheizkörpern,
- Ölbetriebener Wärmeerzeuger 73 kW, Baujahr 2005
- Warmwasser über dezentrale elektrische Warmwasserbereiter
- Übliche Elektroausstattung, EDV- Verkabelung
- zentrale Druckluftversorgung in den Produktionsräumen
- PVC-Boden im Sozialraum und ehemaligen Bürobereich im Obergeschoss
- Sanitärräume gefliest
- Personalaumkleideräume und Waschräume

Besonderheiten

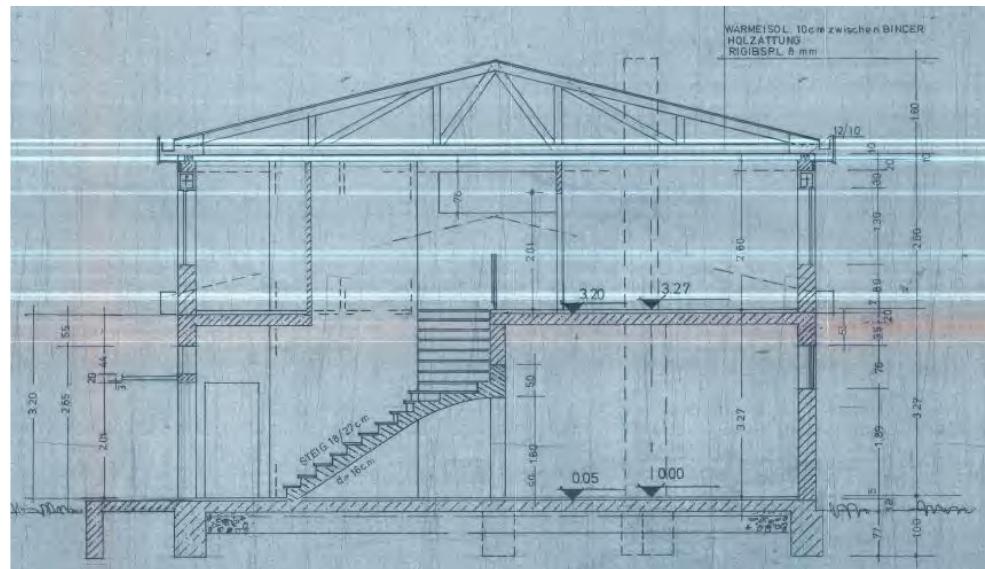
Die südliche Garage konnten mangels passender Schlüssel nicht besichtigt werden.



Erdgeschoss der Halle im 1. Bauabschnitt, Norden ist unten rechts



Obergeschoß der Halle im 1. Bauabschnitt



Schnitt im zweigeschossigen Bereich


**Flächen im
Erdgeschoss**
**(nach Nutzung bis
zum Jahr 2024)**

Flächenermittlung	Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büro Raum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
Erdgeschoss											
Vorbereitungsräum	1981	5,950	10,390	61,82							
Montage Kleingeräte	1981	6,510	10,390	67,64							
Lager Roh- und Fertig	1981	1,250	6,545	8,18							
Vorraum	1981	2,845	2,595	14,92							
WC	1981	4,095	1,490	4,24							
WC	1981	1,300	3,600	14,74							
Flur	1981	1,300	1,100	1,43							
Heizraum und Öllager	1981	2,790	1,100	1,43							
Garage	1981	1,250	1,300	1,43							
Summe Erdgeschoss					241,37						
						2,86	137,64	33,90	48,78	48,78	18,19



**Flächen im
Obergeschoss**

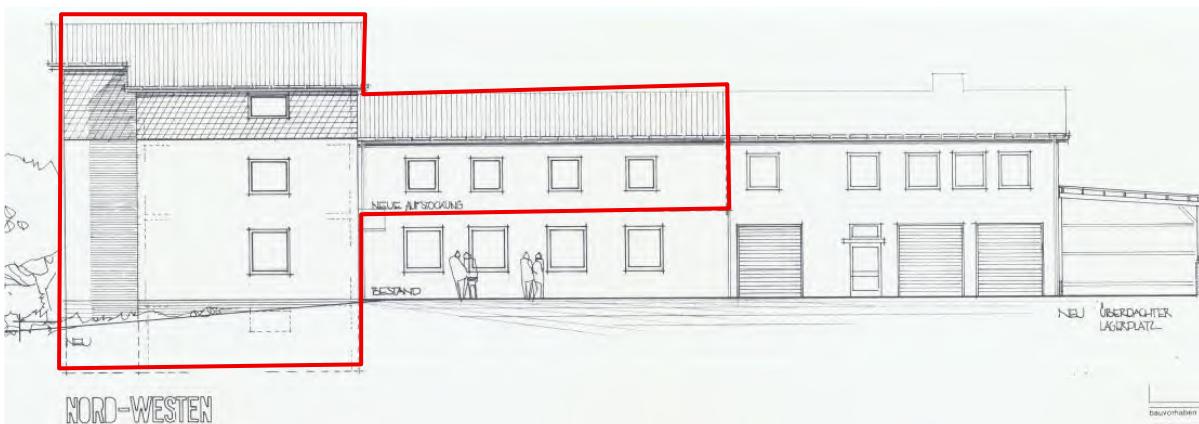
**(nach Nutzung bis
zum Jahr 2024)**

Flächenermittlung		Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büro Raum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr											
1. Obergeschoss																							
Umkleide	1981	2,815		3,930		11,06																	
Umkleide	1981	2,820		3,930		11,08																	
Vorraum	1981	5,750		1,250		7,19																	
Vorraum	1981	2,815		5,095		14,34																	
WC	1981	2,820		1,300		3,67																	
		1,250		0,650		0,81																	
Abstellraum	1981	1,450		1,100		1,60																	
Geräte	1981	1,450		1,100		1,60																	
Akten Abstellraum	1981	6,210		2,420		15,03																	
Büro 2	1981	4,510		3,740		16,87																	
Flur	1981	1,700		3,740		6,36																	
Büro 1	1981	6,210		4,000		24,84																	
Summe Obergeschoss				114,44		58,83			40,58		15,03												

3.3.2 Büro, Produktions- und Lagerhalle, 2. Bauabschnitt

Baujahr

Der Anbau und die Aufstockung des Bewertungsobjekts mit Büro- und Verwaltungstrakt sowie Produktions- und Lagerflächen wurde im Jahr 1987 umgesetzt. Das im Nordosten angebaute Gebäude ist unterkellert und hat zwei Obergeschosse.

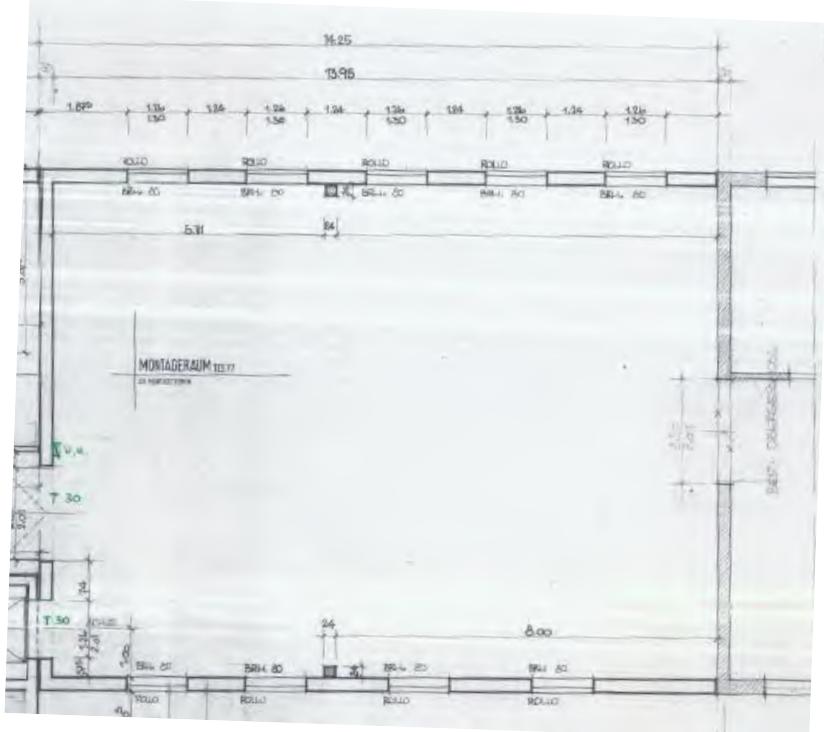


Ansicht von Nordwesten, 2.BA rot umrandet

Bauweise und Ausstattung der Aufstockung

- Massivbau und Dachtragwerk wie im 1. Bauabschnitt
- Holzfenster mit Doppelverglasung Baujahr 1987, Kunststoffrollläden
- 1. Obergeschoss in der Aufstockung mit PVC- Boden ableitfähig
- Warmwasserheizung mit Flachheizkörpern,
- Übliche Elektroausstattung, EDV- Verkabelung
- zentrale Druckluftversorgung

Bereich der Aufstockung



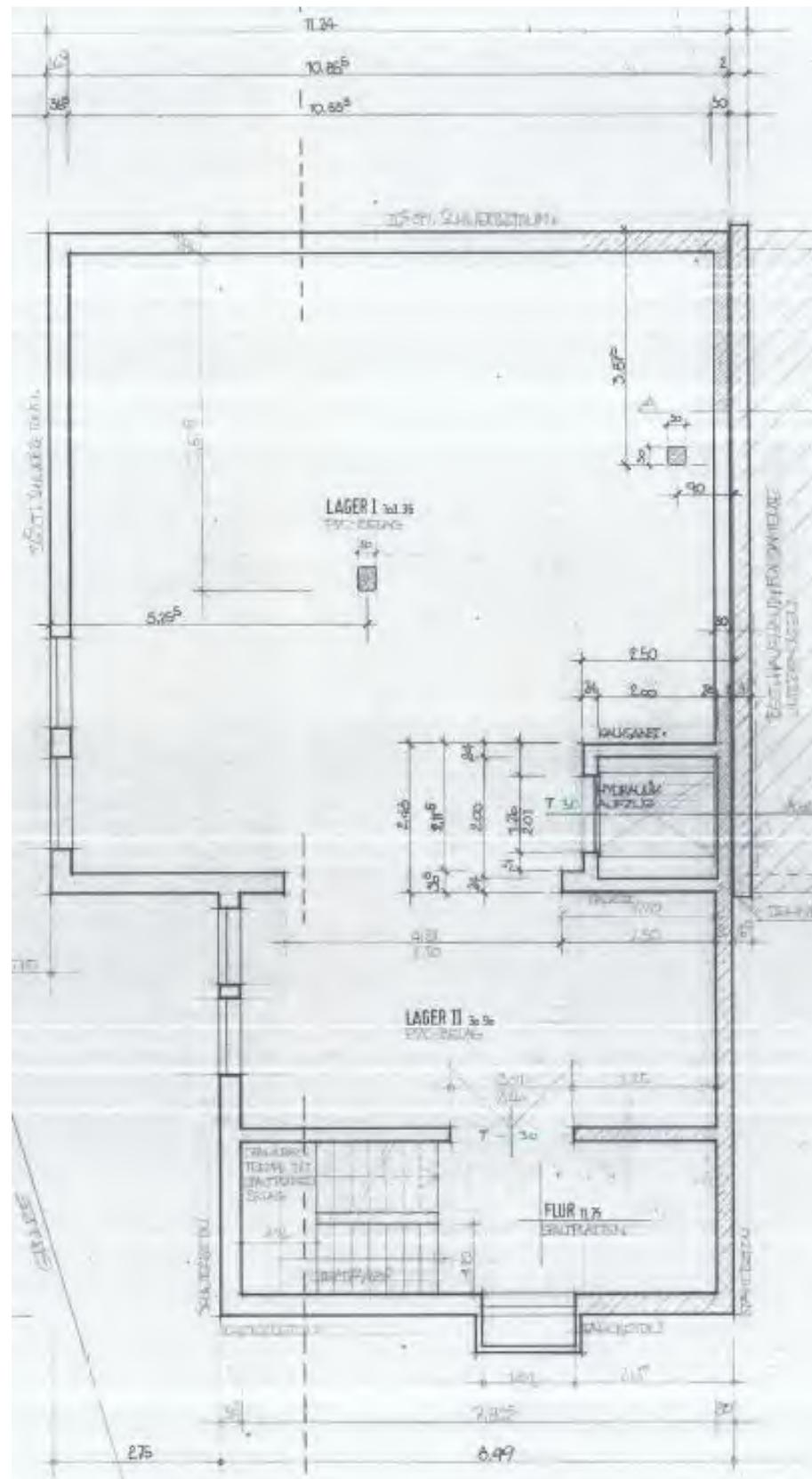


Fläche Der Montageraum hat eine Größe von $13,95 \text{ m} * 10,39 \text{ m} = \mathbf{144,94 \text{ m}^2}$

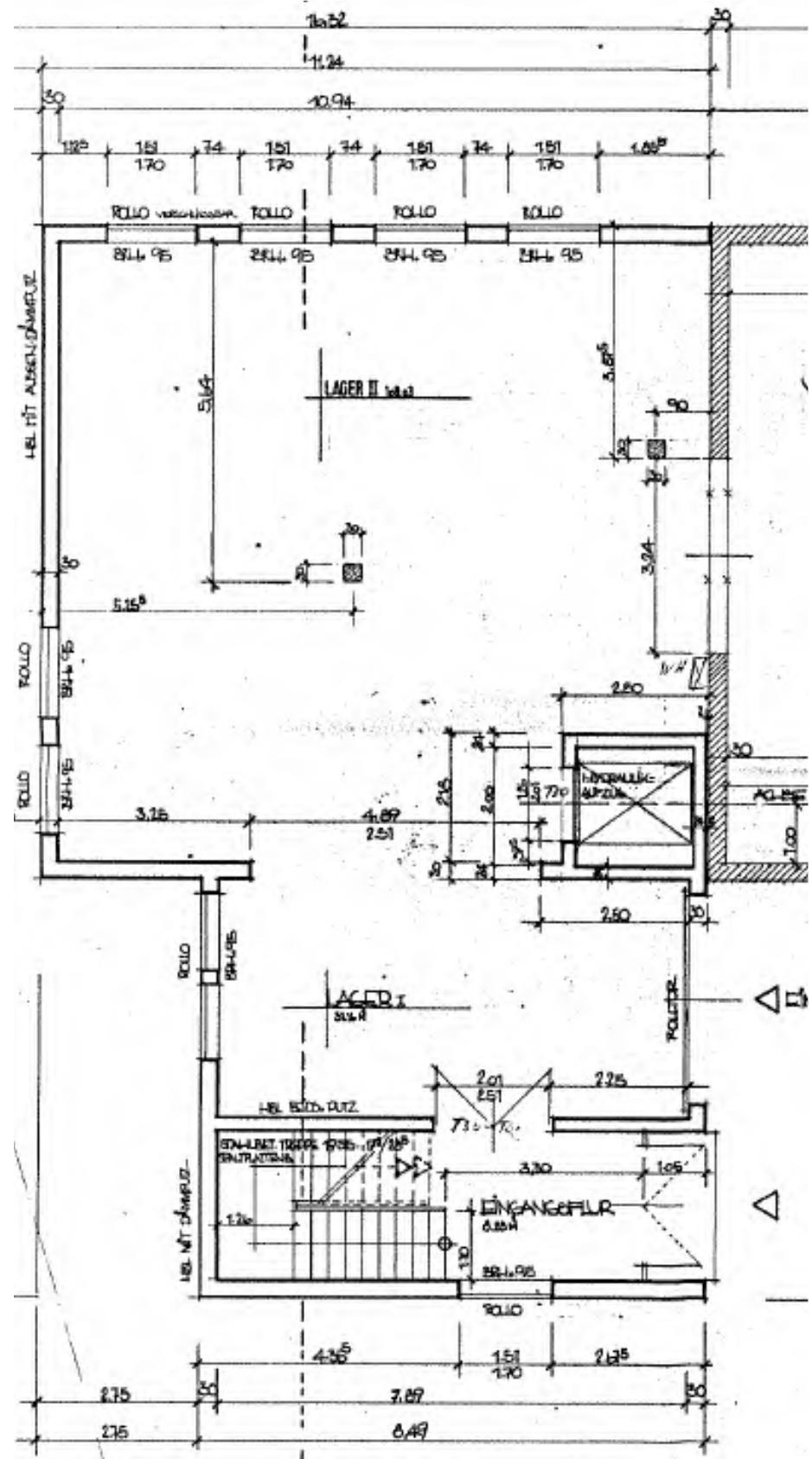
Bauweise und Ausstattung des Anbaus

- Mauerwerksbau, dreigeschossig und unterkellert
- lichte Raumhöhe im Keller ca. 2,50 m, im Erdgeschoss ca. 3,00 m, in den Obergeschossen 2,60 m
- Stahlbetondecken über den Geschossen bis zum 1. Obergeschoss
- Sparrendach und Holzbalkendecke über dem 2 Obergeschoss
- Dämmung im Zwischenraum der mit Spanplatten belegten Balkendecke
- geneigtes Satteldach mit außenliegender Entwässerung
- Dachdeckung ursprünglich mit Wellzementplatten
- Dachdeckung mit Iso-Elementen ca. im Jahr 2015 erneuert
- Außenwände verputzt und gestrichen
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Holzfenster mit Doppelverglasung Baujahr 1987, Kunststoffrollläden
- Sektionaltor der Anlieferung im Jahr 2012 erneuert
- Hydraulikaufzug mit 1.000 kg Tragkraft vom UG bis ins 2. OG
- Stahlbetonbodenplatte im Untergeschoss mit Beschichtung
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Zementestrichboden mit Beschichtung
- Büroräume im 2. Obergeschoss mit Teppichboden ausgelegt
- Warmwasserheizung mit Flachheizkörpern,
- Warmwasser über dezentrale elektrische Warmwasserbereiter
- Übliche Elektroausstattung, EDV- Verkabelung
- zentrale Druckluftversorgung in den Produktionsräumen
- Sanitärräume, Putzräume und Küche gefliest

Untergeschoss

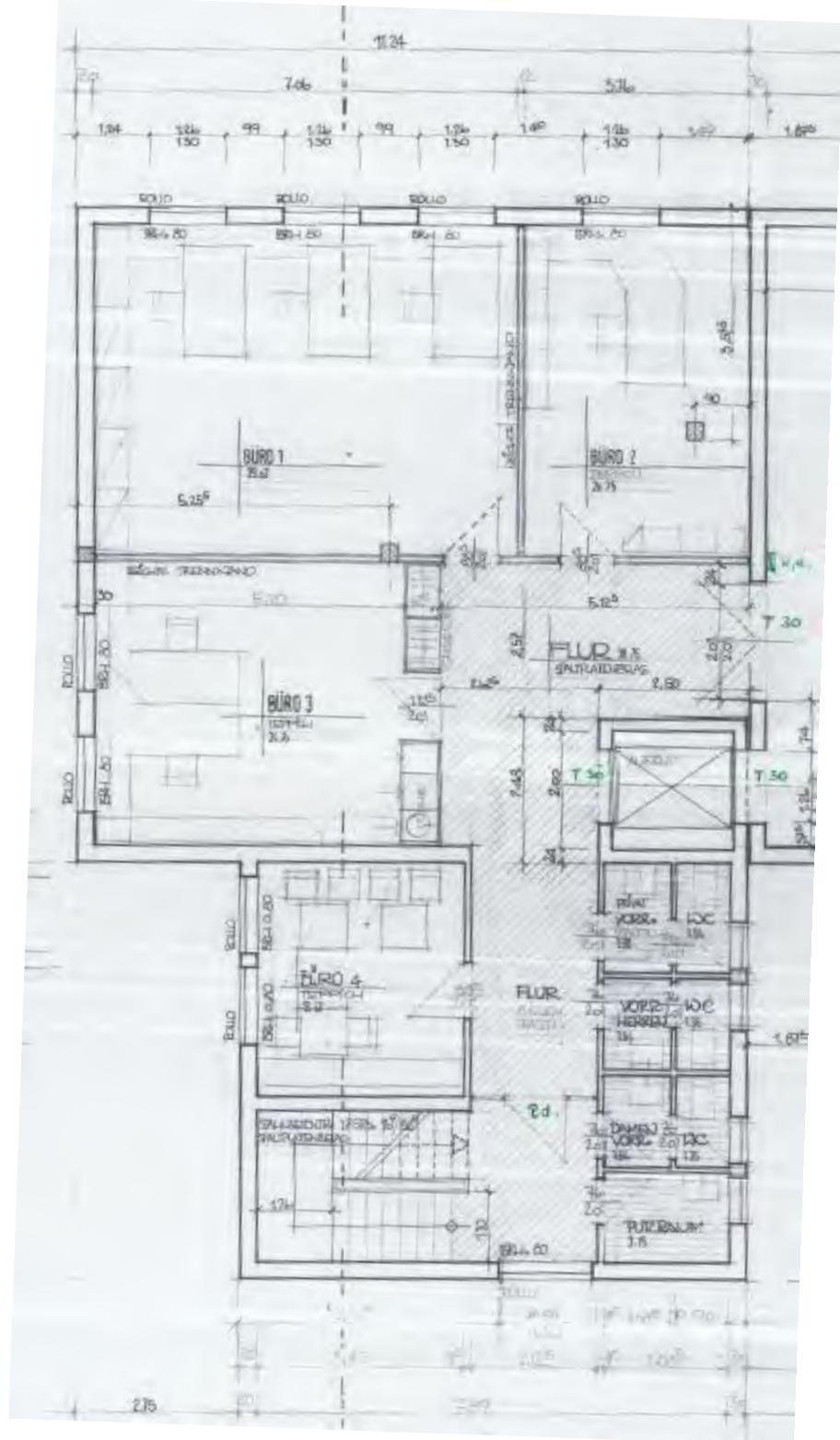


Erdgeschoss



Plandarstellung 1. Obergeschoß

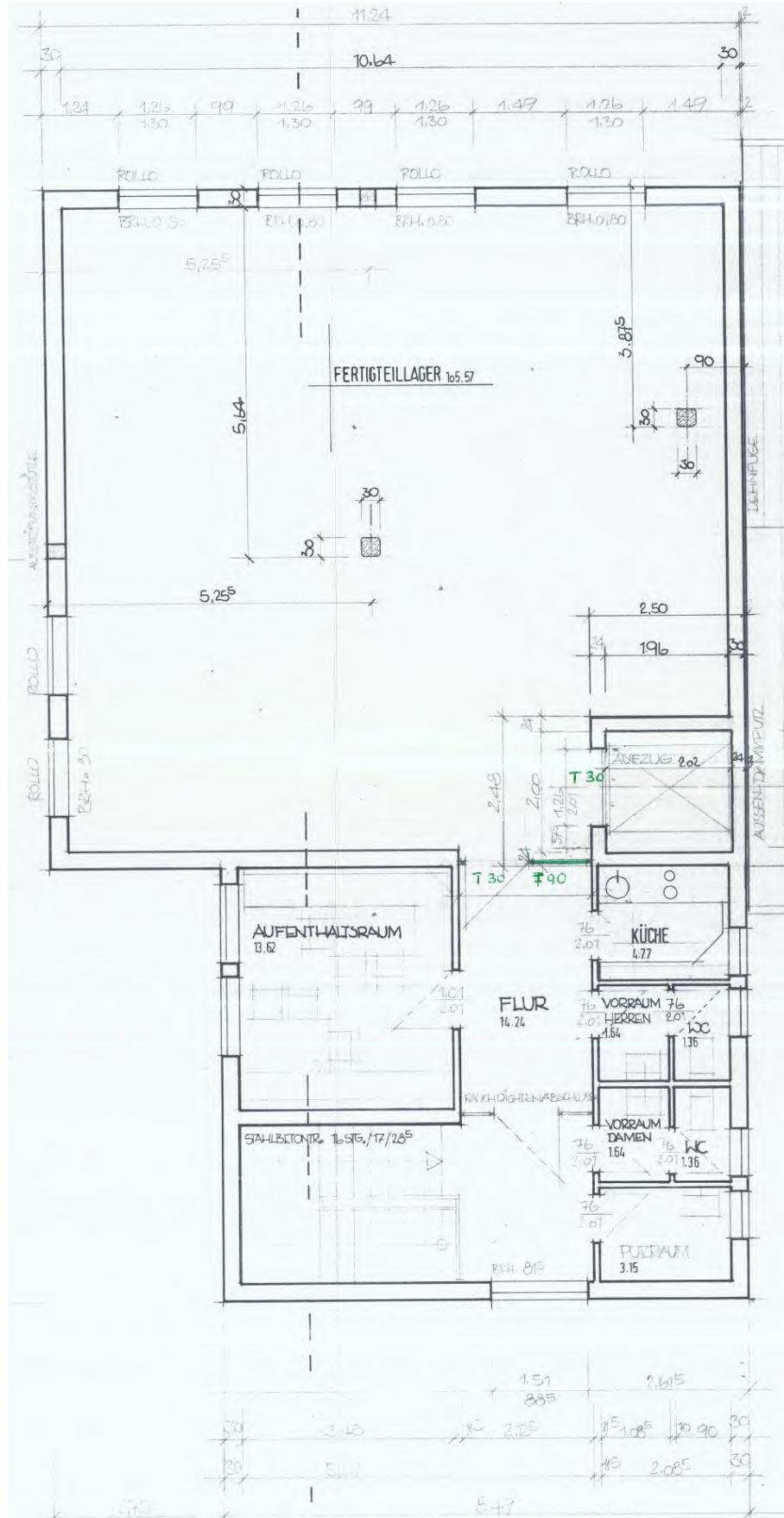
**Die Raumaufteilung
ist so im
2. Obergeschoß
vorhanden**





Plandarstellung 2. Obergeschoss

**Die Raumauflteilung
ist so im
1. Obergeschoss
vorhanden**



Flächen im Anbau Untergeschoss und Erdgeschoss


**Flächen im
1. Obergeschoss**

	Flächenermittlung	Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büro Raum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
1. Obergeschoss												
Fertigteil Lager		1987		10,640	10,390	110,55						
Aufzug		1987	-	2,200	2,180	-4,80						
Aufenthaltsraum		1987		2,020	2,000	4,04						
Küche		1987		3,450	3,950	13,63						
WC Herren		1987		2,085	1,825	3,81						
WC Damen		1987		1,985	1,510	3,00						
Putzraum		1987		1,985	1,510	3,00						
Flur		1987		2,085	1,510	3,15						
				2,125	6,700	14,24						
Summe 1. OG							150,61	40,81				
									105,75			
										4,04		

Flächen im 2. Obergeschoß



Zustand der baulichen Anlagen

Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Unterhaltungszustand. Bei der Besichtigung wurden über die übliche Alterswertminderung hinaus keine Mängel und Rückstände festgestellt.

Gesamtnutzungsdauer

Für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude wird die Gesamtnutzungsdauer in der Sachwertrichtlinie mit 40 ± 10 Jahren angegeben.

Die ImmoWertV nennt pauschal 40 Jahre.

Die Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV (04.10.2022) gibt in Anlage 2 für Lagerhallen und Produktionsgebäude 40 Jahre an.

Das Bewertungsgesetz (BewG) geändert am 08.12.2010 gibt in Anlage 22 für Industriegebäude pauschal 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer an. In der aktuellen Fassung vom 02.12.2024 werden in Anlehnung an die ImmoWertV 40 Jahre genannt.

Aufgrund der Massivbauweise der Immobilie und des vorgefundenen Zustandes, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf **50 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das Gebäude befindet sich überwiegend im Originalzustand des Baujahrs. Aufgrund der Aufstockung und des Anbaus kann für die Wertermittlung das mittlere Baujahr 1985 angesetzt werden.

Die Dacherneuerung sowie der Austausch der Hallentore und einiger Fenster sind kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung und können als solche angelehnt an das für Wohngebäude vorgesehene Wertungsschema der ImmoWertV berücksichtigt werden. Bei Industrieobjekten ist das Übergewicht der Gebäudehülle gegenüber der Wohnraumnutzung zu bewerten.

Für die relativ neuen Datenleitungen und die ebenfalls neuwertige Druckluftversorgung ist ein weiterer Modernisierungspunkt zu vergeben, so dass insgesamt im mittleren Modernisierungsjahr 2015 zusammen mit dem im Jahr 2005 erneuerten Wärmeerzeuger 6 Modernisierungspunkte angesetzt werden.

mittleres Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Restnutzungsdauer im Jahr 2015	24 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2039
Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag	14 Jahre
fiktives Alter am Wertermittlungsstichtag	36 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag wird wegen des vorgefundenen Zustands und der Gewichtung der Gebäudehülle mit **15 Jahren** angesetzt.



Restnutzungsdauer im mittleren Modernisierungs- jahr 2015

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

entsprechend ImmoWertV 2021

Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:

2015
1985
30

Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	6
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a * Alter^2 / GND - b * Alter + c * GND$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.
Das relative Alter berechnet sich aus (Alter/GND) * 100.

Modernisierungspunkte	a	b	c
6	0,6150	1,3385	1,0567
Gesamtnutzungsdauer (GND):	50		
Alter:	30		
Relatives Alter:	60%		

$$\begin{aligned} a & * \quad Alter^2 & * \quad GND & = & 11,07 \\ b & * \quad Alter & = & -40,16 \\ c & * \quad GND & = & 52,84 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 24 Jahre



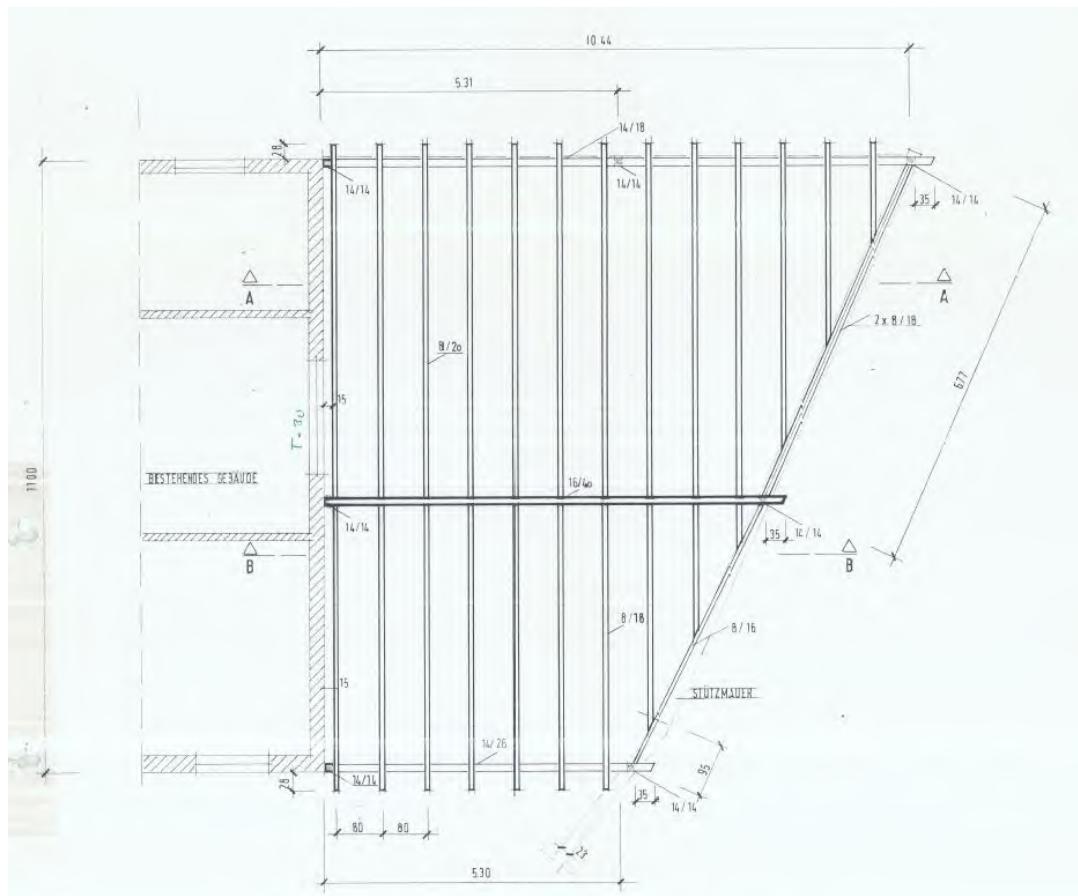
3.3.3 Offene Hofüberdachungen

**Nutzfläche
Süd**

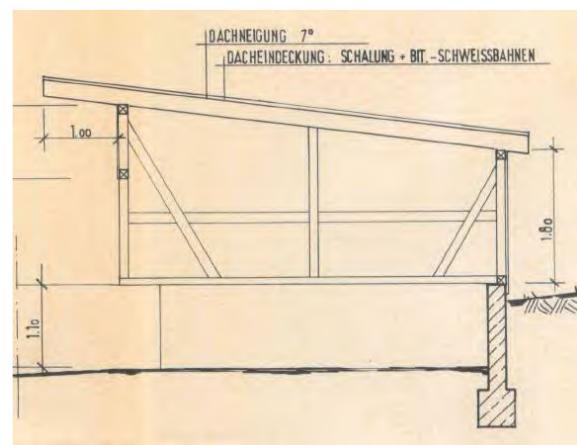
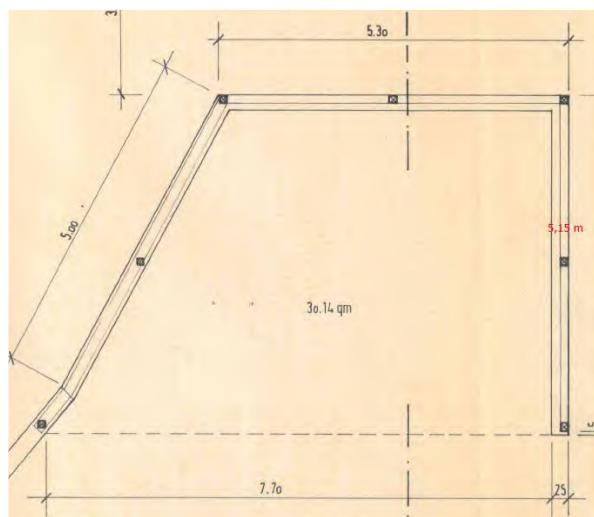
Die Nutzfläche des Gebäudes Süd beträgt

$$\frac{1}{2} * (10,44 + 5,30) m * 11,00 m =$$

87 m²



Die Überdachung Süd ist laut Baugenehmigung im Jahr 1987 hergestellt worden



Grundriss Nordwest 1. Bauabschnitt (1990)

**Nutzfläche
Nordwest**

Die Nutzfläche des Gebäudes Nordwest beträgt

$$(1/2 * (7,95 + 5,30) \text{ m}^* + 8,30 \text{ m}) * 5,15 \text{ m} =$$

77 m²

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der beiden untergeordneten Bauwerke wird weitgehend durch das Dach bestimmt. Ich schätze die Restnutzungsdauer wie die des Hauptgebäudes auf **15 Jahre**.



3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Hof asphaltiert
- Niveauunterschied im Gelände mit Stützmauern abgefangen
- Einfriedung mit Stabgitterzaun
- Motorisch betriebenes Schiebetor an der Einfahrt

Fläche des befestigten Bereichs

Die asphaltierte Fläche wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit aus den Lageplänen und dem Luftbild ermittelt zu:

Asphaltierter Bereich rund

600 m²



3.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

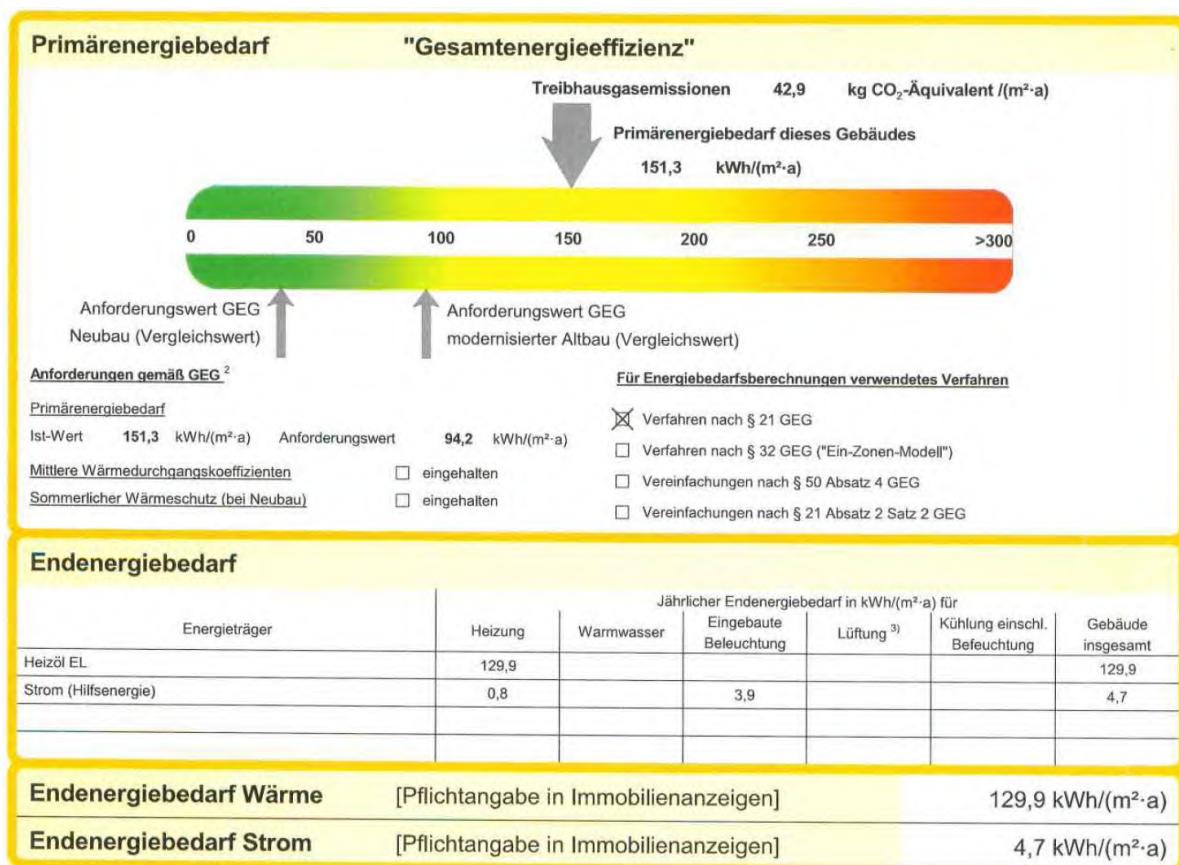
Erschließung

Die Flurstücke 13/18 und 13/19 sind verkehrsmäßig an die Erschließungsstraße „Schelder Hütte“ und von dort abzweigend an die Straße „ „ angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Energieausweis

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Energiebedarfsausweis vorhanden, er ist gültig bis zum 05.09.2034.





Hinweis auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Aufgrund des Baujahrs besteht bei dem Gebäude ein hohes Risiko für das Vorhandensein von Schadstoffen wie z. B. künstliche Mineralfasern, Formaldehyd, Asbest und ähnliches.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfaß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Bei Lager, Produktions- und Bürogebäuden handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es im Teil 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV normiert ist.

Das **Vergleichswertverfahren** kann nur angewandt werden, wenn eine ausreichend große Anzahl von Vergleichspreisen aus zeitnahen Kauffällen bekannt ist. Der Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement in Marburg konnte mir keine derartigen Vergleichspreise für die Nutzung eines Bürogebäudes nennen. Die Vergleichspreise, die vom Gutachterausschuss für die Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und den Lahn-Dill-Kreis für Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht wurden, können aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und Rendite nicht herangezogen werden.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie SW-RL und der ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da für solche Gebäude keine Sachwertfaktoren ermittelt und veröffentlicht werden. So kann hieraus kein abschließender Verkehrswert abgeleitet werden.

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Instandhaltungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Die Ermittlung des Ertragswertes stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned}
 & \text{Rohertrag} \\
 - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & \text{Ertragsvervielfältiger} \\
 = & \text{vorläufiger Gebäudeertragswert} \\
 + & \text{Bodenwert} \\
 = & \text{Reparaturfreier Ertragswert} \\
 \pm & \text{Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\
 = & \text{Ertragswert}
 \end{aligned}$$

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes, der Ertragsvervielfältiger aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt.



4.2 Bodenwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement in Marburg vom 01.01.2024, der für den Wertermittlungsstichtag maßgebend ist, nennt einen Bodenrichtwert von **32 €/m²**.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Niederscheld
Zonaler Bodenrichtwert	32 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	13450060
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Fläche des Richtwertgrundstücks	3000 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Niederscheld
Zonaler Bodenrichtwert	Landwirtschaftliche Fläche: 0,70 EUR/m ² Forstwirtschaftliche Fläche: 0,60 EUR/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	28
Grunlandzahl	-

Bodenrichtwert und Bodenwert Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg wurde im Bereich des Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von **32 €/m²** zum 01. Januar 2024 festgestellt.

Flurstücke 13/18 und 13/19 als wirtschaftliche Einheit Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Gewerbegebiet
- Grundstücksfläche 3.000 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks weitgehend überein. Das Flurstück 13/18 ist nicht selbständig nutzbar, es bildet derzeit mit dem Flurstück 13/19 eine wirtschaftliche Einheit.

- Flurstücke 13/18 und 13/19
- Baureifes Land
- als Gewerbegrundstück genutzt
- Grundstücksfläche 2.092 m² + 37 m²

Anpassung wegen der Lage Die Lage des Bewertungsgrundstücks am Rand eines Gewerbegebiets wird nicht mit einem Korrekturfaktor belegt, da der Bodenrichtwert nur unwesentlich über den aktuellen Erschließungskosten liegt.

**Anpassung wegen der Grundstücksform und der Topografie**

Das Grundstück hat eine ausgeprägte Trapezform mit einem ungünstigen Seitenverhältnis. Der westliche Teil des Flurstücks liegt oberhalb einer rund 1,50 m hohen Stützwand deutlich höher und wäre nur mit erheblichem Aufwand (Aushubmengen, Stützwände) baulich nutzbar. Der Teil ist zudem mit einem Leitungsrecht der EAM belastet. Die Fläche hat eine Größe von rund 500 m². Unter Berücksichtigung von notwendigen Abstandsflächen wird eine Teilfläche von 350 m² mit einem Abminderungsfaktor von 0,50 berücksichtigt.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, der Wertermittlungsstichtag und die Feststellung des Bodenrichtwertes sind zeitnah. Weiterhin ist der Bodenrichtwert mindestens seit dem Jahr 2022 unverändert.

Anpassung wegen der Größe

Umrechnungskoeffizienten für Flächengrößen werden im Immobilienmarktbericht für Gewerbe- und Industriegrundstücke seit dem Berichtsjahr 2017 nicht mehr angegeben.

Bei Gewerbegrundstücken ist der Einfluss der Grundstücksfläche zudem sehr gering, eine Anpassung erfolgt nicht.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert der Flurstücke 13/18 und 13/19

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Bodenrichtwert	32 €/m ²
* Grundstücksgröße	2.129 m ²
= Bodenwert	68.128 €
- Anpassung wegen der Lage und Topografie	0,50
* Bodenrichtwert	32 €/m ²
* Teilfläche	350 m ²
= Abzug für Bodenwert der Teilfläche	- 5.600 €
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	62.528 €

Bodenrichtwert und Bodenwert

Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg liegt das Flurstück 13/6 in der Bodenrichtwertzone, für die ein Bodenrichtwert von **32 €/m²** zum 01. Januar 2024 festgestellt wurde.

Flurstück 13/6

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks nicht überein. Das Flurstück 13/6 ist nicht selbständig erschlossen und auch nicht in Verbindung mit den Flurstücken 13/19 oder 13/26 nutzbar.

Das Flurstück ist vollständig mit Buschwerk und niederen Bäumen bewaldet. Es ist nicht wirtschaftlich nutzbar.

Anpassung wegen der Grundstücksform und der Topografie

Das Grundstück hat eine ausgeprägte Dreieckform mit einem ungünstigen Seitenverhältnis mit einer „Hypotenuse“ von rund 65 m und der breitesten Stelle im Norden mit rund 10 m. Von Ost nach West steigt das Gelände um über 4 m an.


**Bodenwert
Flurstück 13/6**

Das Flurstück ist in die Bodenrichtwertzone der forstwirtschaftlichen Nutzung einzuordnen, wobei die Bestockung keinen Wert darstellt.

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Bodenrichtwert	0,60 €/m ²
* Grundstücksgröße	430 m ²
= Bodenwert	258 €

**Bodenrichtwert und
Bodenwert**

Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg liegen die Flurstück 11/3 und 11/5 sowohl in der Bodenrichtwertzone, für die zum 01. Januar 2024 ein Bodenrichtwert von **32 €/m²** festgestellt wurde, als auch in der Zone der forstwirtschaftlichen Nutzung.

**Flurstücke
11/3 und 11/5**

Die Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke stimmen in ihren Teilflächen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten der Bewertungsgrundstücke überein.

**Anpassung wegen
der Grundstücksform
und der Topografie**

Beide Grundstücke haben eine ausgeprägte Rechteckform mit einem ungünstigen Seitenverhältnis. Lediglich ein schmaler Streifen der beiden Grundstücke, der ebenflächig mit dem Straßenprofil verläuft, wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt, wobei sich die Parkplätze in den öffentlichen Straßenraum erstrecken. Die weitaus größte Grundstücksfläche erstreckt sich in den nach Nordosten ansteigenden Steilhang, sie ist nicht wirtschaftlich nutzbar.

**Bodenwert
Flurstück 11/3**

Das Flurstück ist im Grundsteuermessbescheid vom 24.07.2023 mit 355 m² in die Bodenrichtwertzone der forstwirtschaftlichen Nutzung eingeordnet und mit 120 m² zutreffend in die Bodenrichtwertzone 13450060.

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Bodenrichtwert	0,60 €/m ²
* Teilfläche	355 m ²
+ Bodenrichtwert	32 €/m ²
* Teilfläche	120 m ²
= Bodenwert	4.053 €

**Bodenwert
Flurstück 11/5**

Das Flurstück ist im Grundsteuermessbescheid vom 24.07.2023 mit 216 m² in die Bodenrichtwertzone der forstwirtschaftlichen Nutzung eingeordnet und mit 72 m² zutreffend in die Bodenrichtwertzone 13450060.

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Bodenrichtwert	0,60 €/m ²
* Teilfläche	216 m ²
+ Bodenrichtwert	32 €/m ²
* Teilfläche	72 m ²
= Bodenwert	2.434 €



4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Rohertrag Flurstücke 13/18 und 13/19

Allgemeines

Bei gewerblich genutzten Flächen ergeben sich je nach Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe unterschiedliche Mietpreisspannen. Je nach Art der gewerblichen Nutzung sind bei Büros, Ladenlokalen, Hallenflächen usw. unterschiedliche, den Mietpreis bestimmende Merkmale maßgeblich.

Im Bereich der Produktions- und Lagerhallen stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts und die Nutzbarkeit des Gebäudes im Vordergrund. Hinsichtlich der Größe kann davon ausgegangen werden, dass der Mietwert je m² bei kleineren Hallenflächen eher nach oben tendiert.

Ebenso wie bei den Wohnraummieten ist bei der Gewerberaummiete festzustellen, dass auch bei völlig gleichwertigen Gewerbeobjekten eine markttypische Streuung der Mieten zu beobachten ist.

Die von der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill 2022 herausgegebene Gewerberaum-Mietwertübersicht bezieht sich auf Datensätze, die bis Ende 2021 erfasst wurden und ist für den Wertermittlungsstichtag aufgrund der aktuell eher angespannten Wirtschaftslage angepasst über den Verbraucherpreisindex (mit 50% angesetzt) noch aktuell.

Die Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache ist hier unterstellt.

Vorgehen bei der Bewertung

Im vorliegenden Fall handelt es sich wie beschrieben um ein gewerblich genutztes Gebäude, das speziell auf die Anforderungen des vormaligen Nutzers geplant und gebaut wurde. Eine Nutzung als „normale“ Gewerbeimmobilie kommt aufgrund dieser Eigenschaften mit einer kleingliedrigen Aufteilung, fehlenden Kranbahnen und Einschränkungen aufgrund der Raumhöhen nur schwerlich in Frage.

Für die Bewertung und die grundlegende Ermittlung des Rohertrages aus der **gewerblichen Nutzung** wird im Folgenden zunächst die mögliche nachhaltig erzielbare Miete für jeden Gebäudeteil, jedes Geschoss und jede Nutzung getrennt ermittelt und im Abschluss mit der bis 2024 tatsächlich gezahlten Miete verglichen.

Ein möglicher Nutzer, für den das Objekt zugeschnitten erscheint, wird bereit sein ggf. höhere Mietpreise zu akzeptieren, allerdings muss wegen der geringen Nachfrage nach solchen speziellen Objekten das Risiko über den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt werden.

Lage innerhalb der Gemeinde

Die Gewerbelage innerhalb des Stadtteils Niederscheld wurde unter Punkt 3.1 für Gewerbeimmobilien mit „mittel“ bewertet.



Nachhaltig erzielbare Nettokalmtmiete

Bei dem Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieterträge.

Die Einflussfaktoren auf die Miethöhe von Gewerbeimmobilien werden in der Gewerberaum Mietwertübersicht wie folgt angegeben:

b) bei Büro- und Praxisräumen:

Lage / Standort:

Bei Büro- und Praxisräumen ist die Verkehrs- und Stellplatzsituation bedeutsam. Daneben spielen auch die Synergieeffekte am Standort eine wichtige Rolle (z.B. Ärztehaus mit Apotheke und sonstigen medizinischen Dienstleistungen, auch Bürogemeinschaften o.ä.).

Nutzwert:

Der Nutzwert einer Büroeinheit wird im Wesentlichen bestimmt durch Ausstattung (einfach, mittel, gehoben),

Zustand (neu, noch zeitgemäß, veraltet, Mängel), Zuschnitt (Grundrissgestaltung).

Folgende Abstufungen werden vorgenommen:

- | | |
|-----------|---|
| - einfach | einfache und ältere Ausstattung,
teils nicht mehr zeitgemäß; |
| - mittel | mittlere Ausstattung,
im Wesentlichen noch zeitgemäß; |
| - gut | gute Fenster mitsamt Sonnenschutz,
gute Lichtverhältnisse einschließlich Beleuchtungskörper,
Fußböden und Wandflächen im Büro-,
Flur- und Treppenbereich in gehobener Ausführung, Raumklima gut regelbar,
gute Kommunikationsverkabelung,
hausnahe Stellplätze werden vorausgesetzt; |

Flächengröße:

Im Bürobereich ist der Einfluss der Flächengröße nach bisherigem Auswertungsstand am geringsten ausgeprägt. Daneben kommt es auch auf die Wirtschaftlichkeit der Flächen an:

- Bürofläche pro Raum bzw. pro Mitarbeiter,
- Verhältnis der Büroflächen zu den Verkehrsf lächen (Flure), Anteil Nebenflächen (Kopierraum, Archiv, Abstellraum ...).

In den Miettabellen wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.



c) bei Hallenflächen: Lage / Standort:

Im Bereich der Produktions- und Lagerflächen stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts im Vordergrund.

Nutzwert:

Die verschiedenen Hallenbereiche werden wie folgt abgestuft:

Werkstatt / Produktion

- einfach einfache und ältere Gebäudehülle mitsamt einfach verglasten Fenstern, Tore und Hallenböden in einfacher Ausführung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- mittel mittlere Gebäudehülle und Innenausstattung, Sektionaltore, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- gut Gebäudehülle mit zeitgemäßer Wärmedämmung und Verglasung auch in optisch guter Ausführung, Sektionaltore gut andienbar, belastbare Hallenböden, gute Arbeitsbedingungen, Kranbahn möglich;

Warmlager

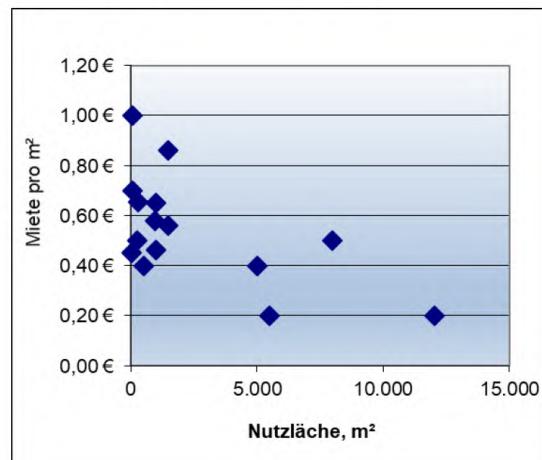
- einfach älteres Gebäude, beheizt, einfache Gebäudehülle, leichte Wärmedämmung, einfache Flügel- oder Falttore;
- mittel mittlere Gebäudehülle, gedämmt, beheizt, Andienung ohne Beeinträchtigungen;
- gut bessere Gebäudehülle, zeitgemäß gedämmt, gut regelbare Heizung, Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen, gute Befahrbarkeit der Halle für Stapler bzw. LKW oder Kranbahn, insgesamt gute Andienungsverhältnisse;

**Kaltlager**

- einfach älteres Gebäude,
einfache Gebäudehülle ohne Wärmedämmung mit einfachen Flügel- oder Falttoren;
- mittel mittlere Gebäudehülle,
dicht geschlossen für trockene Lagerhaltung,
mittlere Andienbarkeit;
- gut bessere Gebäudehülle,
Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen,
gut befahrbarer Hallenboden,
insgesamt gute Andienbarkeit;

Flächengröße:

In den Miettabellen wurden für Hallen keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Es kann auch hier davon ausgegangen werden, dass der relative Mietwert bei kleineren Werkstattflächen eher nach oben tendiert – bei sehr großen Hallenflächen eher nach unten. Abstufungen des Mietwerts können dabei innerhalb der angegebenen Spannen vorgenommen werden.

Freiflächen, Hoflager**nicht überdachte Flächen Nahezu**

Der Mietpreis ist u.a. abhängig von der Flächengröße, der Art des Belags (geschottert, asphaltiert, betoniert, schwerlastfähig) sowie auch von den sonstigen Anlagen wie Einfriedung etc.



Dillenburg

Fläche:	83,9 km ²
Einwohner (31.12.2020):	23.260
Verwaltungshaushalt der Stadt (2017-2021): ø	47,9 Mio. €
Gewerbesteuer (2017-2021): ø	10,1 Mio. €
Gewerbesteuerhebesatz (2021):	366
Kaufkraft je Einwohner (2021):	21.573 €
Einzelhandelszentralität (2021, vgl. S. 11):	100,4

Einzelhandelsflächen (EG)	Nettokaltermiete in €/m ²					
	bei Flächengröße					
	unter 100 m ²		100 bis 200 m ²		über 200 m ²	
Lage / Standort	von	bis	von	bis	von	bis
Dillenburg - Kernstadt						
Marktstraße, Hauptstraße (Fußgängerzone)	5,00	10,00	4,00	9,00		
Nebenlagen			4,00	7,50		
Dillenburg - Stadtteile			3,00	7,00		

Büro- und Praxismieten	Nettokaltermiete in €/m ²			
	bei Nutzwert			
	einfach		mittel	
Lage	von			bis
Dillenburg - Kernstadt	4,00			8,50
Dillenburg - Stadtteile	4,00			6,50

Hallenflächen	Nettokaltermiete in €/m ²			
	bei Standort und Nutzwert			
	einfach		mittel	
Nutzung	von			bis
Werkstatt, Produktion	2,00			4,00
Warmlager	1,50			3,50
Kaltlager	1,00			3,00

Zum Verständnis der angegebenen Mietspannen wird ausdrücklich auf die Erläuterungen unter Nr. 1 bis 4 dieses Berichts verwiesen. Auszüge sind nur zusammen mit diesen Erläuterungen gestattet.



Vorgehen bei der Bewertung	Unabhängig von der tatsächlich gezahlten Miete wird für die Bewertung und die grundlegende Ermittlung des Rohertrages im Folgenden zunächst die mögliche nachhaltig erzielbare Miete ermittelt.	
Mietwert	Die Nutzbarkeit der Büroräume ist aufgrund der Lage und Ausstattung als „ mittel bis gut “ zu beurteilen. Insbesondere die noch guten energetischen Eigenschaften beeinflussen den Mietwert, den ich über dem Mittel der angegebenen Spanne schätze.	
Büro- und Sozialräume	<p>Büro- und Sozialräume:</p> <p style="text-align: right;">5,50 €/ m²</p>	
Mietwert	Die Nutzbarkeit der Produktionsräume und der Warmlagerflächen ist aufgrund ihrer Ausstattung direkt vergleichbar, sie ist auf die Bedürfnisse des ehemaligen Nutzers ausgerichtet. Aufgrund der nicht ausreichenden Höhe und der fehlenden Krananlagen jedoch der guten Ausstattung sind die Räume bei Standort und Nutzwert als „ gut “ zu beurteilen.	
Produktion und Warmlager	<p>Die erzielbare Miete für die erdgeschossigen Räume schätze ich im oberen Bereich der Spanne von Produktionsräumen</p> <p>Produktionsflächen und Warmlager im Erdgeschoss 4,00 €/m²</p>	
	<p>Die Produktionsflächen und Warmlager im 1. Obergeschoss werden wegen der eingeschränkten Erreichbarkeit, die jedoch durch den vorhandenen Aufzug relativiert wird, mit einem Abschlag von 0,25 €/m² angesetzt.</p> <p>Produktionsflächen und Warmlager im Obergeschoss 3,75 €/m²</p>	
Mietwert	Die Flächen im Kellergeschoss werden lediglich als Warmlager betrachtet. Wegen der eingeschränkten Erreichbarkeit, die jedoch auch hier durch den vorhandenen Aufzug relativiert wird, mit einem Abschlag von 0,75 €/m ² angesetzt.	
Warmlager im Untergeschoss	<p>Warmlagerflächen im Untergeschoss 3,25 €/m²</p>	
Mietwert	Die erzielbare Miete für die unterstellt unbeheizte Garage ist wegen der guten Andienbarkeit ebenfalls im oberen Bereich von Kaltlagerhallen zu suchen.	
Kaltlager	<p>Kaltlager 2,50 €/m²</p>	
Mietwert	Die erzielbare Miete für die Hofüberdachungen schätze ich wegen der guten Andienbarkeit im mittleren Bereich von Kaltlagerhallen.	
Hofüberdachungen	<p>Hofüberdachungen 1,50 €/m²</p>	
Mietwert	Die üblichen Mietpreise für befestigte Außenflächen sind abhängig von der Art des Belages (geschottert, asphaltiert, betoniert, schwerlastfähig) und liegen im Rahmen von 0,20 bis 1,00 €/m ² .	
Außenfläche	<p>Die Miete für die befestigte Außenfläche schätze ich im mittleren Bereich des angegebenen Rahmes.</p> <p>Befestigte Hofflächen 0,60 €/m²</p>	
	Die im Bereich der befestigten Außenflächen vorhandenen Stellplätze auf den Flurstücken 11/3 und 11/5 werden mit 20 €/Stellplatz berücksichtigt	

**Mietwerttabelle****Monatlich erzielbare Miete Gewerbe****1. Bauabschnitt:**

Sozialräume EG	2,86 m ² * 5,50 €/m ² =	16 €
Büro/ Sozialräume OG	(58,83+40,58) m ² * 5,50 €/m ² =	547 €
Produktion/Warmlager EG	(137,64+33,90) m ² * 4,00 €/m ² =	686 €
Kaltlager EG	48,78 m ² * 2,50 €/m ² =	122 €
Produktion/Warmlager OG	15,03 m ² * 3,75 €/m ² =	56 €

2. Bauabschnitt Aufstockung:

Produktion/Warmlager OG	144,95 m ² * 3,75 €/m ² =	544 €
-------------------------	---	-------

2. Bauabschnitt:

Warmlager Keller	134,47 m ² * 3,25 €/m ² =	437 €
Warmlager EG	139,38 m ² * 4,00 €/m ³ =	558 €
Sozialräume 1. OG	40,81 m ² * 5,50 €/m ² =	224 €
Warmlager 1. OG	105,75 m ² * 3,75 €/m ³ =	397 €
Büroräume 2. OG	147,18 m ² * 5,50 €/m ² =	809 €

Hofüberdachungen:	(87+ 77) m ² * 1,50 €/m ² =	246 €
--------------------------	---	-------

Hoffläche:	600 m ² * 0,60 €/m ² =	360 €
-------------------	--	-------

Summe		5.002 €/Monat
--------------	--	---------------

Verbraucherpreisindex 12/2021: 104,7

Verbraucherpreisindex 06/2025: 121,8 = +16,24%

Inflationsausgleich: Zuschlag 16,24% / 2 = 8,12% 406 €/Monat

Gewerbemiete rund	5.400 €/Monat
--------------------------	----------------------

Rohertrag

Der nachhaltig erzielbare Rohertrag für das Bewertungsobjekt schätze ich aufgrund der Gewerberaum- Mietwertübersicht der IHK und des Zuschlags zum Inflationsausgleich wie folgt:

5.400 €/Monat * 12 Monate = **64.800 €/Jahr**

tatsächlich gezahlte Miete bis 30.06.2024

Die tatsächlich gezahlte Miete für das Gewerbeobjekt beträgt laut vorliegendem Mietvertrag einschließlich der 21 Parkplätze auf den Flurstücken 11/3 und 11/5 6.072 €/Monat zuzüglich der vereinbarten Wertsicherungsklausel in Höhe von 10%, somit **6.679 €/Monat**.

Diese Miete ist aktuell marktüblich auch unter Berücksichtigung der 21 Parkplätze (erzielbar ca. 300 €/Monat) nicht zu erzielen. Für die Verkehrsvertermittlung gehe ich vom nachhaltig erzielbaren Rohertrag aus.



4.3.2 Bewirtschaftungskosten Flurstücke 13/18 und 13/19

Bewirtschaftungskosten- Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2022 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)
Oktober 2024 = 120,2 und Oktober 2001 = 77,1; $120,2/77,1 = \mathbf{1,559}$

Verwaltungskosten

In der Ertragswertrichtlinie werden die Verwaltungskosten von gewerblich genutzten Einheiten mit 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages angegeben, das sind im vorliegenden Fall 3% von

$$0,03 * 64.800 \text{ €/ Jahr} = \mathbf{1.944 \text{ €/Jahr.}}$$

Instandhaltungskosten

Für die Ermittlung der Instandhaltungskosten wird ebenfalls die Ertragswertrichtlinie herangezogen.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt; das sind bezogen auf das Jahr 2001 9,00 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden. Der Wert bezieht sich auf mindestens 22 Jahre alte Immobilien.

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind wie zuvor beschrieben mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

- 100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager und vergleichbare Nutzungen
- Für Garagen werden die Instandhaltungskosten mit 68 € pro Garagenplatz angegeben.
- Für die Instandhaltungskosten der Außenflächen werden in der Literatur 0,70% bis 1,00% der Herstellungskosten genannt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 4% des Rohertrags bei Gewerbe angesetzt.

$$4\% \text{ von } 64.800 \text{ €/ a} = \mathbf{2.592 \text{ €/Jahr}}$$



Jährliche Instandhaltungskosten

Die jährlichen Kosten von $9,00 \text{ €/m}^2 * 1,559 = 14 \text{ €/m}^2$ werden für die Büros und die Sozialräume angesetzt:

$$290,26 \text{ m}^2 * 14 \text{ €/m}^2 = 4.064 \text{ €/Jahr}$$

Für die Warmlager- und Produktionsflächen werden 50% angesetzt

1. Bauabschnitt	186,57 m ²
Aufstockung	144,95 m ²
2. Bauabschnitt	<u>379,60 m²</u>

$$711 \text{ m}^2 * 14 \text{ €/m}^2 * 50\% = 4.977 \text{ €/Jahr}$$

Für Kaltlager werden 30% angesetzt und für die Hofüberdachungen 20%

Kaltlager	49 m ²	14 €/m ²	30%	206 €/Jahr
Hofüberdachungen	164 m ²	14 €/m ²	20%	459 €/Jahr

Bei den Außenanlagen mit einem mittleren Preis von 120 €/m^2 befestigte Fläche zum Wertermittlungsstichtag zuzüglich der anteiligen Kosten für Einfriedung, der Tore und Stützmauer, ergeben sich die Herstellungskosten wie folgt:

befestigte Hoffläche	600 m ²	$120 \text{ €/m}^2 =$	72.000 €
Zaun und Toranlage und Rundung			<u>28.000 €</u>
Summe rund			100.000 €

Ich schätze die Instandhaltungskosten auf 0,70% der Herstellungskosten.

$$\text{Außenflächen} \quad 0,70\% \text{ von } 100.000 \text{ €} = 700 \text{ €/Jahr}$$

Die zu berücksichtigenden Instandhaltungskosten betragen somit

10.406 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	1.944 €/Jahr
Instandhaltungskosten	10.406 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>2.592 €/Jahr</u>
Bewirtschaftungskosten	14.942 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten betragen damit rund 23% des Rohertrages.

Im Bewertungsgesetz in der Fassung vom 16.07.2021 sind in der Anlage 23 für Geschäftsgrundstücke mit einer Restnutzungsdauer von unter 20 Jahren pauschalierte Bewirtschaftungskosten von 23% genannt.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2023 Werte von 15 bis 30% für Lager- und Produktionshallen veröffentlicht.



4.3.3 Liegenschaftszinssatz Flurstücke 13/18 und 13/19

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2023 die folgende Statistik veröffentlicht, sie ist für den Wertermittlungsstichtag aktuell:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

Stand: 1. Januar 2025

Liegenschaftszinssatz nach IVD Laut der Statistik des IVD kann für Lager- und Produktionshallen mit einem Liegenschaftszinssatz von **4,5 - 8,5%** gerechnet werden, für Industrieobjekte mit **6,5 - 9,5%**.

Liegenschaftszinssatz gemäß Immobilienmarktbericht Für Werkstatt, Produktion und Lager nennt der örtliche Immobilienmarktbericht 2025 einen Durchschnittswert von **5,0% ± 1,9%**.

Als mittlerer Bodenrichtwert sind 37 €/m² angegeben, der Mietpreis lag im Mittel bei 4,38 €/m² und die Restnutzungsdauer im Mittel bei 21 Jahren.

**Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung**

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mittel) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2023	3,6	1,1	16,6	4,1	12	7,47	113	39	24
(2021 - 2024)						Ø Wfl. 916 m²			
Wohn- und Geschäftshäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,5	1,4	11,6	2,5	15	6,43	90	29	21
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 603 m²			
Bürogebäude									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,1	1,3	13,1	2,1	11	7,16	82	32	20
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 2.342 m²			
Werkstatt, Produktion, Lagergebäude									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,0	1,9	11,7	5,8	17	4,38	37	21	17
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 1.814 m²			

Kommentar zu den Werten

Datenbasis dieses Berichtes sind die Jahre 2021 bis 2024, insofern spiegelt er den Markt am Wertermittlungstichtag nicht mehr wieder.

In den Jahren 2020 und insbesondere 2021 wurden auch für Gewerbeimmobilien sehr hohe Preise gezahlt. Mit Beginn des Ukrainekrieges und der starken Anhebung der Leitzinsen durch die EZB und den dadurch bedingten Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite, sind die Preise zum Ende des Jahres 2022 auch für Gewerbeimmobilien stark gefallen.

In den zurückliegenden Immobilienmarktberichten wurden für Werkstatt, Produktion und Lagergebäude folgende Werte veröffentlicht:

Immobilienmarktbericht 2012	6,80%	±1,40%	26 Jahre	40 €/m²
Immobilienmarktbericht 2014	6,90%	±1,60%	30 Jahre	40 €/m²
Immobilienmarktbericht 2015	6,20%	±2,20%	25 Jahre	45 €/m²
Immobilienmarktbericht 2016	7,00%	±3,00%	37 Jahre	37 €/m²
Immobilienmarktbericht 2020	6,70%	±3,00%	17 Jahre	39 €/m²
Immobilienmarktbericht 2021	5,90%	±1,50%	19 Jahre	45 €/m


Mittelwerte der letzten Jahre

Aus den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen, die aufgrund der geringen Verkaufszahlen im heimischen Raum teilweise über mehrere Jahre ermittelt wurden, ergibt sich rechnerisch der Mittelwert 6,58 % ±2,12%

Nachbarregion

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein werden folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Empfohlene Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	4,0 – 7,5 %
Gewerbe- und Industriegebäude	4,0 – 7,5 %

BewG 2021

Das Bewertungsgesetz in der Fassung vom 16.07.2021 nennt im § 188 für Geschäftsgrundstücke einen Liegenschaftszinssatz von 6,50%.

Liegenschaftszinssatz

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes, die sich im Bodenrichtwert üblicherweise gut ausdrückt. Längere Restnutzungsdauern wirken sich erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus.

Die Lage des Bewertungsobjektes liegt vom Bodenrichtwert betrachtet im Durchschnitt.

Die kürzere Restnutzungsdauer (15 Jahre anstatt 21 Jahre) vermindert das Risiko geringfügig.

Die speziell angepasste Bauart und die sehr begrenzte Nachfrage nach solchen Objekten steigern das Investitionsrisiko zusätzlich.

Ein Liegenschaftszinssatz über dem mittleren Bereich der in den Immobilienmarktberichten der letzten Jahre angegebenen Spanne von **7,00%** ist, bezogen auf das Risiko und speziell der Lage angemessen.



4.3.4 Ertragswert Flurstücke 13/18 und 13/19

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 7,00% und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man für die Gewerbeeinheit einen Ertragsvervielfältiger von 9,1079.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	64.800 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	14.942 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	49.858 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 7,00% von 62.528 €	4.377 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	45.481 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,1079
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	414.236 €
+ Bodenwert	62.528 €
vorläufiger Ertragswert	476.764 €

Bei dem vorläufigen Ertragswert handelt es sich um den Wert, der sich ergibt, wenn die Reparaturen durchgeführt sind und das Gebäude sich in einem Zustand befindet, der modernen Wohn- und Arbeitsansprüchen genügt.

Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor ermittelt sich wie folgt:

$$476.764 € / 64.800 € = \mathbf{7,4}$$

Im Immobilienmarktbericht 2020 ist für gewerbliche Nutzung ein Rohertragsfaktor von $9,7 \pm 2,7$ Bandbreite damit $7,0 - 12,4$ genannt.

Im Immobilienmarktbericht 2021 ist für gewerbliche Nutzung ein Rohertragsfaktor von $10,6 \pm 2,2$ Bandbreite damit $8,4 - 12,8$ genannt.

Im Immobilienmarktbericht des Jahres 2025 mit den Auswertungen des Jahres 2022 ist für die gewerblichen Immobilien ein Wert von $11,7 \pm 5,8$ festgestellt worden. Die ausgewerteten Verkäufe fanden überwiegend in den Jahren 2021 bis 2024 statt, die Standardabweichung von $\pm 5,8$ weist auf den „nervösen“ Gesamtmarkt hin, der sich seit dem Krieg in der Ukraine und den Zinsanhebungen der EZB eingestellt hat.

Die insgesamt seit Mitte 2022 um über 10% gefallenen Immobilienpreise bewegen sich aktuell auf den Ertragsfaktoren der Jahre vor 2020, so dass ältere Werte zum Vergleich herangezogen werden müssen.

Insbesondere die Rohertragsfaktoren die in den Immobilienmarktberichten der Jahre 2020 und 2021 veröffentlicht wurden, bestätigen damit den vorläufigen Ertragswert, insbesondere für die gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten kürzere Restnutzungsdauer.



4.3.5 Ertragswerte der Flurstücke 11/3 und 11/5

Rohertrag

Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag für das **Flurstück 11/3**, auf dem unter Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche 17 Parkplätze vorhanden sind schätze ich bei einem monatlichen Mietwert von 15 €/Platz auf

$$15 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate} * 17 \text{ Plätze} = \textbf{3.060 €/Jahr}$$

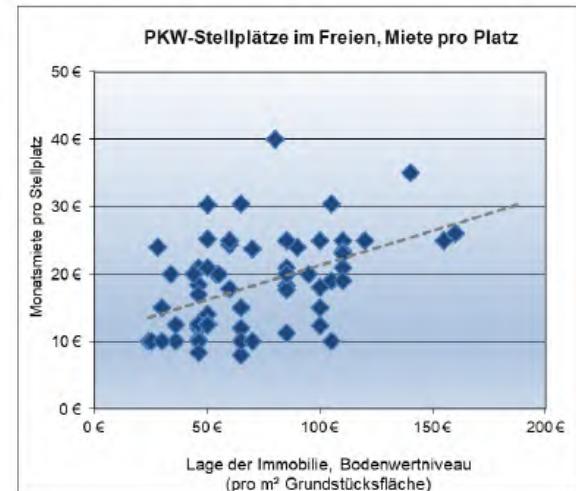
Auf dem **Flurstück 11/5** sind derzeit 4 Parkplätze vorhanden, somit ein Rohertrag von

$$15 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate} * 4 \text{ Plätze} = \textbf{720 €/Jahr}$$

Gewerberaum Mietwertübersicht

Stellplätze im Freien

Erfassung 2014-2022



Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten schätze ich ohne weitere Ermittlung einschließlich der Grundstückspflege auf 20% des jährlichen Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz

Die Nutzung der Parkplätze ist nur in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung der Flurstücke 13/18 und 13/19 gegeben, daher ist für die Parkplätze der gleiche Liegenschaftszinssatz anzunehmen.

vorläufiger Ertragswert Flurstück 11/3

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	3.060 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	612 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	2.448 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 7,00% von 4.053 €	284 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	2.164 €/Jahr
* Vervielfältiger	9.1079
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	19.709 €
+ Bodenwert	4.053 €
vorläufiger Ertragswert Flurstück 11/3	23.762 €

**vorläufiger
Ertragswert
Flurstück 11/5**

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	720 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	144 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	576 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 7,00% von 2.434 €	170 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	406 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,1079
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	3.698 €
+ Bodenwert	2.434 €
vorläufiger Ertragswert Flurstück 11/5	6.132 €



4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen bzw. Werterhöhungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde. Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge und Zuschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Gebäude befinden sich in einem altersgerechten Zustand, so dass für Mängel und Bauschäden keine Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden müssen.

Eventuelle Altlasten in Verbindung die Auflage der fachgutachterlichen Begleitung bei Bodeneingriffen und Entsiegelungen, sowie eventuell vorhandene baujahrstypisch vorhandene Schadstoffe im Gebäude werden mit einem Abschlag von **rund 7.000 €** im abschließenden Verkehrswert berücksichtigt.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In der II. Abteilung des Grundbuchs sind für das Flurstück 13/19 laut vorgelegtem Grundbuchauszug mit den laufenden Nummern 1 und 2 wertrelevante Rechte und Lasten eingetragen.

Laufende Nummer 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für Stadt Dillenburg, Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 18.12.1980 eingetragen am 27.7.1981 in Blatt 2089 und hierher übertragen am 16.02.2004.

Laufende Nummer 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für EAM Energie AG, Kassel; Gleichrang mit Abt. II Nr.1; gemäß Bewilligung vom 18.12.1980 eingetragen am 27.7.1981 in Blatt 2089 und hierher übertragen am 16.02.2004.

Zur laufenden Nummer 1 hat die Stadt Dillenburg mitgeteilt, dass sich keine öffentlichen Kanalleitungen in den Grundstücken befinden, das Recht kann demnach gelöscht werden.

Zur laufenden Nummer 2 hat die EAM Netz einen Lageplan zur Verfügung gestellt, wonach das Leitungsrecht den höher liegenden Teil des Grundstücks betrifft. Es ist für den Betrieb nicht störend und dient auch der Versorgung des Grundstücks selbst.

Dieser Bereich ist mit einem reduzierten Bodenwert in die Verkehrswertermittlung eingegangen, eine zusätzliche Belastung ist für diesen Bereich daher nicht anzusetzen.



5. Verkehrswerte

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ertragswert Flurstücke 13/18 und 13/19

Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Ertragswert und daraus der abzuleitende Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis der wirtschaftlichen Einheit letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	476.764 €
± besondere objektspezifische Merkmale	<u>- 7.000 €</u>
= Ertragswert	469.764 €

Ertragswert Flurstück 11/3

Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Ertragswert und daraus der abzuleitende Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis der wirtschaftlichen Einheit letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert Flurstück 11/3	23.762 €
± besondere objektspezifische Merkmale	<u>0 €</u>
= Ertragswert	23.762 €

Ertragswert Flurstück 11/5

Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Ertragswert und daraus der abzuleitende Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis der wirtschaftlichen Einheit letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert Flurstück 11/3	6.132 €
± besondere objektspezifische Merkmale	<u>0 €</u>
= Ertragswert	6.132 €

Bodenwert Flurstück 13/6

Der Bodenwert des aufgrund der Topografie nicht bebaubaren Grundstücks beträgt:

Vorläufiger Bodenwert	258 €
± besondere objektspezifische Merkmale	<u>0 €</u>
= Bodenwert	258 €

Ertragswerte der wirtschaftlichen Einheit

Ertragswert Flurstücke 13/18 und 13/19	469.764 €
Ertragswert Flurstück 11/3	23.762 €
Ertragswert Flurstück 11/5	6.132 €
Bodenwert Flurstück 13/6	<u>258 €</u>
Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit	499.916 €



**Verkehrswert der
wirtschaftlichen
Einheit**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den **Verkehrswert** des im Grundbuch von Niederscheld, **Blatt 2370** eingetragenen Grundeigentums

**Gemarkung Niederscheld, Flur 7,
Flurstücke 13/6, 13/19, 13/18, 11/3 und 11/5
Gebäude- und Freifläche,**

in wirtschaftlicher Einheit

Größe insgesamt 3.322 m²

zum Wertermittlungsstichtag **25. Juli 2025** auf rund

500.000 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.

Insbesondere die Flurstücke 11/3 und 11/5 besitzen nur in Verbindung mit der Nutzung der Flurstücke 13/18 und 13/19 den zuvor ermittelten Wert.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sinn- Fleisbach, den 30. Juli 2025