



Wertaktualisierung

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2814-P-19

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Bürogebäude

PLZ, Ort	63263 Neu-Isenburg
Straße	Martin-Behaim-Str. 4, 4a, 6
Bundesland	Hessen
Auftraggeber/in	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Boris Coenen, Dipl.-Ing. Axel Naruhn, CIS HypZert (F), ö.b.u.v. SV
Wertermittlungsstichtag	31.10.2019



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

25.300.000 EUR

14,2-fache Jahresrohertrag
1.590 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bewertet werden 3 fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1993 und rd. 15.883 m² Mietfläche, davon rd. 14.185 m² vermietbarer Hauptmietfläche (Büro, 1 Kantine) und rd. 1.698 m² Nebenmietfläche (Lager), sowie mit 192 Garagen- und 23 Außenstellplätzen auf einem rd. 8.829 m² großen Grundstück im Alleineigentum.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in städtischer Randlage des dynamischen Immobilienmarktes von Neu-Isenburg in infrastrukturell sehr gut angebundener Lage. Das Objekt besitzt eine attraktive Architektur, es war jedoch langjährig suboptimal verwaltet und weist zum Bewertungsstichtag noch einen Leerstand von rd. 47 % und einen nennenswerten Instandhaltungstau auf. Nach den notwendigen Investitionen und einem aktiven Vermietungsmanagement wird die Immobilie jedoch angemessen revitalisiert sein. Folglich handelt es sich um ein Value-Added-Produkt in einer investorentauglichen Größe, für das bei professioneller Kundenansprache und Vermarktung von einer adäquaten Marktgängigkeit ausgegangen werden kann.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	3
2	SWOT-Analyse.....	4
2.1	Positive Objekteigenschaften	4
2.2	Negative Objekteigenschaften.....	4
3	Markt.....	5
3.1	Immobilienmarkt	5
4	Lage.....	5
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
5	Objekt	7
5.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	7
5.2	Erläuterungen zum Grundstück	7
5.3	Baubeschreibung	9
6	Grundbuch	11
6.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
6.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	12
7	Bodenwert	13
7.1	Erläuterungen zum Bodenwert	13
8	Ertragswert	14
8.1	Erläuterungen zum Ertragswert	14
8.2	Ertragswert (Marktwert)	19
9	Ergebnis	20
10	Unterlagenübersicht.....	21
11	Anlagenverzeichnis.....	21
12	Fotodokumentation	22
13	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren	60
14	Begriffserläuterungen	61
15	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	65
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	66

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 17.10.2019 erfolgt eine Wertaktualisierung des Gutachtens vom 25.06.2018 betreffend die Liegenschaft Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg. Auftraggeberin ist die publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

Bewertungsanlass

Die Wertaktualisierung erfolgt zum Zwecke der Vermögensübersicht.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein Ensemble von 3 Bürogebäuden mit Baujahr 1993, belegen in einem Gewerbegebiet in städtischer Randlage des attraktiven Immobilienmarktes von Neu-Isenburg, in der Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6, in 63263 Neu-Isenburg.

Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung (Qualitätsstichtag).

Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit einem Objektbetreuer besichtigt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekt zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird auf die eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten (s. Objekt) sowie die Technische Due Diligence vom 18.08.2017 verwiesen.

Erläuterungen von Begriffen und Haftungsbegrenzung

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab:

- Keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu dem vorliegenden Grundbuchstand.
- Tatsächlich vorhandene Mietflächen wie angesetzt.
- Kein abweichender Ausstattungsstandard und keine Baumängel / -schäden in den nicht besichtigten Objektbereichen.

2 SWOT-Analyse

2.1 Positive Objekteigenschaften

- + sehr gute Makro- und gute Mikrolage
- + attraktives und bekanntes Gebäudeensemble mit hohem Wiedererkennungswert
- + sehr gute infrastrukturelle Anbindung

2.2 Negative Objekteigenschaften

- etwas älteres Gewerbeobjekt
- höhere Leerstände
- umfangreicherer Instandhaltungsstau

3 Markt

3.1 Immobilienmarkt

Frankfurt am Main und Umland

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeithoch beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Mit einem Ergebnis von fast € 10 Mrd. Transaktionsvolumen war die Rhein-Main-Metropole Frankfurt hierbei der Spitzenreiter bzw. der gefragteste deutsche Marktplatz. Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmendaten hält unverändert auch im Geschäftsjahr 2019 an – die erste Jahreshälfte 2019 war entsprechend geprägt von zahlreichen Großverkäufen und zeigte das umsatzstärkste Halbjahresergebnis in Frankfurt seit über 10 Jahren.

Insgesamt ist die Immobilienwirtschaft robust aufgestellt: Die Kapazitäten sind voll ausgelastet und die Angebotsknappheit bestimmt und begrenzt tlw. das Marktgeschehen bei gleichzeitig hohem Risikobewusstsein hinsichtlich Nutzerbonität und Produktqualität. Marktrisiken werden zwar nur exogen gesehen (Brexit, Staatsverschuldung, Handelskonflikte etc.), sie werden aber derzeit vernehmlicher wahrgenommen, so dass sich trotz der positiven wirtschaftlichen Kennzahlen auch angesichts des verlangsamten Exportgeschäfts die Stimmung der Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt hat. Dies lässt die Unternehmen in Bezug auf ihre Personalpläne vorsichtiger agieren, so dass Mitte des Jahres die Arbeitslosigkeit erstmals seit 5 Jahren wieder leicht anstieg. In Frankfurt sinkt jedoch nicht nur die Arbeitslosigkeit, auch die Einwohnerzahl nimmt stetig zu; im Beschäftigungszuwachs liegt Frankfurt bundesweit an der Spitze.

Angesichts dieses disparaten Bildes prognostiziert die Branche vor dem Hintergrund des Frankfurter Rekordhalbjahres für das Gesamtjahr 2019 risikoadjustiert das Wiedererreichen des Rekordumsatzes von 2018. Die leichte konjunkturelle Eintrübung zeigt aktuell keine Auswirkungen - vorerst wird das Marktwachstum weitergehen, wie denn auch die beginnenden Rezessionsängste von der globalen Marktlage aktuell widerlegt zu werden scheinen. Dies zeigt sich langsam auch in den neueren IHK-Umfragen.

Die Projektabschlüsse haben zu einer deutlichen Steigerung des Mietpreisniveaus geführt. So sorgten großflächige Projektanmietungen zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete auf nunmehr 22,00 EUR/m² bei einer Spitzenmiete von 45,00 EUR/m². Die Leerstandsquote ist weiter auf aktuell 6,3 % gesunken. Im Q4 werden sich die aktiven Großgesuche in den Marktzahlen niederschlagen. Infolgedessen wird der Leerstand nochmals sinken und Abschlüsse werden voraussichtlich zu einem weiteren Mietpreisanstieg führen.

Es wird mittelfristig von unverändert hoher Marktaktivität, weiterem Leerstandsabbau und weiter steigenden Mietpreisen ausgegangen, v.a. in den Nebenlagen ist von hohen Wachstumswerten auszugehen, da sich der Trend zu größeren Anmietungen in peripheren Lagen angebots- und strategiebedingt fortzusetzen scheint. Zudem geht die Branche davon aus, dass die Besonderheit des vorliegenden Zyklus - die starke bis dramatische Angebotsknappheit - auch bei einer wirtschaftlichen Abkühlung die Mietpreise stützen wird.

4 Lage

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Hessen
Einwohner Neu-Isenburg rd.:	39.200 (Stand: 31.12.2018)
Bevölkerungsentwicklung:	+7,0 % von 2012 – 2030 (Neu-Isenburg; Quelle: Wegweiser Kommune)
Arbeitslosenquote:	5,2 % (LK Offenbach, Oktober 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
Gewerbesteuerhebesatz:	345 % (2018)

Die Makrolage wird für die vorliegende Nutzung als sehr gut beurteilt.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Neu-Isenburg:

Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt mit rd. 39.200 Einwohnern im Landkreis Offenbach in direkter Nachbarschaft zu Frankfurt am Main, der Kernstadt der Rhein-Main-Region, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands bzw. Europas. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Flughafens und besitzt im Landkreis die stärkste Wirtschaftskraft. Aufgrund der räumlichen Zentralität, der Nähe zu Frankfurt und dem Flughafen sowie der Lage an der überörtlichen Verkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Darmstadt verfügt Neu-Isenburg über eine dynamische Wirtschaftsentwicklung mit einem trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zu Frankfurt außerordentlich hohen Einpendlerüberschuss.

Mit den Bundesautobahnen A 3 und A 5 befinden sich 2 bedeutende Autobahnen im direkten Umfeld. Die A 661 verläuft am östlichen Rand des Stadtgebiets. Der Regional- und S-Bhf. Neu-Isenburg sowie diverse Regional- und Stadtbushlinien binden die Stadt in das regionale Verkehrsnetz des ÖPNV ein. Am etwa 10 km entfernten Flughafen befindet sich der nächste ICE-Bahnhof. Die Qualität der ÖPNV- und MIV-Anbindungen ist beachtlich; die geplante Regionaltangente West (RTW) wird diese Anbindungen zudem künftig noch weiter optimieren.

Hier ansässige Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich sind bspw. die Lufthansa Service GmbH (Lufthansa Sky Chefs), die Lufthansa Airplus Servicekarten GmbH, Pepsico Deutschland GmbH, Gate Gourmet GmbH sowie die Aramark Holdings GmbH. Mit der Lorenz Bahlsen Snack World GmbH & Co KG ist ein namhaftes Unternehmen der Lebensmittelproduktion vor Ort, das Druck- und Verlagshaus Frankfurt am Main, DuPont de Nemours GmbH sowie Jost Deutschland GmbH sind Beispiele für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Ebenfalls vertreten sind Unternehmen des Finanzsektors, darunter bspw. Banque PSA und die Valovis Bank. Folglich liegt ein bunter Branchenmix von Unternehmen vor, die häufig schon langjährig ansässig sind und dem Standort treu bleiben.

Der niedrige Gewerbesteuerhebesatz fördert die Attraktivität Neu-Isenburgs, allerdings wurde er 2017 von 320 % auf 345 % erhöht. Die umliegenden Gemeinden liegen jedoch bis auf Eschborn (330 %) immer noch über diesem Niveau. In Frankfurt liegt der Gewerbesteuerhebesatz bei 460 %.

Insbesondere die Nähe zum Frankfurter Flughafen bei gleichzeitiger Nachbarschaft zur Stadt Frankfurt hebt Neu-Isenburg von anderen Standorten im Rhein-Main-Gebiet ab. Die Flächennachfrage wird somit von Unternehmen dominiert, die von diesen Standortvorteilen kombiniert mit einem preiswerten Umfeld (niedriger Gewerbesteuerhebesatz, attraktive Mietpreise) angesprochen werden. Entsprechend ist der Büroimmobilienmarkt Neu-Isenburgs neben der Stadt Frankfurt und dem Flughafen einer der Entwicklungsschwerpunkte der Region.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit rd. 28.400 m² ein Flächenumsatz nur knapp unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts registriert. Die Spitzenmiete lag Ende 2018 bei 14,50 EUR/m² und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um +7,4 % gestiegen. Grund hierfür ist u.a. das registrierte Vermietungsvolumen in Bestandsgebäuden mit modernen Flächenqualitäten. In Einzelfällen, insbesondere in Projektentwicklungen und Neubauten, werden auch Mietpreise deutlich über diesem Niveau erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt in Neu-Isenburg bei 10,50 EUR/m².

Ende 2018 summierte sich der Büroflächenleerstand auf rd. 65.000 m². Dies entspricht einem Rückgang von rd. -5 % zum Vorjahr und ist v.a. auf großflächige Anmietungen im Bestand (wie z.B. von Hankook) zurück zu führen. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 12,3 %. Der vorhandene Leerstand beruht weitgehend auf der mangelnden Qualität der leer stehenden Büroflächen; insgesamt 75 % dieser Flächen werden als nur „einfacher Standard“ kategorisiert. Angesichts der seit 2015 eher geringen Fertigstellungszahlen und der insgesamt fehlenden rein spekulativen Bautätigkeit wird ein weiterer Leerstandsabbau erwartet.

5 Objekt

5.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit einem Objektbetreuer besichtigt. Besichtigt wurden in der HNR 4 einige Technikräume im UG, jeweils eine Leerstandsfläche im 1.OG und im 3.OG, die Technikräume im DG sowie die Dachflächen, in der HNR 4a einige Technikräume im UG sowie jeweils eine Leerstandsfläche im 2.OG und im 4.OG sowie die Dachflächen und in der HNR 6 einige Technikräume im UG; dieses Gebäude war ansonsten nicht zugänglich. Entsprechend eingeschränkt ist die Objektkennntnis.

5.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Flurstücke bilden zusammen eine rechteckige Grundform mit Ausnahme des südwestlichen Flurstücks 252/5, das den Straßenverlauf konvex nachzeichnet. Der Gebäudebestand fügt sich in diese Liegenschaftsstruktur nahezu passgenau ein, so dass es keine baulichen Einschränkungen durch die Grundstücksgestalt gibt. Die Topographie ist, soweit bei der Ortsbesichtigung ersichtlich, nach Norden leicht ansteigend.

Baugrund

Angaben zum Baugrund liegen für dieses Gutachten nicht vor. Aufgrund der mehrjährigen Bestandsbebauung vor Ort ist von tragfähigem Baugrund auszugehen.

Baurecht

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan Nr. 16 „Gewerbegebiet Ost“ (08.09.1979) setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest - d.h. nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind, analog zu einem Mischgebiet, zulässig. Die weiteren Festsetzungen sind:

- GRZ 0,8,
- GFZ 2,0,
- V Vollgeschoss und
- g (geschlossene Bauweise).

Art und Maß der baulichen Nutzung sind bei dem Bewertungsobjekt eingehalten, allerdings sind die HNR 4 und 4a aufgrund der älteren Bestandsbebauung auf dem benachbarten Flstck. 251 in offener Bauweise erstellt. Es wird hier unterstellt, dass eine entsprechende Befreiung (§ 31 II BauGB) vorliegt.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.05.2018 wurde die 2. Verlängerung einer Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die zu sichernde Planung betrifft den B-Plan Nr. 16.1 „Gewerbegebiet-Ost – 1. Änderung“. Zur langfristigen Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets sollen allgemein im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen wie die Errichtung von selbständigen Lagerplätzen und Einzelhandelsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden.

Vorhaben, die - wie hier vorliegend - vor dem Inkrafttreten einer Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von einer Veränderungssperre nicht berührt. Somit besitzt die Veränderungssperre keine Auswirkung auf das Bewertungsobjekt.

Baulasten

Es sind zulasten des Grundbesitzes im Wesentlichen wechselseitige Baulasten eingetragen:

- Hierbei handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, wonach die Flurstücke baurechtlich wie ein einheitliches Grundstück zu behandeln sind.
- Darüber hinaus sind bestimmte Flächen auf den Flurstücken 252/6 und 252/7 als Feuerwehrezufahrt zugunsten des Flurstücks 252/5 ausreichend befestigt herzustellen, zu unterhalten und freizuhalten.
- Zulasten des Flurstücks 252/6 sind Baulasten des Inhalts eingetragen, dass bestimmte Flächen zugunsten der Flurstücke 253/1 und 253/2 zur Aufnahme des Anschlusses von Versorgungsleitungen sowie weitere Flächen als Zufahrt und Umfahrt zur Verfügung zu stellen sind.

- Zulasten der Flurstücke 253/1 und 253/2 ist eine Baulast eingetragen, wonach zugunsten der Flurstücke 252/6 und 252/7 eine Fläche für insgesamt 130 Garagenstellplätze sowie eine weitere Fläche für 32 Garagenstellplätze zur Verfügung zu stellen sind.
- Darüber hinaus sind zugunsten der genannten Flurstücke Flächen als Zufahrt sowie zur Aufnahme des Anschlusses von Versorgungsleitungen herzustellen.
- Im Gegenzug ist zulasten des Flurstücks 252/7 eine Baulast eingetragen, wonach bestimmte Flächen zugunsten der Flurstücke 253/1 und 253/2 zur Aufnahme des Anschlusses von Versorgungsleitungen und weitere Flächen als Zu- und Umfahrt zur Verfügung zu stellen sind

Die Baulasten wirken im Innenverhältnis des Bewertungsobjektes und sind damit nicht wertbeeinträchtigend. Baulasten zugunsten Dritter bestehen gemäß den vorliegenden Unterlagen nur in einem Fall: das ehemalige Flurstück 252/4 (nun: 252/5, 252/6 und 253/1) ist auf einer kleinen straßenseitigen Fläche vor der westlichen Fassade der HNR 6 für die Errichtung und Unterhaltung nebst entsprechender Zugänglichkeit für eine Werbetafel von max. 1 m x 2 m Größe für den Eigentümer des Flurstücks 270/1 zur Verfügung zu stellen.

Diese Fläche befindet sich vor den Parketagen der HNR 6; eine Werbetafel ist hier folglich nicht störend. Aufgrund des dichten Baumbewuchses zur Straße ist diese Werbefläche jedoch mittlerweile nahezu nicht mehr einsehbar (s. Fotodokumentation), so dass eine weitere Nutzung derzeit weder stattfindet noch künftig zu erwarten ist. Eine Wertminderung durch diese Baulast kann nicht erkannt werden.

Erschließung

Das Grundstück ist straßenseitig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Gas-, Strom-, Wasser- / Abwasseranschluss sowie Telekommunikation aus öffentlicher Straße). Laut einer Auskunft der Stadt Neu-Isenburg vom 19.09.2017 gibt es derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge.

Altlasten

Nach einer Auskunft des Kreises Offenbach vom 24.08.2017 liegt hinsichtlich des Grundbesitzes kein Eintrag in der Altflächendatei vor.

Denkmalschutz

Es liegt gemäß Onlinerecherche nach Kulturdenkmälern und Gesamtanlagen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sowie einer Auskunft des Kreises Offenbach vom 21.08.2017 hinsichtlich des Bewertungsobjektes kein Denkmalschutz vor.

5.3 Baubeschreibung

Allgemein

- Das Bewertungsobjekt besteht aus 3 fünfgeschossigen Bürogebäuden mit Baujahr 1993, jeweils in Stahlbetonskelettbauweise mit Untergeschoss und Flachdach errichtet. Der HNR 6 sind 2 Parkdecks (EG, 1.OG) sowie die Tiefgarage (UG) zugeordnet.
- Der repräsentative Hauptbau, die HNR 4, besitzt einen sternförmigen Grundriss mit imposantem und als Luftraum bis zum Dach reichendem Foyer. Von dem Mittelkern mit Aufzugsanlage gehen 4 Bürofinger ab, die einzeln oder geschossweise vermietbar sind. Die Bürofinger besitzen eine Mittelgangerschließung. An den beiden direkten Anschlussstellen der Trakte befindet sich jeweils das Fluchttreppenhaus sowie der jeweilige Teeküchen- und Sanitärkern.
- Die HNR 4a ist über das Haupttreppenhaus erschlossen. Jedes Geschoss besitzt einen mittigen Teeküchen- und Sanitärkern, um den herum die ringförmige Erschließung der äußeren Büroeinheiten erfolgt.
- Bei der HNR 6 ermöglicht der mittig liegende Aufzugs- und Treppenhauskern mit Hauptzugang eine Aufteilung in zwei Mieteinheiten je Geschoss mit Mittelgangerschließung. Die Sanitärbereiche sind jeweils am Eingang der Mieteinheiten an den Hauptkern anschließend lokalisiert.
- Insgesamt sind die Bewertungsobjekte somit flexibel nutzbar. Die Büroebenen sind barrierefrei mit Aufzügen erreichbar.
- Die Gebäude verfügen über mehrere Aufzüge, Gaszentralheizungen und tlw. Klimaanlage. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Nur die Küche in der Kantine (HNR 4) ist über einen Warmwasserspeicher (UG) in das Heizsystem eingebunden. Eine Sprinklerung besitzt nur die HNR 4. Ein Glasfaseranschluss ist zentral vorhanden und eine Trafostation mit 2 Trafoanlagen befindet sich in der HNR 6.
- Die Gebäude sind natürlich be- und entlüftet. Nur das sternförmige Zentralgebäude besitzt eine Lüftungsanlage.
- Die Gebäude besitzen als Ensemble eine städtebaulich interessante Gliederung mit ansprechenden Außenanlagen und weisen mit einer Architektur, die kaum datierbar ist, ein gewisses Maß an stilistischer Zeitlosigkeit auf. Wenn es Veröffentlichungen zu Neu-Isenburg gibt, dann fehlt selten eine Abbildung von diesem Objekt. Es besitzt folglich einen hohen Wiedererkennungswert und ist trotz des Baujahres noch von einer beeindruckenden Repräsentativität und besonderen Großzügigkeit, insbesondere das Foyer der HNR 4 besticht durch Luxus mit Wasserspielen, Rankplateaus, verglasten Aufzügen, Erschließungsbrücken, hochwertigen Materialien, einer Vielzahl an Ruheplätzen und spektakulären Sichtbezügen.
- Das Bewertungsobjekt besitzt demgemäß eine gute Marktgängigkeit und wird sich aufgrund seiner Qualitäten auch gegen eine baulich neuere Konkurrenz mit einem entsprechenden preislichen Abschlag gut behaupten können.

Bürogebäude

- Baujahr 1993
- Gründung: Einzel- bzw. Streifenfundamente
- Außenwände: hinterlüftete Band- bzw. Glasfassaden, Untergeschosse in Stahlbetonmassivbauweise
- Innenwände: Mauerwerk, v.a. Leichtbau (Ständerwerk mit Gipskartonbeplankung)
- Dach: Stahlbetonkonstruktion mit Dämmauflage, PVC-Folienabdichtung und Kiesauflage sowie mit Befahranlage für die Fassadenflächen
- Decken: Stahlbeton, abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, vereinzelt Gipskartondecken
- Fassade: Glasfassade bzw. Bandfassade mit blau eingefärbten Fenster- und silberfarbenen Aluminiumbändern
- Treppen / Treppenhaus: In Ortbeton, weiß verputzt, Beleuchtung, seitliches Treppengeländer aus Edelstahl, Natursteinfliesen (Granit; Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten)
- Innenputz: Wandputz gestrichen
- Türen: Zugangstüren zu den Mietbereichen als Aluminium-Glastüren, Bürotüren Holzröhrenspan mit Stahlzargen, Stahltüren zu den Lager- und Technikräumen
- Fußböden: Teppichboden, Laminat, Fliesen (Teeküchen, Sanitär), Naturstein (Eingangshalle, Treppenhaus), Betonwerkstein (Fluchttreppenhaus), tlw. PVC, beschichteter Estrich (UG)
- Sanitär: geschlechtergetrennt, türzargenhoch geflieste Wände, geflieste Böden, Spiegel, Beleuchtung, wandhängende Sanitärobjekte, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Durchlauferhitzer, Seifenspender

- Stränge: Stahl- bzw. Kupferrohre, Fall- und Sammelleitungen voraussichtlich aus PVC
- Elektrik: Baujahrstypisch unter Verwendung von Schutzrohren bzw. Kunststoffkanälen, tlw. lose verlegt bei abgehängten Decken, Elektro- und Kommunikationsleitungen mit definierten Bodenauslässen (Hohlraumbodensystem), noch zeitgemäßer Standard, Klingel- und Sprechanlage an den Mietereingängen, am Haupteingang mit Videokamera (bis auf die HNR 4a)
- Aufzug: HNR 4: 3 Personenaufzüge (1992) und 1 Lastenaufzug, HNR 4a: 2 Personenaufzüge (1992), HNR 6: 2 Personenaufzüge (1992)
- Heizung / Warmwasser: Gaszentralheizung je Gebäude, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Klimaanlage: tlw. vorhanden

Außenanlagen

Baum- und Sträucherbepflanzungen, Stellplätze und Wegeflächen mit Pflastersteinen angelegt, im Zugangsbereich zur HNR 4 eine Brunnenanlage.

Wesentliche Baumängel / -schäden

- Sanierung von Teilen der Betondecke im UG wegen Feuchtigkeitseinträgen.
- Sanierung von Teilen der Fassadenkonstruktion wegen Undichtigkeiten und sich lösender Folien.
- Erneuerung der Heizzentralen (mittelfristig).
- Austausch der Lüftungsanlage (mittelfristig).
- Erneuerung des Fettabscheiders.
- Systemtrennung von Lösch- und Trinkwasser sowie Umbau der Löschwasserversorgung.

6 Grundbuch

Auszug vom: 12.03.2019
Amtsgericht: Offenbach am Main
Grundbuch von: Neu-Isenburg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	14603	3	Neu-Isenburg	5	252/5	1.381
-	14603	4	Neu-Isenburg	5	252/6	2.367
-	14603	5	Neu-Isenburg	5	253/1	1.739
-	14603	6	Neu-Isenburg	5	252/7	2.138
-	14603	7	Neu-Isenburg	5	253/2	1.204

Gesamtfläche 8.829
davon zu bewerten 8.829

Abteilung I, Eigentümer
Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH, Berlin

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/14603	2	3, 4, 5, 6, 7	252/5, 252/6, 253/1, 252/7, 253/2	Sonstiges, Vorkaufsrecht für die Stadt Neu-Isenburg	-	-

6.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug datiert vom 12.03.2019. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung davon ausgegangen, dass der vorliegende Grundbuchauszug den zum Bewertungsstichtag gültigen Grundbuchstand wiedergibt (Auflage). Sollten zwischenzeitlich weitere und insbesondere wertrelevante Eintragungen erfolgt sein, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Identifikation des Flurstücksbestands

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte, der Flurstücksbezeichnung in dem Geoportal Hessen sowie im Besichtigungstermin geprüft.

Herrsrechte

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsflurstücke eingetragen.

6.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Abteilung II:

In der Abt. II ist als lfd. Nr. 2 eine aktive Last gebucht: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Neu-Isenburg, eingetragen am 13.02.1991.

Vorkaufsrechte sind nicht wertmindernd, da durch diese sich allein der Käufer auswechseln kann (der Vorkaufsberechtigte kann in einen notarierten Kaufvertrag als Käufer im Rahmen seiner Vorkaufsfrist eintreten).

Abteilung III

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben (bis auf Ausnahmen wie Förderdarlehen o.Ä.) regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Sie gelangen im Verkaufsfall zur Löschung oder werden auf den Kaufpreis angerechnet. Eintragungen sind vorhanden.

7 Bodenwert

7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2018
 Bodenrichtwert: 300 EUR/m²
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
 Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche

Die gesamte Bodenrichtwertzone befindet sich am östlichen Eingang Neu-Isenburgs mit besonders guter MIV-Anbindung (rd. 350 m von der Zufahrt auf die A 661 entfernt und somit eine zügige Anbindung über das Offenbacher Kreuz [rd. 4 km entfernt] an die A 3 und die A 5). Der S-Bhf. Neu-Isenburg ist jedoch auf der anderen, westlichen Seite Neu-Isenburgs belegen, so dass für den ÖPNV die Lagegunst eingeschränkt ist. Dies betrifft jedoch ebenfalls das gesamte Bodenrichtwertgebiet. Zudem befindet sich direkt neben dem Objekt eine Bushaltestelle, die zum S-Bhf. verbindet. Eine Lageanpassung kann entfallen.

Da das (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstück ohne GFZ-Angabe ausgewiesen ist, entfällt eine Anpassung für das Maß der baulichen Nutzung.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2018 ausgewiesen, ermittelt durch Mittelwertbildung aus den Kauffällen des Jahres 2017. Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre ausgewiesen, so dass der Bewertungsstichtag wenige Monate vor dem neuen Ausweis von Bodenrichtwerten liegt. Angesichts des dynamischen Immobilienmarktes vor Ort wird für die vergangenen 2 Jahre eine Marktentwicklung von mindestens +10 % angehalten.

Bodenwertansatz

Es ergibt sich demgemäß der folgende Bodenwertansatz: 300 EUR/m² (Bodenrichtwert per 01.01.2018) x 1,10 (konjunkturelle Anpassung) = 330 EUR/m².

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Bauland	8.829	330,00	-	-	-	-	Ja	2.913.570

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

2.913.570

Entspricht 12% des Ertragswertes

8 Ertragswert

8.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Nutzflächen

Die Flächenangaben werden für die vermieteten Flächen der Mieterbestandsliste per 29.10.2019 und für die Gesamtmietfläche der Flächenbestandsliste mit Stichtag 31.07.2019 entnommen. Die Stackingliste vom 17.01.2019 weicht hiervon ab; diese wurde für die Bewertung nicht verwendet. Der hier getätigte Flächenansatz ersetzt kein Aufmaß; auch kann für diesen keine Haftung übernommen werden. Sollten andere Flächenübersichten vorliegen oder ein Aufmaß hiervon abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Vergleichsmieten Büro

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Büroobjekte der 1990er Jahre werden zum Bewertungsstichtag zwischen 8,50 EUR/m² und 9,50 EUR/m² inseriert, insbesondere im nahen Umfeld, und so auch das Bewertungsobjekt: zumeist für 8,50 EUR/m², aber auch für 9,00 EUR/m².
- Die Inserate der Büroobjekte der 1980er Jahre liegen derzeit zwischen 9,12 EUR/m² und 10,50 EUR/m².
- Der neuwertige Standard (Baujahr 2017) liegt aktuell bei 16,90 EUR/m².

NAI-apollo real estate Q3 2019

- Durchschnittsmiete Neu-Isenburg: 9,10 EUR/m²

IHK Gewerbemietenspiegel Region Offenbach 2019 (Berichtsjahr 2018)

- Büromiete, Neu-Isenburg, Spanne: 7,00 EUR/m² bis 16,00 EUR/m², Schwerpunktmiete: 11,00 EUR/m².

Grundstücksmarktbericht Südhessen 2019

- Büromiete, Neu-Isenburg, Spanne zwischen 6,00 EUR/m² bis 14,00 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Büros liegen im PLZ-Gebiet des Bewertungsobjektes zwischen 4,67 EUR/m² und 41,92 EUR/m², im Mittel bei 12,77 EUR/m².
- Im Kreis Offenbach liegt der Durchschnitt der Büromietangebote bei 10,57 EUR/m².

Mietansatz Büro

Es gibt einige Objekte der 1990er Jahre auf dem Markt, und die Vermarktungspreise sind abhängig von dem Renovierungsstand und dem Vorhandensein einer Klimatisierung. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird bei 9,00 EUR/m² gesehen, auch wenn die Angebotsmieten derzeit zwischen 8,50 EUR/m² bis 9,00 EUR/m² liegen. Unterstellt werden im Rahmen der Bewertung aber auch neu renovierte Mietflächen (s. Investitionen).

Mietansatz Kantine

Die Kantinenflächen (HNR 4, 1.OG) werden aktuell nahezu umsonst bzw. für 510 EUR p.M. (bzw. für 1,62 EUR/m²) vermietet, obwohl es sich um eine vollwertige Gastronomiefläche mit eigenem Lastenaufzug handelt, die das gesamte Gebäudeensemble versorgen kann und bei einer Vollvermietung entsprechend attraktiv ist. Ein Ansatz von 75 % der Marktmiete (9,00 EUR/m² x 0,75 = 6,75 EUR/m²) erscheint als marktgerecht bzw. liegt im unteren Bereich der im Umland von Frankfurt inserierten Gastronomieflächen.

Vergleichsmieten Stellplätze

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Tiefgaragenstellplätze werden kaum bzw. wenn, dann für 60 EUR/Garagen-EP bis 70 EUR/Garagen-EP inseriert.
- Außenstellplätze werden zwischen 24 EUR/SP und 85 EUR/SP inseriert.

Mietansatz Stellplätze

Angesichts der angespannten Stellplatzsituation vor Ort werden die Mieten für die Tiefgaragen- und die Außenstellplätze mit rd. 60 EUR/Garagen-EP/SP in Ansatz gebracht, da sich dieser einheitliche Mietansatz im Marktgeschehen zum Bewertungsstichtag als üblich erweist.

Vergleichsmieten Lagerflächen

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Lagerflächen werden in Neu-Isenburg in der Spanne zwischen 3,70 EUR/m² bis 8,50 EUR/m² angeboten, i.d.R. jedoch als großflächige Objekte und zumeist für rd. 5,00 EUR/m².

IHK Gewerbemietenspiegel Region Offenbach 2019 (Berichtsjahr 2018)

- Lager- / Hallenmiete, Neu-Isenburg, Spanne: 4,00 EUR/m² bis 8,00 EUR/m², Schwerpunktmiete: 5,50 EUR/m².

Grundstücksmarktbericht Südhessen 2019

- Lager- / Hallenmiete, Neu-Isenburg, Spanne zwischen 4,00 EUR/m² bis 7,00 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Lager- / Hallenflächen liegen im PLZ-Gebiet des Bewertungsobjektes zwischen 3,67 EUR/m² und 8,79 EUR/m², im Mittel bei 5,55 EUR/m².

Mietansatz Lagerflächen KG

Ein üblicher und weitgehend konjunktur-unabhängiger Mietansatz für untergeordnete Lagerfläche im KG liegt bei rd. 5,00 EUR/m², der auch hier angehalten wird, zumal er sich im Rahmen der ortsüblichen Preisspannen befindet. Neuwertige und bessere UG-Flächen, bspw. für ein Archiv, werden in Neu-Isenburg auch für 9,50 EUR/m² vermarktet.

Ist-Miete

Die Ist-Büromieten liegen im Durchschnitt bei 8,03 EUR/m² bzw. zwischen 5,00 EUR/m² (eine EG-Fläche) und 10,50 EUR/m². Über 15 % der vermieteten Fläche wird schon derzeit trotz der älteren Mietverträge deutlich über dem Bewertungsansatz der ortsüblichen Miete vermietet. Die aktuell erfolgte Mietverlängerung des Hauptmieters, der rd. 54 % der vermieteten Fläche anmietet, erfolgt deutlich unter Marktkonditionen, zudem kombiniert mit hohen Incentives. Würde dieser Mieter ausfallen, wäre das Bewertungsobjekt jedoch in der Neuvermietungsphase nach einer ehemals suboptimalen Verwaltung mit einem dann kritisch hohen Leerstand überaus schwierig positioniert, so dass der Hauptmieter seine gute Verhandlungsposition offenkundig genutzt hat. Neben Investitionskosten, die hier auftragsgemäß als erfolgt unterstellt werden, entsteht hierdurch jedoch eine langjährige bzw. wertmindernde Mindermiete.

Leerstand

Der Leerstand beträgt zum Bewertungsstichtag rd. 47 % der vermietbaren Flächen (inkl. Lagerflächen). Das Gebäude HNR 6 ist voll vermietet und die HNR 4a etwa zur Hälfte. Bei letzterer ist das äußere Erscheinungsbild durch die Fassaden- bzw. Glasschäden deutlich beeinträchtigt, und die leer stehenden Flächen sind derzeit kaum besichtigungsfähig. Nach einer Herrichtung der Flächen und einer Sanierung der Fassaden sollte eine Neuvermietung zügig möglich sein. Das repräsentative Hauptgebäude, die HNR 4, ist nur zu rd. 34 % vermietet, obwohl die Marktgängigkeit nicht in Frage steht. Auch hier sollten hergerichtete Flächen im Erstbezug nach Investitionen zeitnah vermarktbare sein. Aktuell laufen auskunftsgemäß finale Vermietungsgespräche über eine Fläche von rd. 290 m² im 3.OG von Bauteil C, die voraussichtlich zu 9,00 EUR/m² zum 15.01.2020 vermietet sein wird.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

BelWertV 2006 Anlage 1: Instandhaltungskosten für Wohn- und Bürogebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten

EW-RL Anlage 1: 11,00 EUR/m² WNFL

Bei einer Bürohausnutzung, bei der laufend Arbeiten anfallen, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr stets mit Instandhaltungskosten um 10,00 EUR/m² (brutto) bzw. 8,40 EUR/m² (netto) kalkulieren. Aufgrund der umfangreich angesetzten Herrichtungskosten für die Leerstandsflächen sowie der hohen CAPEX-Kosten werden 8,50 €/m² als ein marktgerechter Ansatz für die Instandhaltungskosten angesehen.

Für die Lagerflächen im 1. UG werden aufgrund des einfachen Standards rd. 5,00 EUR/m² Instandhaltungskosten berücksichtigt, und für die Tiefgarage rd. 40 EUR je Garagen-EP angesichts der deutlich reduzierten Maßnahmen bei zusammenhängenden Parkebenen. Instandhaltungskosten für Außenstellplätze liegen üblicher Weise bei rd. 25 EUR/SP p.a., die auch hier angesetzt werden.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden in der Gewerberaumvermietung stets objektindividuell vereinbart. In der Regel sind 2,5 % des Jahresrohertrages eine angemessene Verwaltervergütung. Die übliche Spanne liegt bei 1,0 % bis 3,0 % des Jahresrohertrages. Hier erfolgt aufgrund der Größe des Objektes ein Ansatz von 3,0% des Rohertrages.

Mietausfallwagnis:

BelWertV 2006 Anlage 1: Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte: 4 % des Jahresrohertrags

EW-RL Anlage 1: 4 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Ansatz von 4 % des Jahresrohertrags

Nutzungsdauer

Nach BelWertV 2006: Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre

Nach SW-RL 2012 Anlage 3: Geschäftshäuser: 60 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Büro- und Geschäftshaus: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Büro- und Geschäftshaus: Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nur kumuliert für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und den Odenwaldkreis als Durchschnitt veröffentlicht. In dem hier vorliegenden Bodenrichtwertbereich lag der Liegenschaftszinssatz bei 4,8 %, abgeleitet aus 9 Kauffällen des Jahres 2018.

Aufgrund des attraktiven Flughafenstandortes, unmittelbar südlich an den Finanzplatz Frankfurt mit bequemer Verkehrsverbindung angrenzend, sowie mit weiteren attraktiven Standorteigenschaften ausgestattet, besitzt die vorliegende Lagegüte grundsätzlich einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz als der Durchschnitt für Südhessen.

Eine Kaufpreisabfrage zu Kauffällen aus Neu-Isenburg erbrachte zwar 10 Kauffälle seit Anfang 2017, hiervon waren aber 5 ohne Flächenangabe; eine Auswertung dieser Kauffälle war folglich auch nicht überschlüssig möglich. Von den 5 verbleibenden Kauffällen war einer ein kleiner Nachkriegsbau und ein weiterer bestand augenscheinlich weitgehend aus Hallenflächen. 2 Kauffälle befanden sich schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt direkt an der Friedhofstraße belegen, es waren jedoch kleine und ältere Objekte. Der durchschnittliche Kaufpreis dieser deutlich einfacheren Objekte lag bei rd. 1.350 EUR/m² NFL.

Zur Auswertung verblieb nur ein Kauffall, ein Neubau-Projekt am westlichen Stadtrand von Neu-Isenburg. Der Liegenschaftszinssatz wurde indikativ, d.h. im vereinfachten Verfahren und unter Vorbehalt der ggf. nicht belastbaren Flächenangaben, i.H.v. rd. 4,6 % ableiten. Dies ist für ein neues Objekt mit einer langen Restnutzungsdauer plausibel. Ältere Objekte mit noch marktgängigem Ausstattungsstandard werden entsprechend geringere Zinssätze vor Ort aufweisen.

Aufgrund der kürzeren Restnutzungsdauer mit entsprechend geringerem Risiko sowie der besonderen Objektqualitäten wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 % als zum Bewertungsstichtag marktgerecht erachtet, da Value-Added-Produkte in einer investorentauglichen Größe besonders gefragt sind. Die abschließende Plausibilisierung (s.u.) wird denn auch zeigen, dass dieser Liegenschaftszinssatz zu Kennzahlen führt, die in einem marktgerechten und nachvollziehbaren Rahmen liegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

CAPEX

Es werden die in als wesentlich angesehenen Sanierungsmaßnahmen (s. Baubeschreibung) in der folgenden Kostenhöhe gemäß TDD angesetzt:

	<u>kurzfristig</u>	<u>mittelfristig</u>
• Sanierung Betondecke UG:	TEUR 45	
• Sanierung Fassadenkonstruktion / Folien:	TEUR 240	TEUR 130
• Erneuerung der Heizzentralen:		TEUR 260
• Austausch der Lüftungsanlage:		TEUR 400
• Erneuerung Fettabscheider:	TEUR 20	
• Trennung Lösch- / Trinkwasser:	TEUR 100	
• Summe (netto):	<u>TEUR 405</u>	<u>TEUR 790</u>

Die kurzfristigen Maßnahmen werden als sofort und die mittelfristig anstehenden Maßnahmen als in 5 Jahren anstehend bzw. entsprechend diskontiert in die Bewertung eingestellt. Der Kostenausweis der Technischen Due Diligence erfolgt ohne USt. (netto). Drei Mieter mit einer Mietfläche von rd. 14 % zahlen eine Miete ohne USt. Der entsprechend nicht als Vorsteuer abzugsfähige USt.-Anteil wurde in der Bewertung berücksichtigt und darüber hinaus unterstellt, dass die weiteren Vermietungen umsatzsteuerpflichtig erfolgen. Auf die weiteren Ausführungen der Technische Due Diligence vom 18.08.2017 wird verwiesen. Auftragsgemäß wird diese hier nur cursorisch in dem obigen CAPEX-Ansatz berücksichtigt.

Überbau

Bei der HNR 4a kragt gestalterisch der kleine Rundbau des Maschinenraums (DG) im 4.OG beginnend leicht auf das Nachbargrundstück über (vgl. Fotodokumentation). Nach den vorliegenden Grundrissen ist dies eine rein ästhetische Gestaltung; der massive Baukörper dahinter schließt bündig mit der Brandwand ab. Da sich dort bzw. darunter die Tiefgaragenrampe des Nachbargebäudes befindet und das ältere Bestandsgebäude abgerückt errichtet ist, liegt keine Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzung bei dem Nachbarn (Flstck. 251) vor. Gleichwohl liegt auch keine Einverständniserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks vor. Im Worst-Case müsste die auskragende halbrunde Verkleidung entfernt werden. Dies ist jedoch nicht besonders kostspielig und im Grunde nur bei einer nachbarlichen Neubebauung in dann vorgeschrieben geschlossener Bauweise denkbar. Da das Bestandsgebäude jedoch noch mehrere Jahrzehnte Bestand haben und von dem minimalen Überbau nicht beeinträchtigt wird, erfolgt kalkulatorisch eine Risikorückstellung i.H.v. T€ 50 für mögliche Rechtsstreitigkeiten und Ausgleichszahlungen.

Barwert Mietausfall Leerstand

Für die Vermietung der derzeit leer stehenden Flächen wird mit insgesamt 1 ½ Jahren gerechnet. Es wird mit einem Vertriebszenario kalkuliert, bei dem in 3 Monaten jeweils rd. 17 % der Flächen vermietet werden. Es wird folglich ein aktives Vermietungsmanagement unterstellt, das vorzugsweise inhouse statt über Maklerfirmen erfolgt, bei denen eine Vielzahl weiterer Objekt betreut bzw. zumeist nur inseriert werden.

Herrichtungskosten Leerstandsflächen

Ein marktüblicher Kalkulationsansatz für das Herrichten von Büroflächen liegt bei 100 €/m² NF (netto), der auch hier in Ansatz kommt.

Kosten neuer Mietvertrag Aramark

Der neue Mietvertrag für den Hauptmieter Aramark sieht 2 Monate mietfreie Zeit (TEUR 71), einen Baukostenzuschuss i.H.v. 100 EUR/m² Bürofläche (TEUR 412) sowie den Einbau einer neuen Kühlung in der HNR 6 (TEUR 554) vor. Auftragsgemäß sollen im Rahmen dieser Bewertung die Investitionskosten als bereits erfolgt unterstellt werden, so dass nur die mietfreie Zeit als Mietausfall berücksichtigt wird.

Barwert Saldo Mehr- / Mindermieten

Die zum Wertermittlungsstichtag vorliegende Ist-Miete wird als Mehr- bzw. Mindermiete saldiert über die Restlaufzeit der Verträge kalkuliert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Plausibilisierung

Das Bewertungsobjekt liegt folgendermaßen in den wenigen verfügbaren Marktdaten:

	<u>GSMB Südhessen (2018)</u>	<u>Bewertungsobjekt (2019)</u>	<u>Kauffall NB (2019)</u>
RoE-Faktor:	14,9-fach	14,2-fach	18,5-fach
EUR/m ² NFL:	1.500	1.590	3.533
LSZ:	4,8 %	4,0 %	4,6 %
BAR:	k.A.	7,0 %	5,4 %

Der Neubaukauffall ist mit dem 26 Jahre alten Bewertungsobjekt nicht vergleichbar. Bei diesem Neubauobjekt liegt eine Garantiemiete von 14,35 EUR/m² vor, was für einen Neubau deutlich unter den aktuell inserierten Mieten von 16,90 EUR/m² liegt. Entsprechend wird das Projekt strukturiert sein. Bspw. lagen in Neu-Isenburg schon in früheren Jahren die Kauffälle bei Objekten mit Baujahren nach 2000 deutlich über dem 20-fachen. Dennoch wird mit diesem Kauffall der Markt der neuwertigen Objekte verdeutlicht.

Das Bewertungsobjekt liegt bei allen Kennzahlen baualtersbedingt unter – bzw. bei der BAR über – den Daten des Vergleichsobjektes vor Ort. Auch bei den Daten des Marktberichtes Südhessen liegen die Kennzahlen des Bewertungsobjektes angesichts der wirtschaftsstärksten Lage in Südhessen eher konservativ im Markt. Dies ist den Wertabzügen für die angesetzten Investitions- und Vermietungskosten geschuldet. Das Bewertungsobjekt hat offenkundig eine längerfristig suboptimale Verwaltung zu kompensieren, es wird danach aber eine gute Marktpositionierung mit angemesseneren Kennzahlen aufweisen, was seinen Charakter als Value-Added-Produkt, zudem in einer investorentauglichen Größe, verdeutlicht.

8.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
g	Büro / Hauptmietflächen	34	4,00	-	13.330,60	8,03	9,00	1.439.704	94.257
g	Büro / Foyer / Eingang	34	4,00	-	538,80	6,06	9,00	58.190	3.810
g	Gastronomie / Kantine	34	4,00	-	315,10	1,62	6,75	25.523	1.671
g	Lager / UG-Flächen	34	4,00	-	1.698,30	4,01	5,00	101.898	6.672
g	Stellplätze außen	34	4,00	23	-	60,64	60,00	16.560	1.085
g	Stellplätze innen	34	4,00	192	-	57,14	60,00	138.240	9.051

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 34

Ø 4,00

Σ Σ 15.882,80

Σ 1.780.115

Σ 116.546

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
		/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	Büro / Hauptmietflächen	8,50	-	-	3,00	4,00	-	-	14,87
g	Büro / Foyer / Eingang	8,50	-	-	3,00	4,00	-	-	14,87
g	Gastronomie / Kantine	8,50	-	-	3,00	4,00	-	-	17,49
g	Lager / UG-Flächen	5,00	-	-	3,00	4,00	-	-	15,33
g	Stellplätze außen (Gewerbe)	25,00	-	21,60	3,00	4,00	-	-	10,47
g	Stellplätze innen (Gewerbe)	40,00	-	21,60	3,00	4,00	-	-	12,55

Ø 14,71

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks **1.780.115**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 14,71% 261.930

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks **1.518.185**

- Bodenwertverzinsungsbetrag 116.546

Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen **1.401.639**

x durchschnittlicher Barwertfaktor 18,4111

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **25.805.712**

+ Bodenwert 2.913.570

Vorläufiger Ertragswert **28.719.282**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

CAPEX rd. 1.100.000

Risikorückstellung Überbau rd. 50.000

Barwert Mietausfall Leerstand rd. 815.000

Herrichtungskosten Leerstandsflächen rd. 615.000

Kosten neuer Mietvertrag Aramark 71.000

Barwert Saldo Mehr- / Mindermieten 735.000

ERTRAGSWERT **25.333.282**

9 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	2.913.570
	Ertragswert	25.333.282
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	25.300.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	1.590
	x-fache Jahresmiete	14,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,04%
	Nettorendite (ReE/x)	6,00%
Mietfläche	Wohnfläche	0,0m²
	Nutzfläche	15.882,8m²
	Σ	15.882,8m²
Ertrag	Jahresrohertrag	1.780.115
	Jahresreinertrag	1.518.185
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	4,00%
	i.D.	4,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	14,71%
	i.D.	14,71%

Erstellt am: 11.11.2019

Sachverständigenbüro on-wert GbR

10 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Baubeschreibung	ohne Datum
Baulastenauskünfte	diverse Daten
Brandschutzgutachten	18.09.1992
Energieausweise	31.07.2009
Flurkarte	28.02.2019
Flächenbestandsliste	31.07.2019
Grundbuchauszug	12.03.2019
Mieterbestandsliste	29.10.2019
Neuvermietungsdaten Aramark (EMail)	17.10.2019
Stackingliste	17.01.2019

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Karten
Bauzeichnungen
Hinweise

12 Fotodokumentation

Straßenansicht Gewerbepark



Straßen- bzw. Südfassade HNR 4



Westfassaden HNR 4



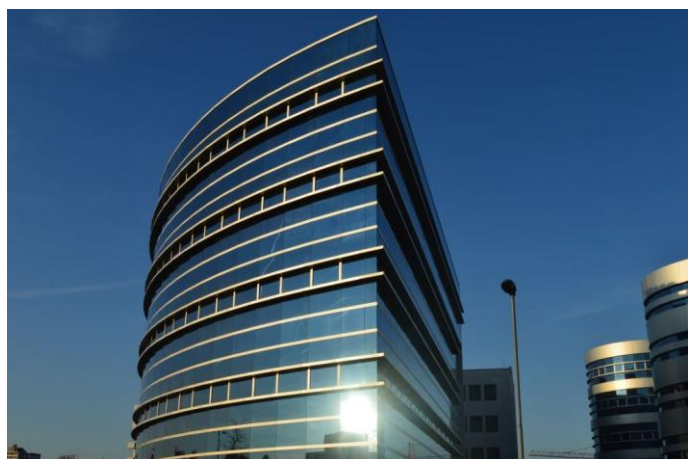
Ostfassaden HNR 4



Hof- bzw. Nordfassaden HNR 4



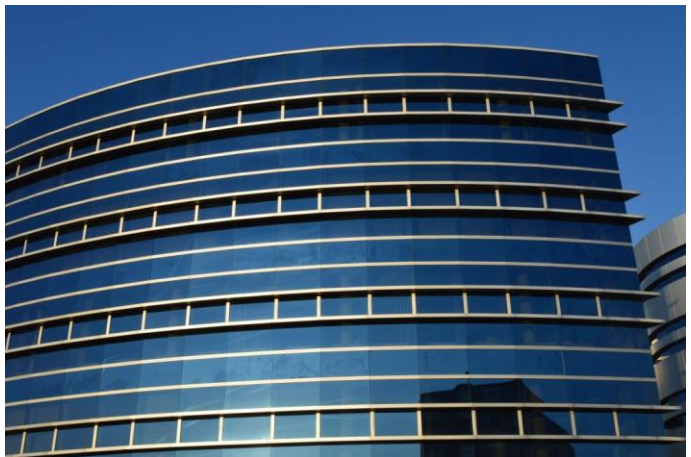
Südspitze HNR 4a



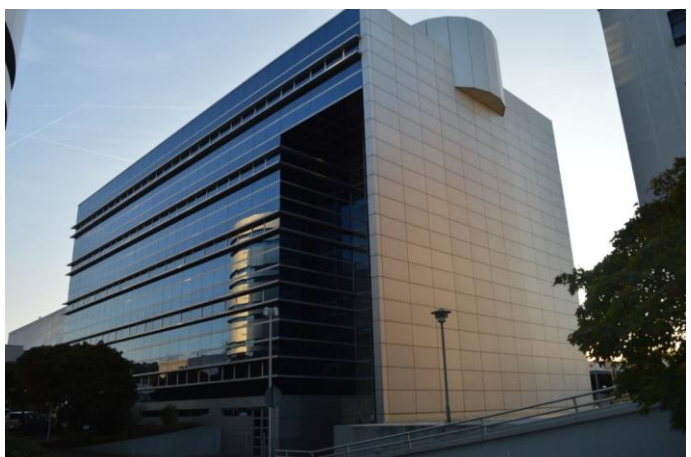
Ostfassade HNR 4a



Westfassade HNR 4a



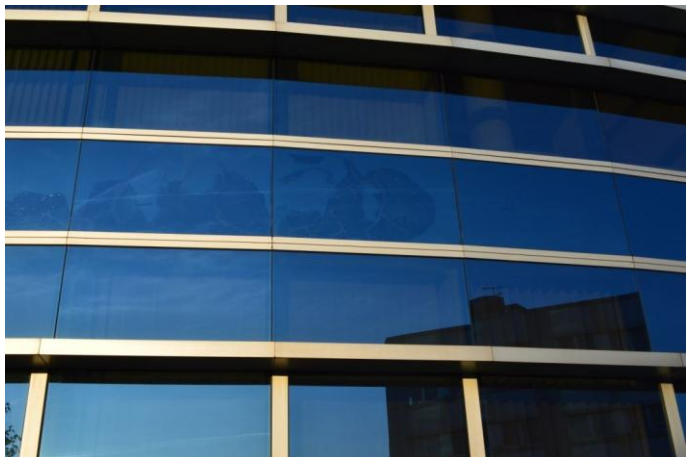
Nordfassade HNR 4a



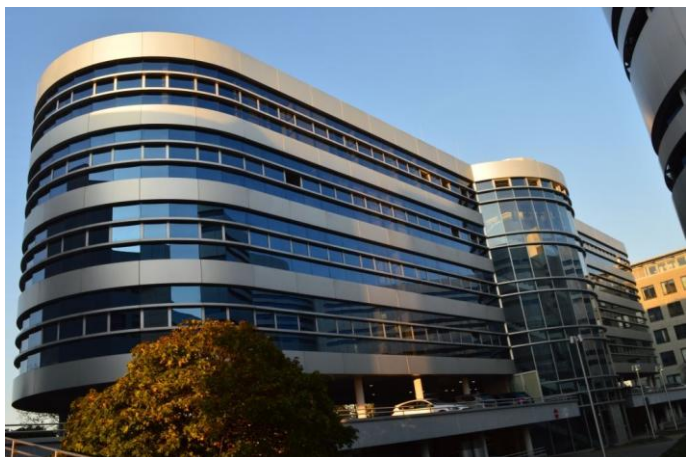
Überbau HNR 4a



Undichtigkeiten / lösende Folien Fassade HNR 4a



Südfassade HNR 6



Südfassade HNR 6



Straßen- bzw. Nordfassade HNR 6



Westliche Hofzuwegung



Östliche Hofzuwegung



Innenhof



Innenhof



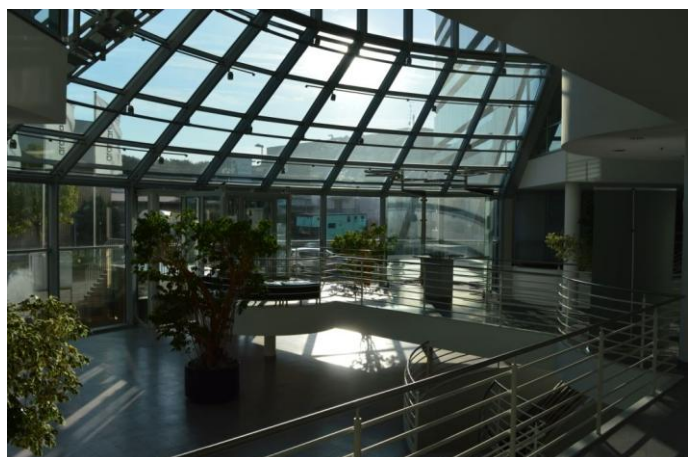
Tiefgaragenstellplätze HNR 6



Oberirdische Parkebene HNR 6



Foyer HNR 4



Foyer HNR 4



Foyer HNR 4



Foyer HNR 4



HNR 4: Fettabscheider UG



HNR 4: Sprinkleranlage UG



HNR 4: Zählerraum Elektro UG



HNR 4: BMZ UG



HNR 4: Gas- / Wasseranschluss



HNR 4: Heiztechnik DG



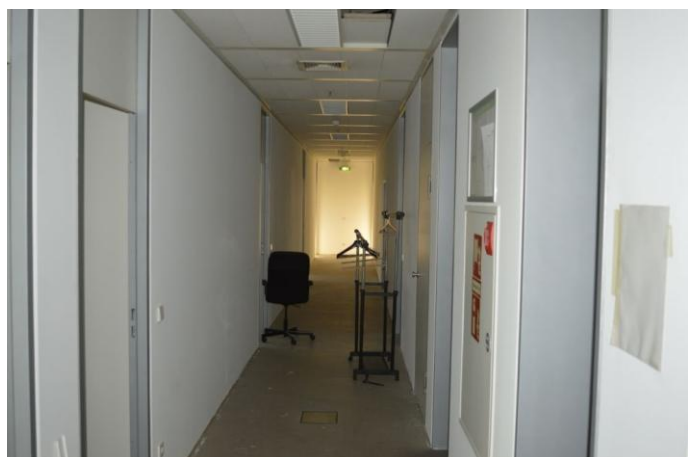
HNR 4: Lüftungsanlage DG



HNR 4: Glasaufzug



HNR 4: Leerstandsfläche 1.OG



HNR 4: Leerstandsfläche 1.OG



HNR 4: Leerstandsfläche 3.OG



HNR 4: Leerstandsfläche 3.OG



HNR 4: Dachfläche



HNR 6: Heiztechnik UG



HNR 6: Gasanschluss UG



HNR 6: BMZ UG



HNR 6: Feuchtigkeit Betondecke



HNR 6: Feuchtigkeit Betondecke



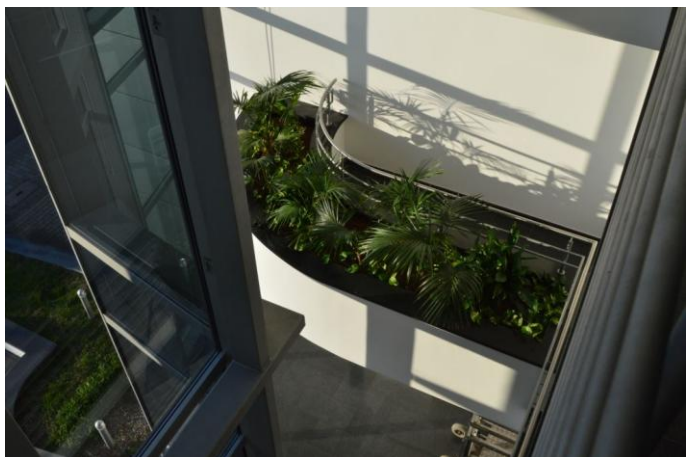
HNR 4a: Aufzug



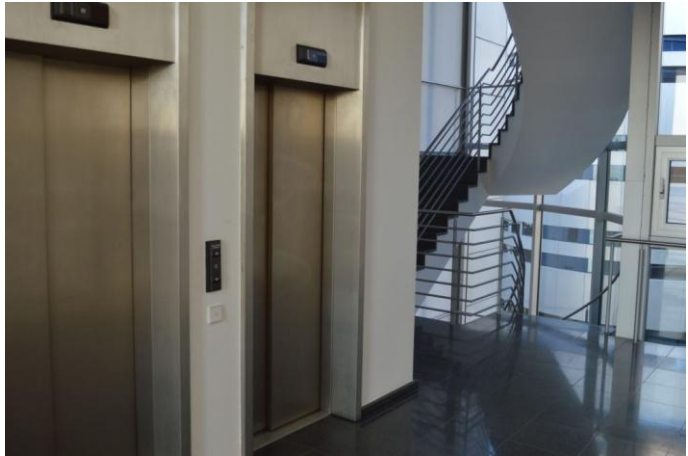
HNR 4a: Heiztechnik UG



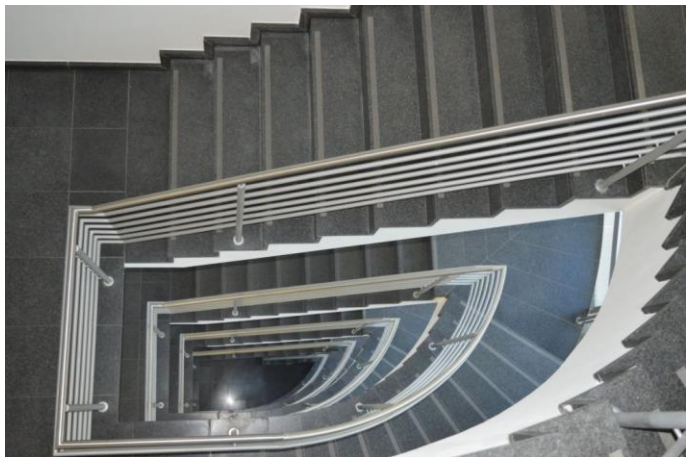
HNR 4a: Luftraum Westfassade



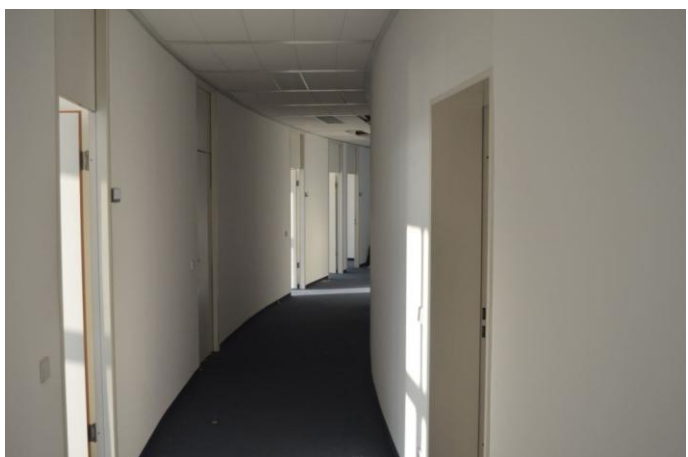
HNR 4a: Aufzüge



HNR 4a: Treppenhaus



HNR 4a: Leerstand 2.OG



HNR 4a: Leerstand 2.OG



HNR 4a: Leerstand 2.OG



HNR 4a: Leerstand 3.OG



HNR 4a: Leerstand 3.OG



HNR 4a: Leerstand 3.OG



HNR 4a: Dachflächen



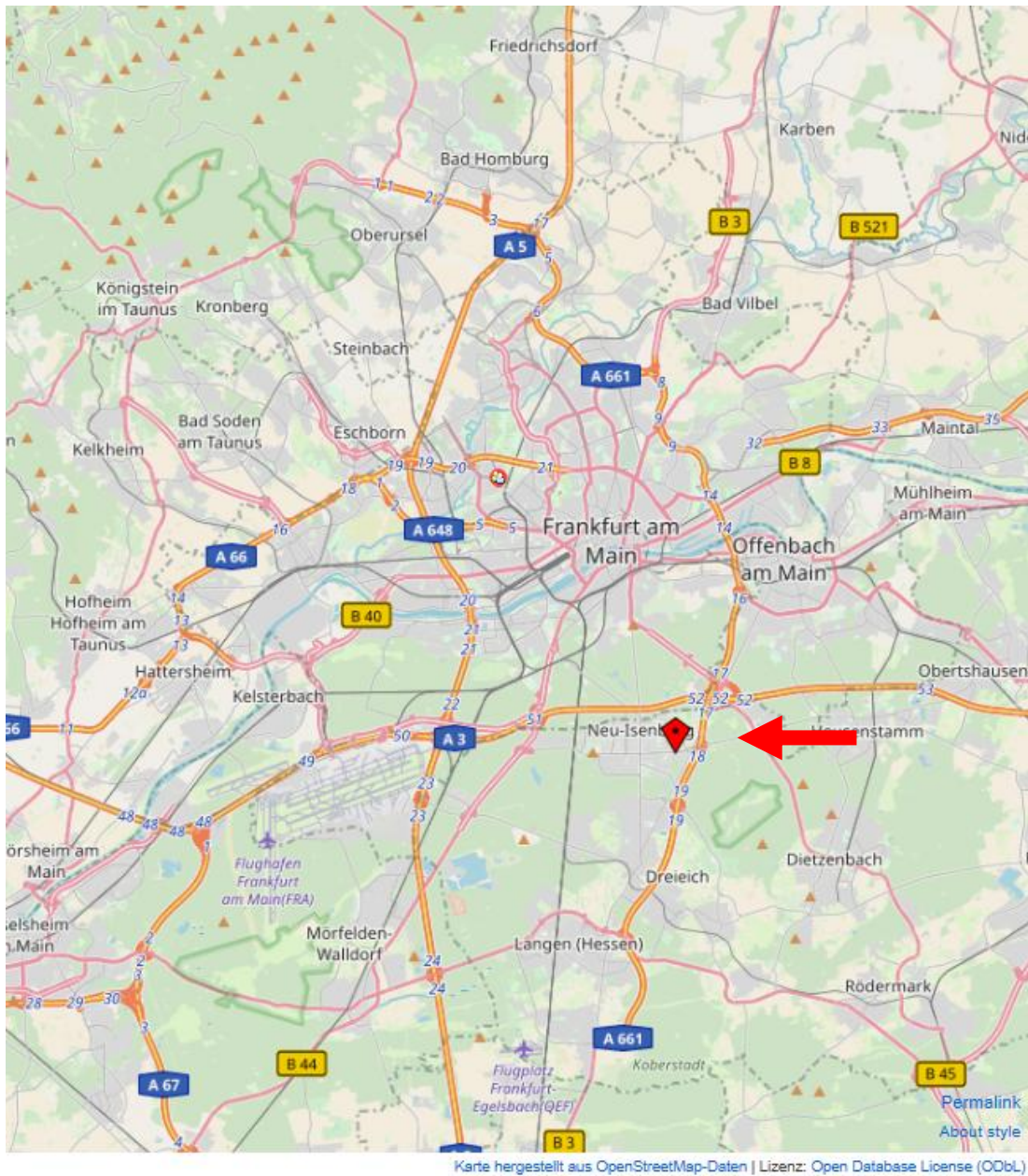
**Fuß- und Radweg parallel zur Friedhofstraße
(rechts unten: Baulastenfläche Werbetafel)**



Friedhofstraße

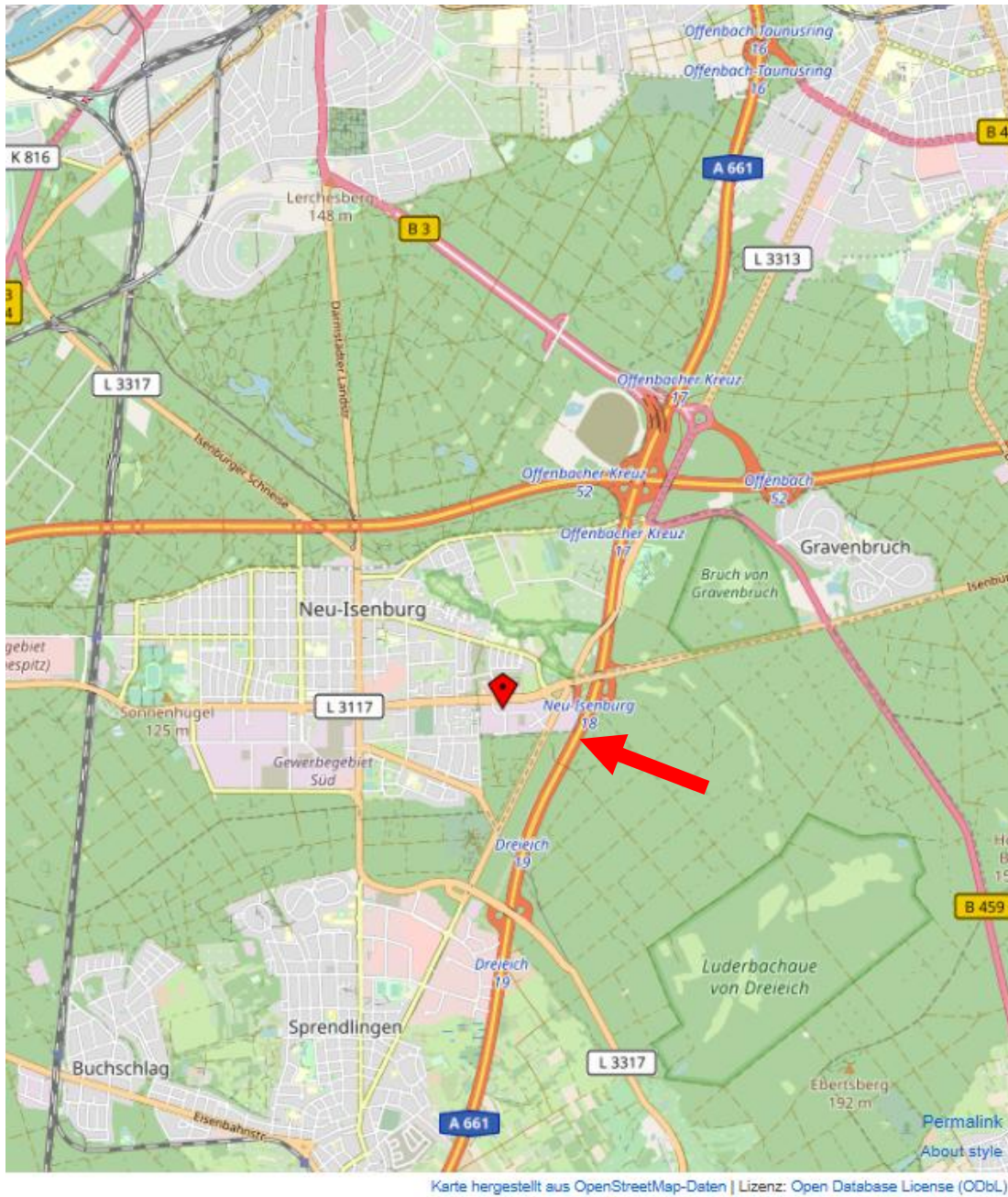


Übersichtskarte



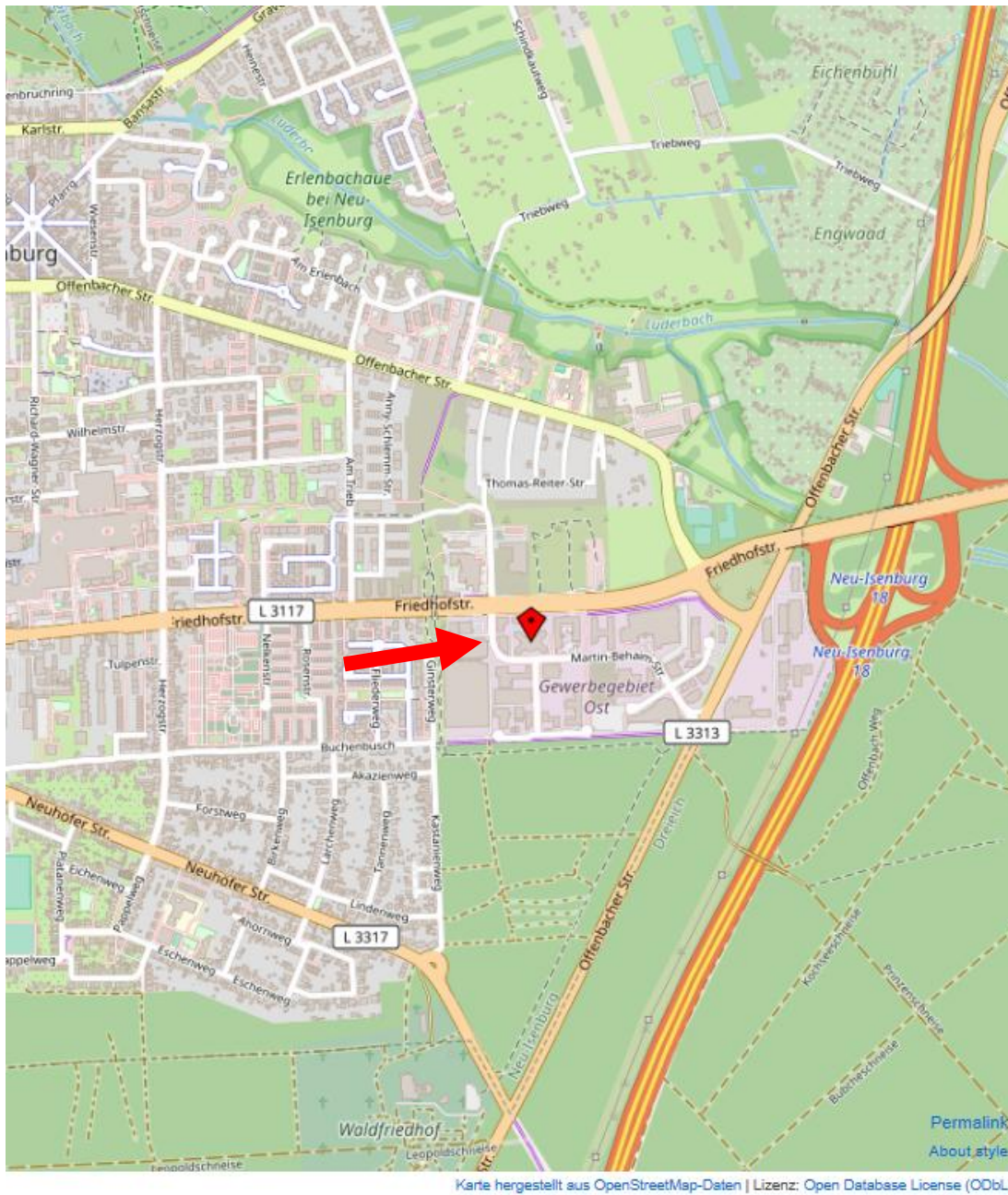
Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online, 08.11.2019

Umgebungskarte



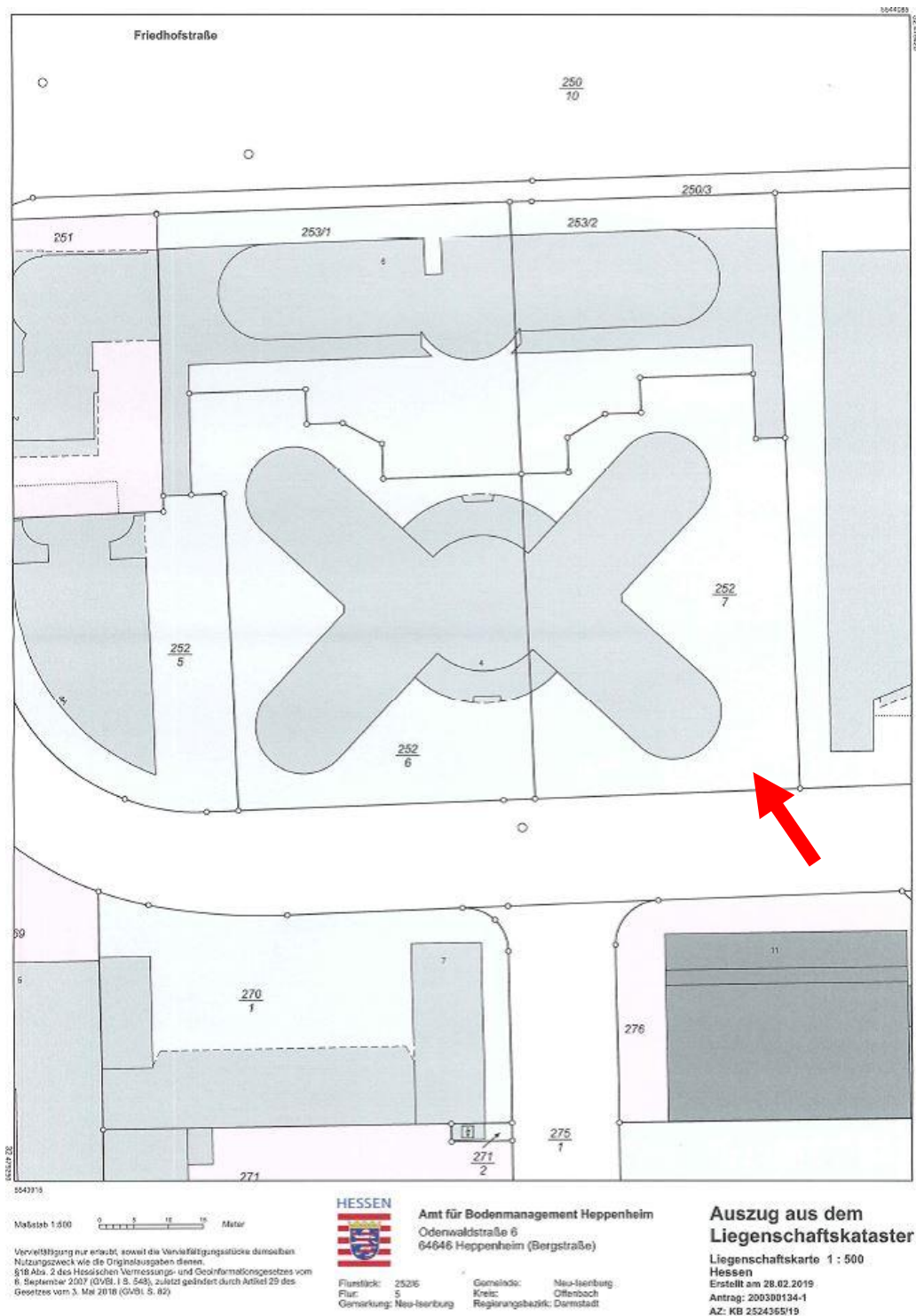
Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 08.11.2019

Stadtplan



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 08.11.2019

Liegenschaftskarte



Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Aktualität: 28.02.2019

Bodenrichtauskunft

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss

63263 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Str. 4



geoport

Informationen zur Lage

Postleitzahl	63263
Stadt	Neu-Isenburg
Strasse	Martin-Behaim-Str.
Hausnummer	4
Flur	
Flurstück	

Grunddaten

Ermittlungstichtag	01.01.2018
Bodenrichtwert-Tatsächlich	300,00
Bauliche Nutzung	Gewerbegebiet - gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	
Richtwerttyp	zonal
Bemerkung	
Quellenangabe	direkt vom Gutachterausschuss
Hinweis	

Zusatzdaten

Geschossflächenanzahl	
Anzahl der Geschosse	
Tiefe in m	
Fläche in m²	
Beitragspflichtig	nein
Sanierungsgebiet	nein
Anfangswert / Endwert	

Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss

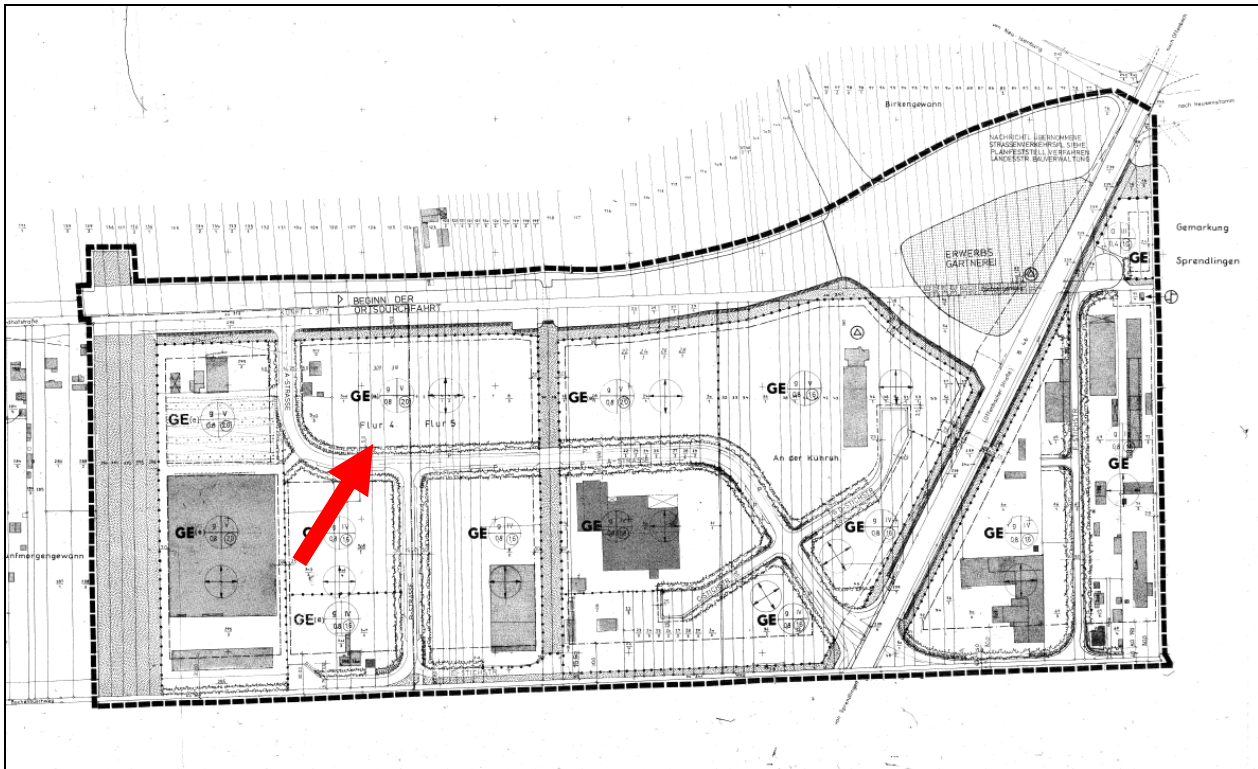
Anhand der eingegebenen Kundendaten Nutzungsart, Baujahr, Stichtag wird der Bodenrichtwert direkt beim zuständigen Gutachter ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro m² für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, angegeben in m². Die Daten beziehen sich entweder auf die Hausnummer oder auf die Straße. Das Produkt liegt für ganz Deutschland vor. Die Lieferung der Daten erfolgt in Tabellenform.

Datenquelle

Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument

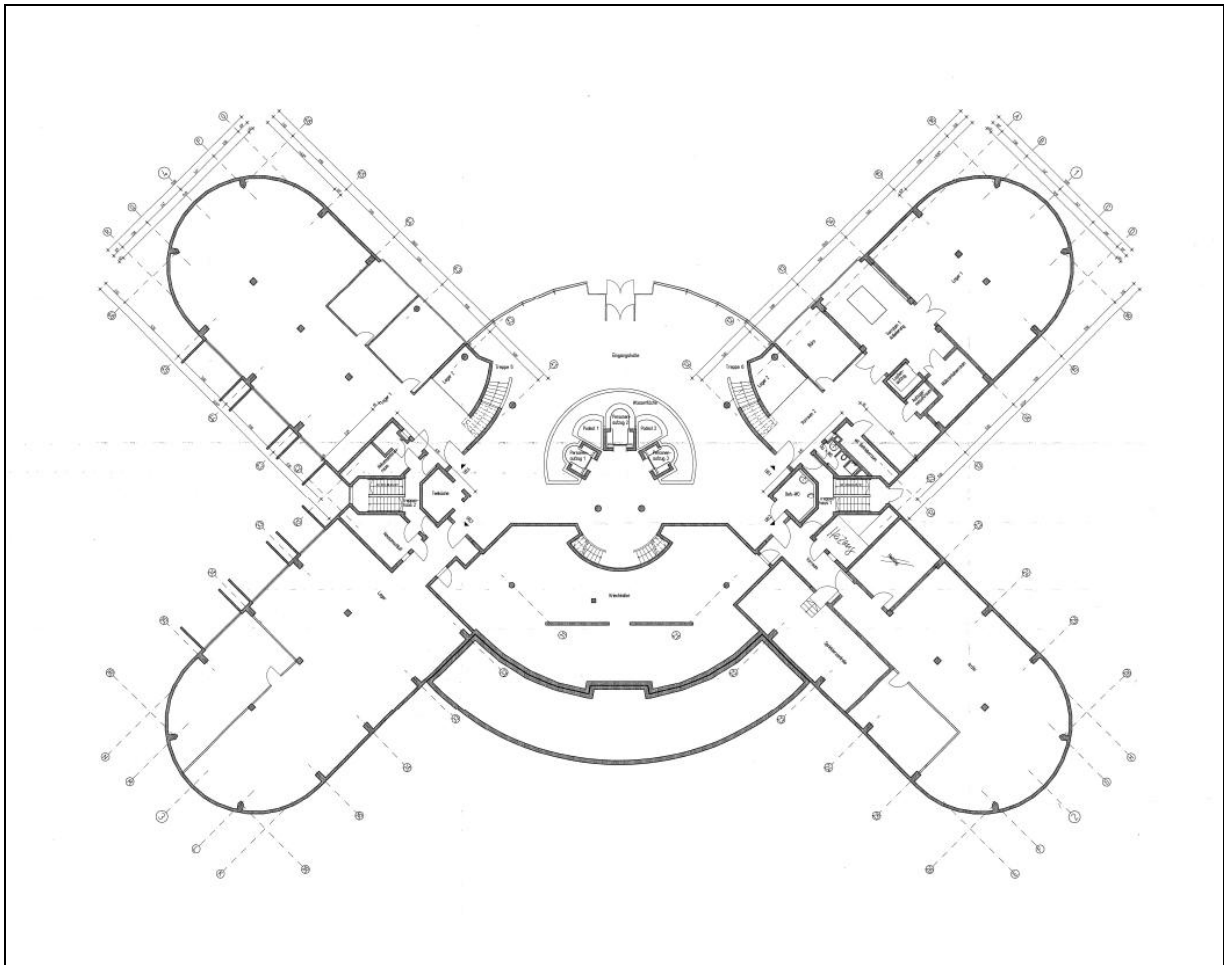
Quelle: Geoport (Abfrage Gutachterausschuss)
Aktualität: 01.01.2018 (Abruf: 08.11.2019)

B-Plan Nr. 16

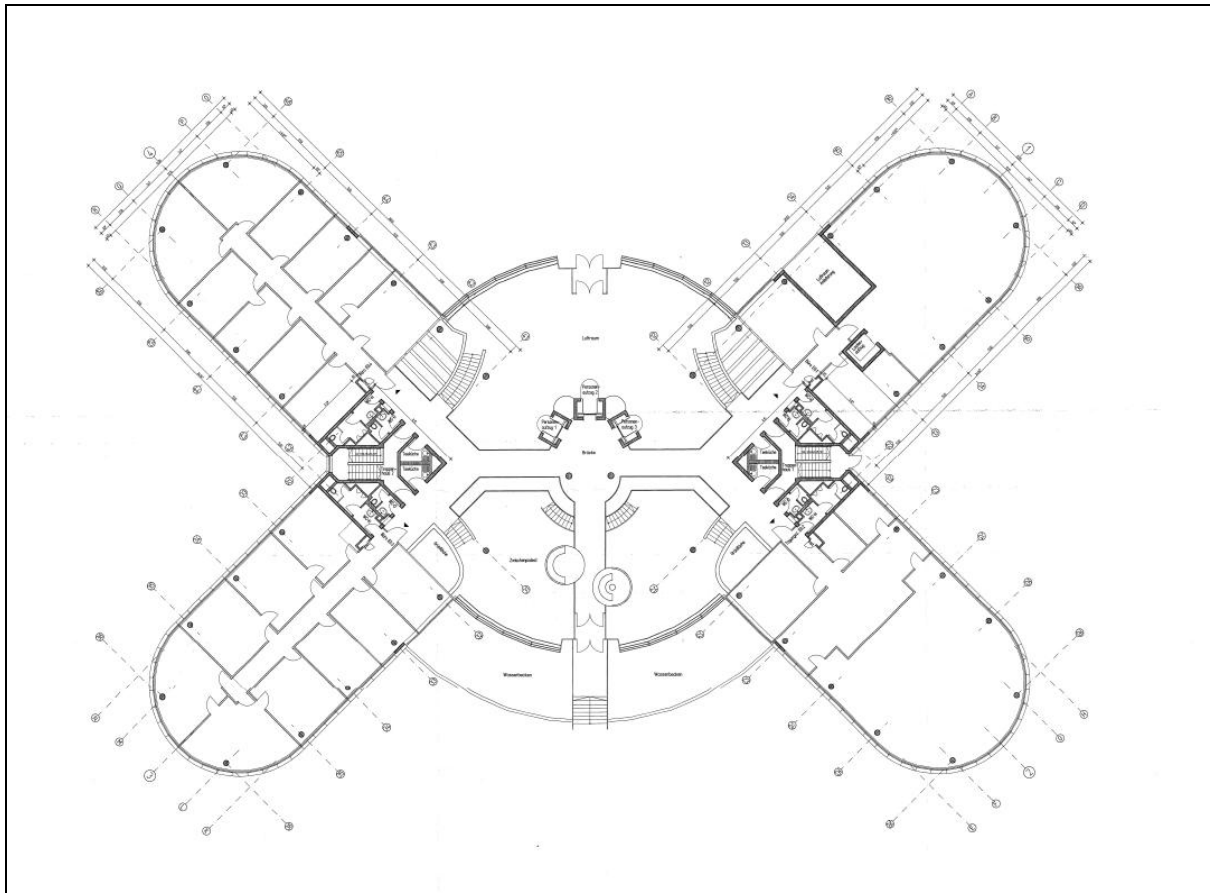


Quelle: Kreis Offenbach
Aktualität: 18.07.1979

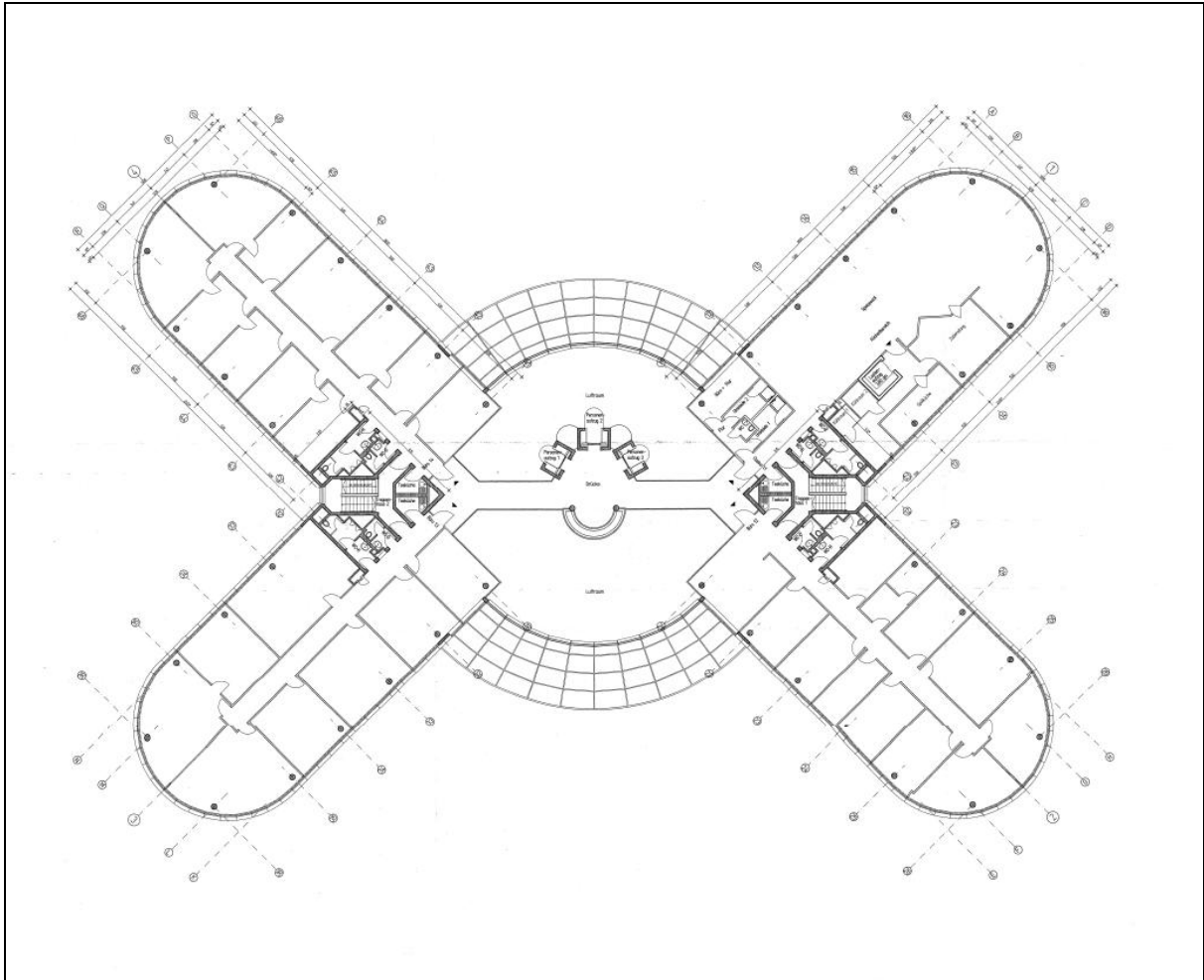
Anlage Bauzeichnungen



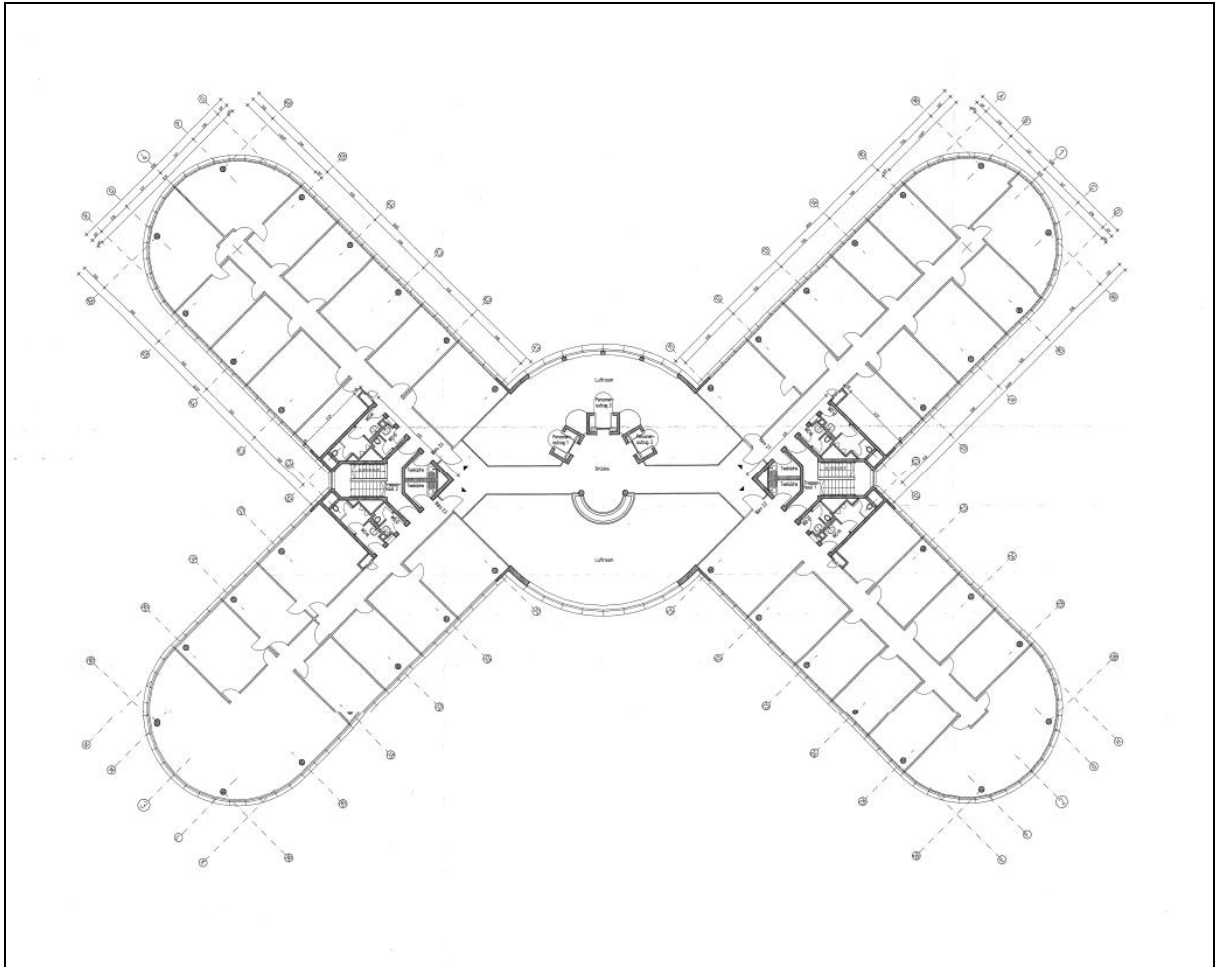
Grundriss HNR 4 / UG



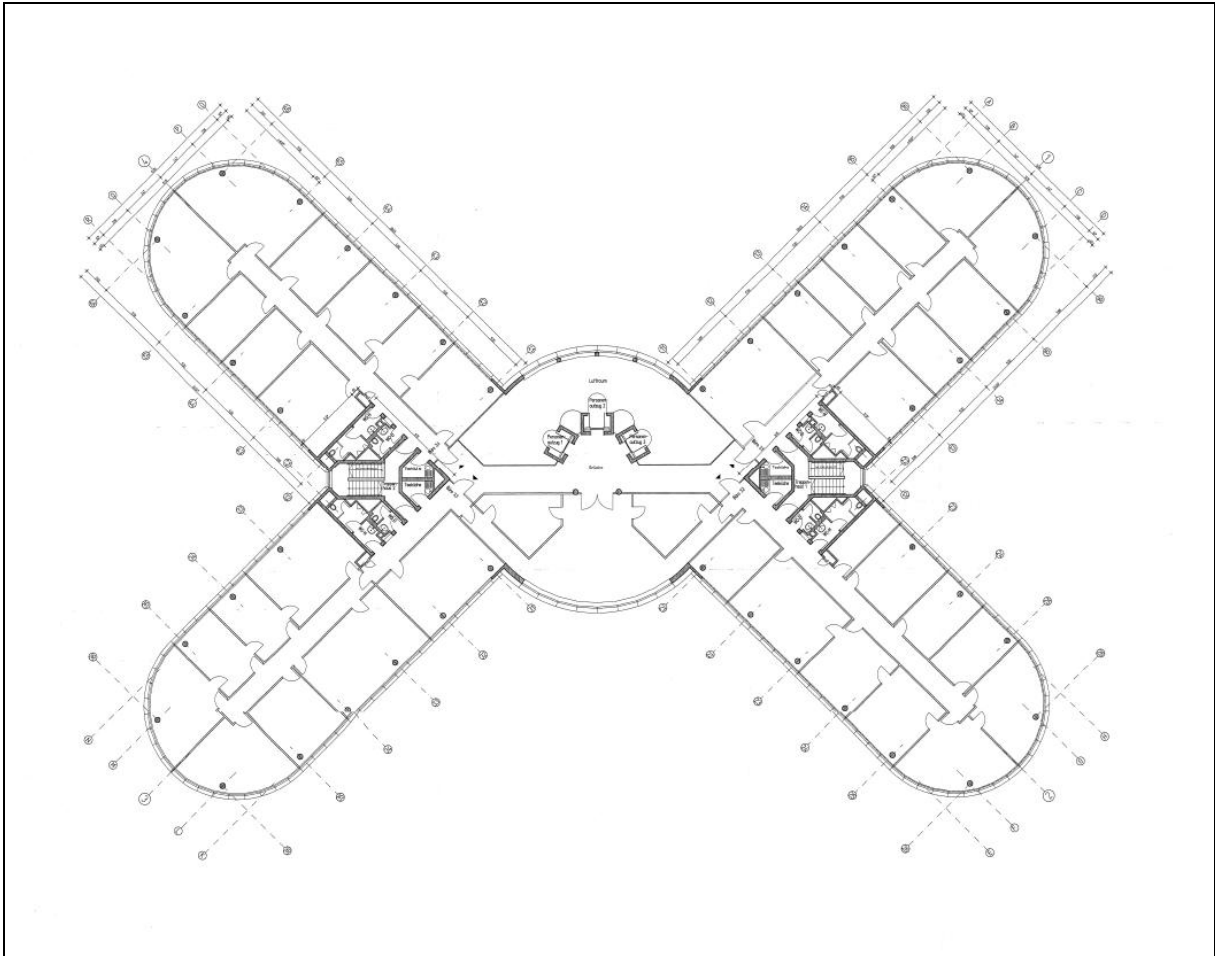
Grundriss HNR 4 / EG



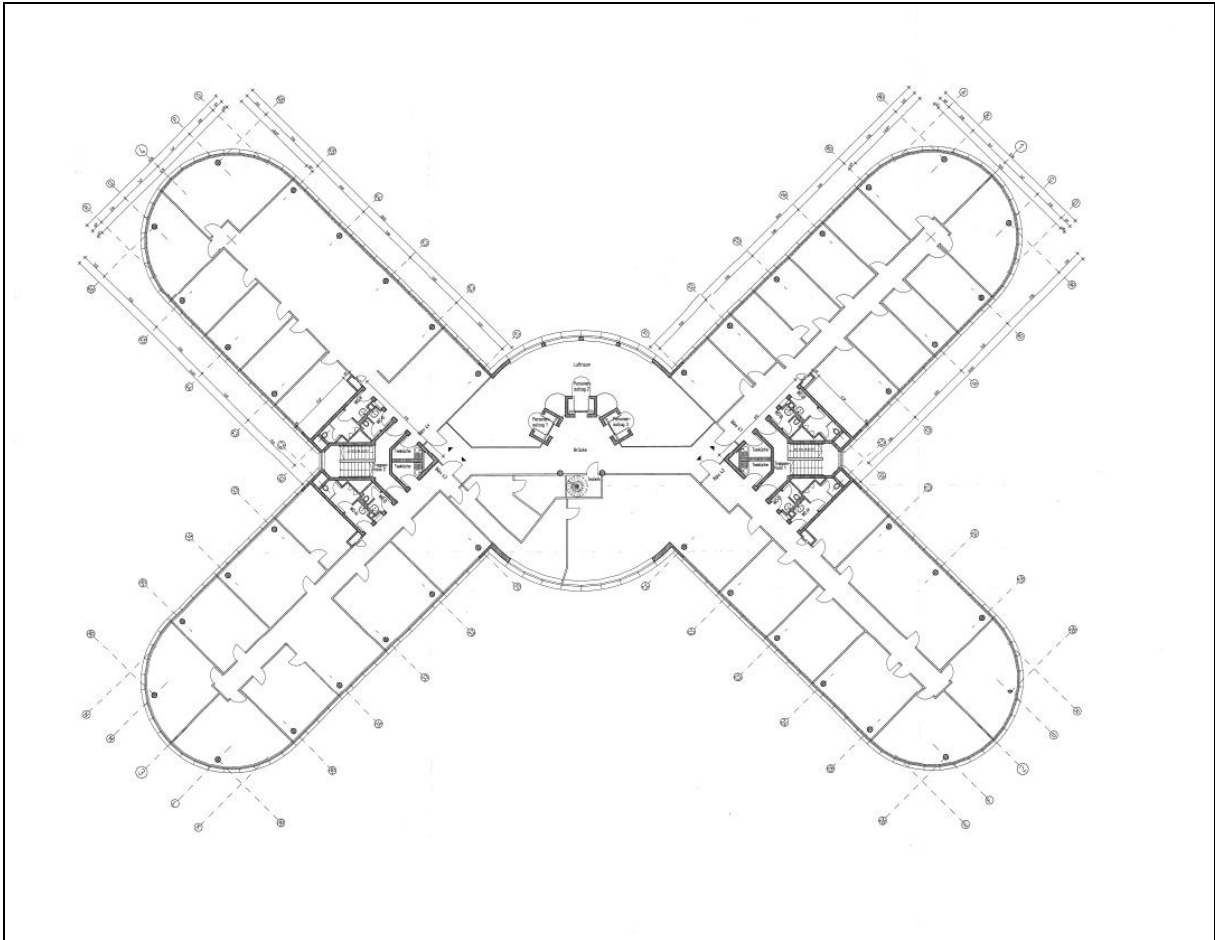
Grundriss HNR 4 / 1.OG



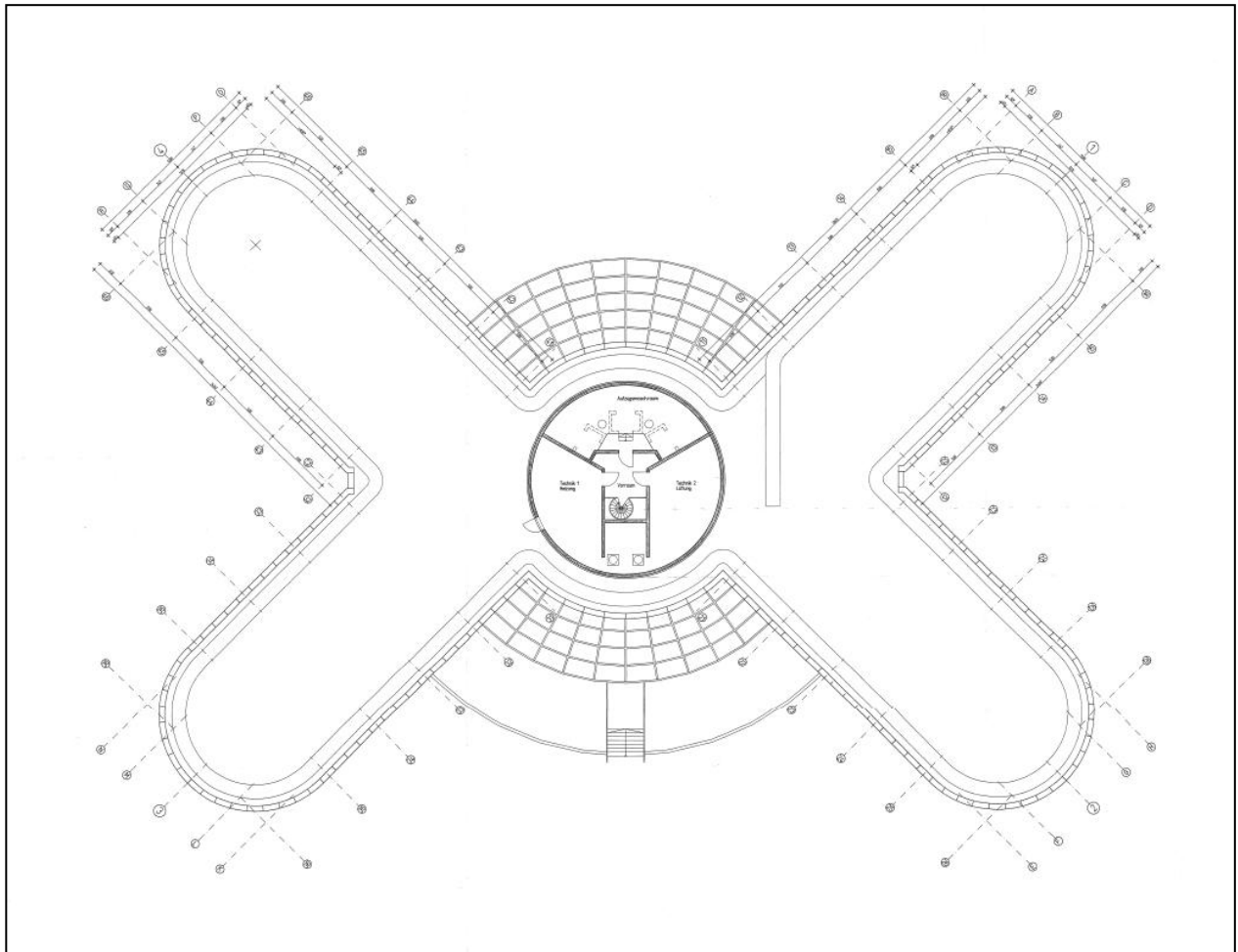
Grundriss HNR 4 / 2.OG



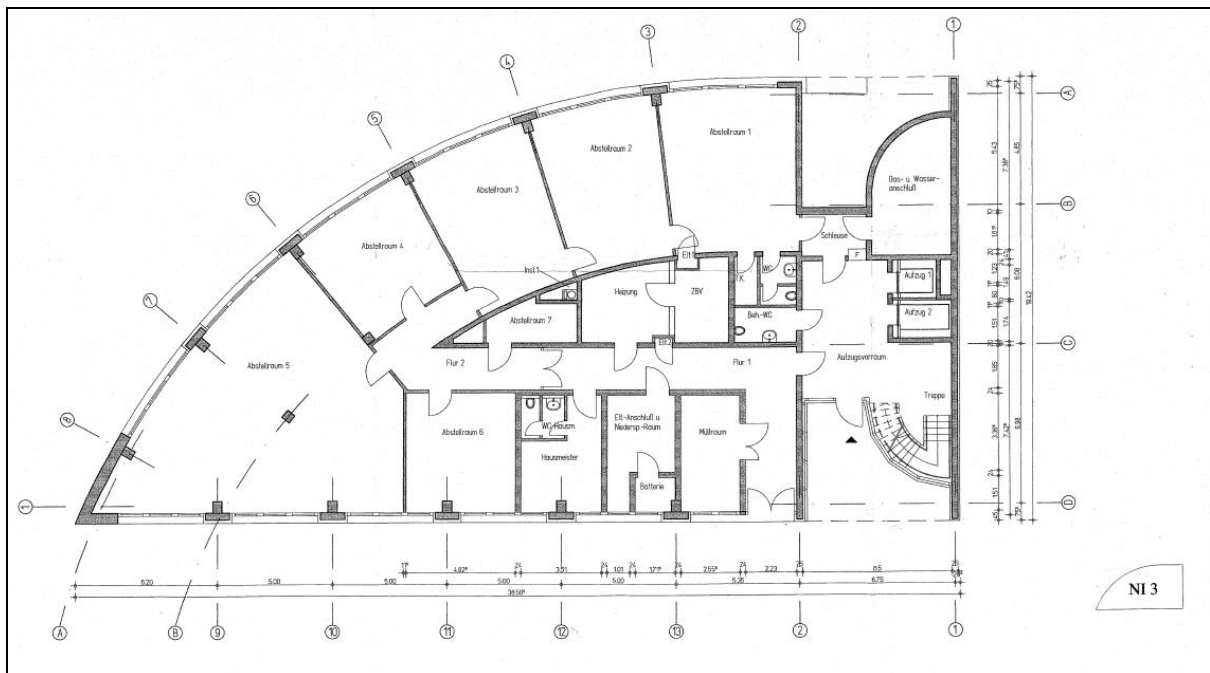
Grundriss HNR 4 / 3.OG



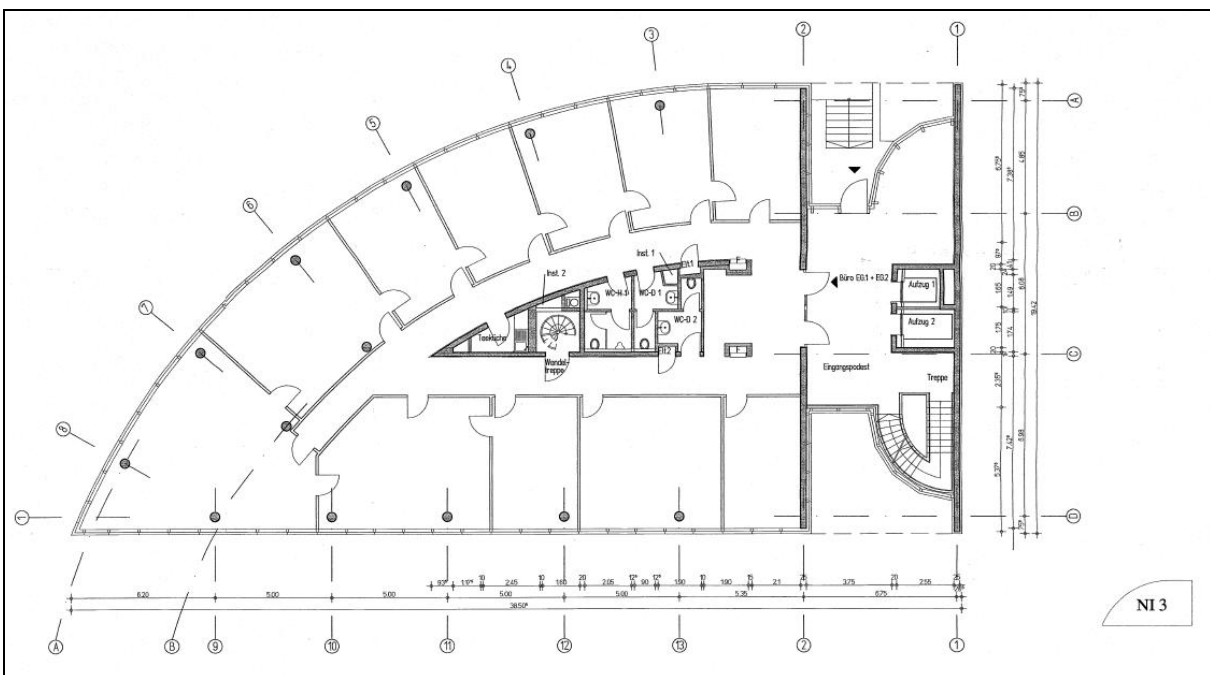
Grundriss HNR 4 / 4.OG



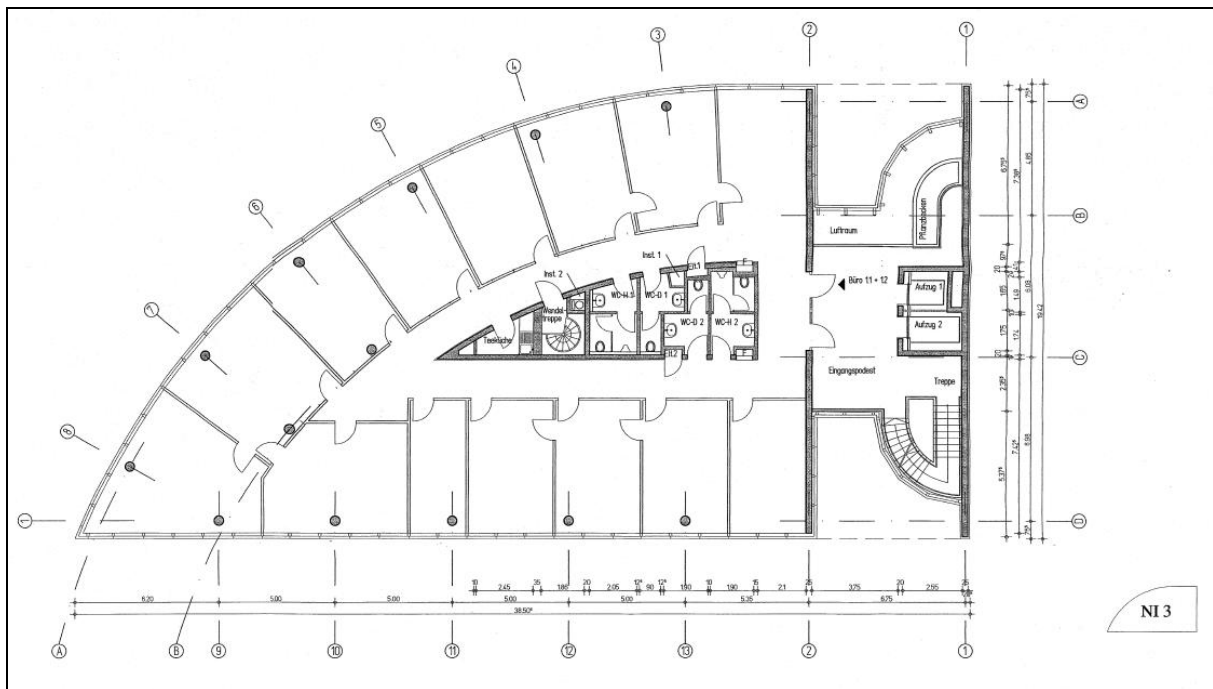
Grundriss HNR 4 / DG



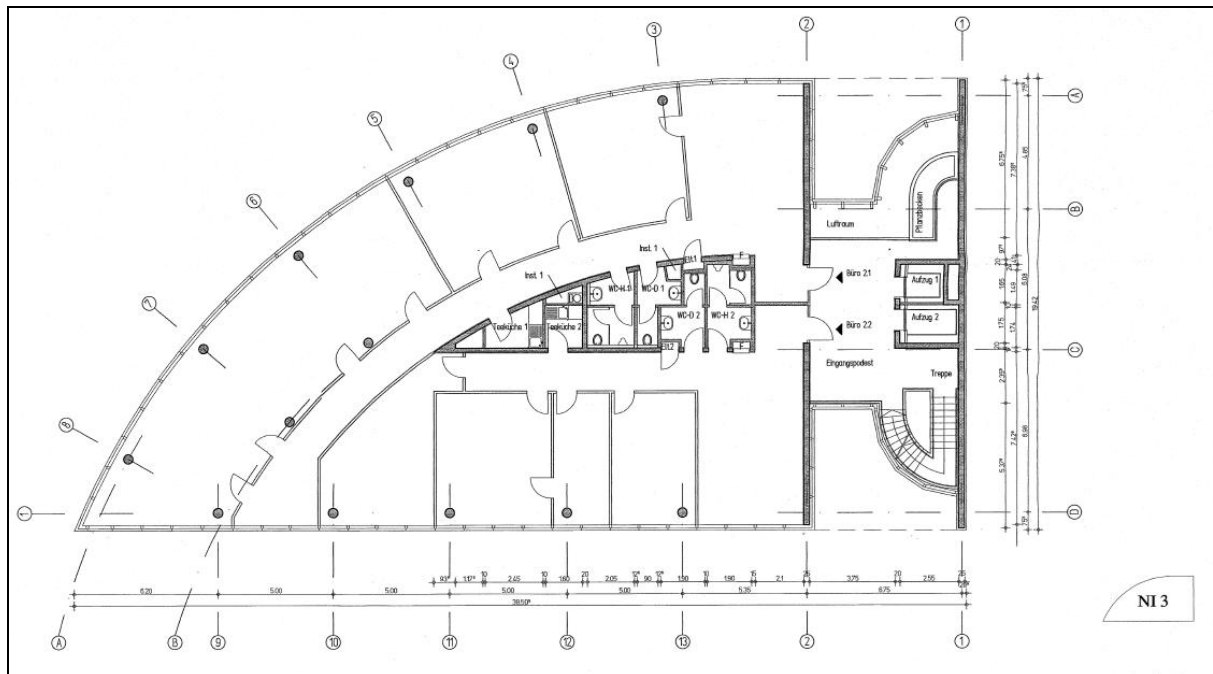
Grundriss HNR 4a / UG



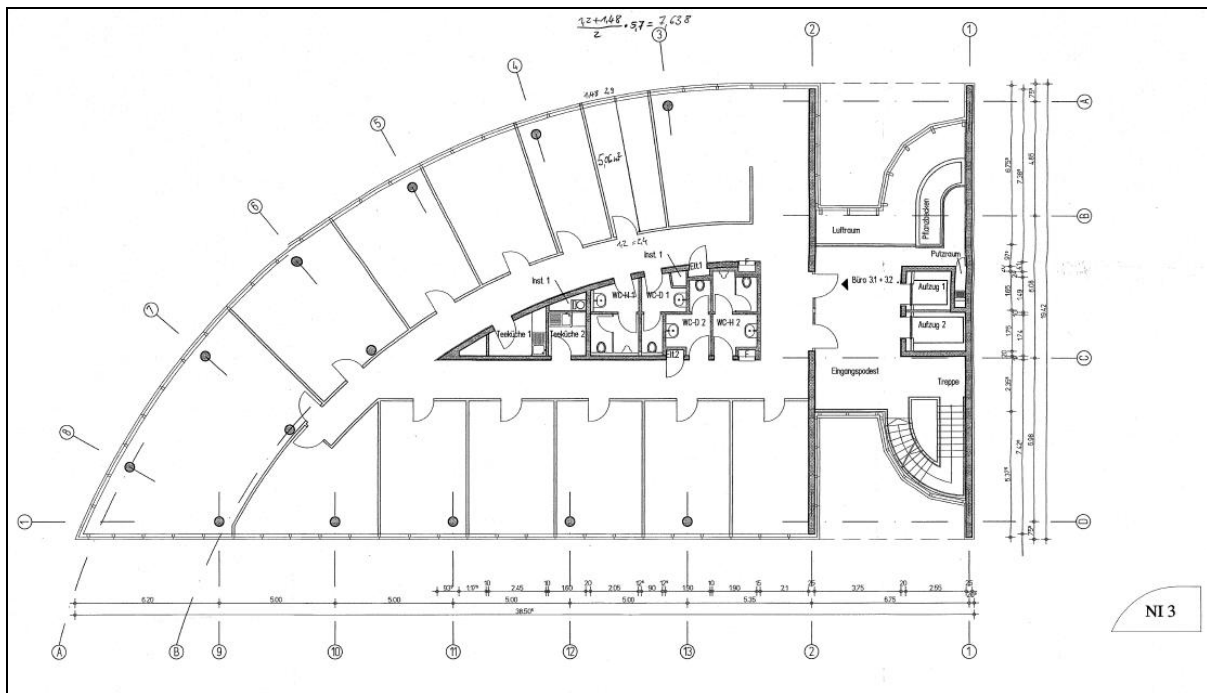
Grundriss HNR 4a / EG



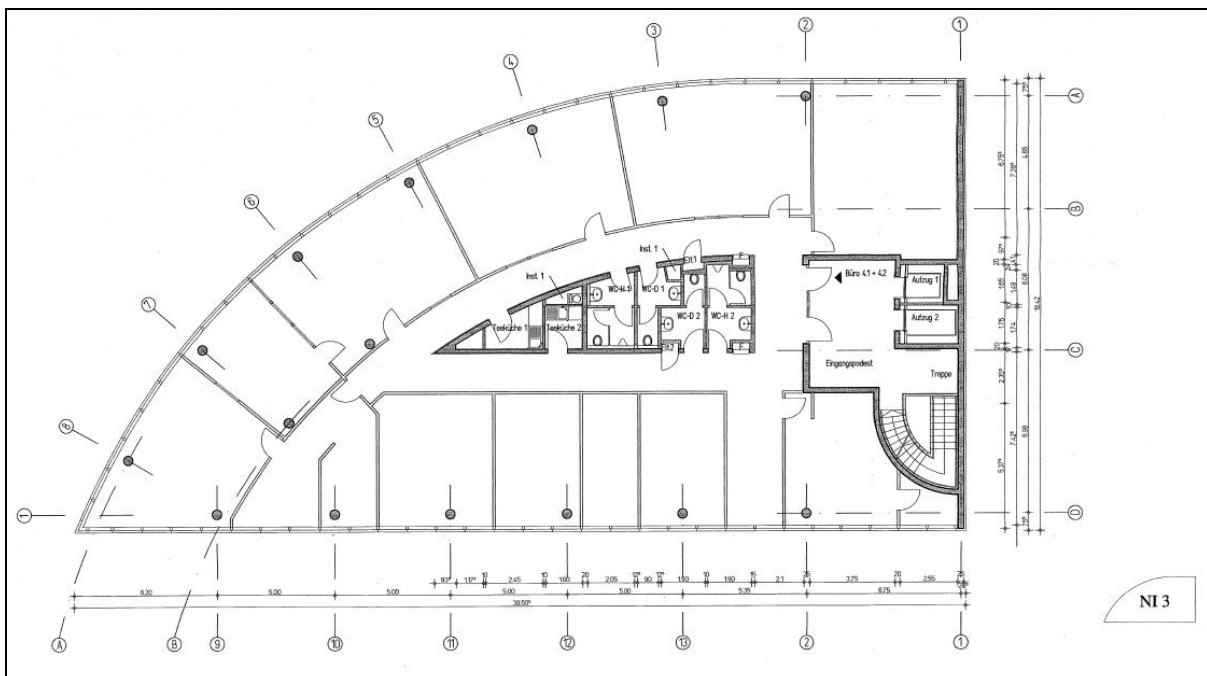
Grundriss HNR 4a / 1.OG



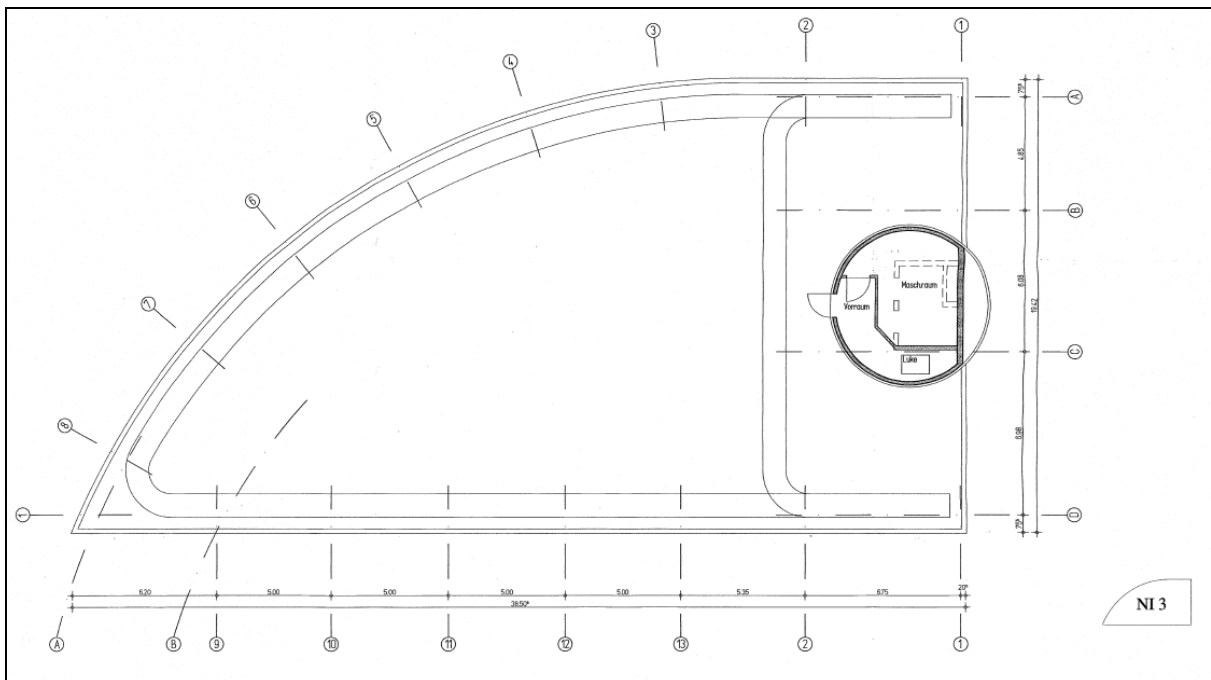
Grundriss HNR 4a / 2.OG



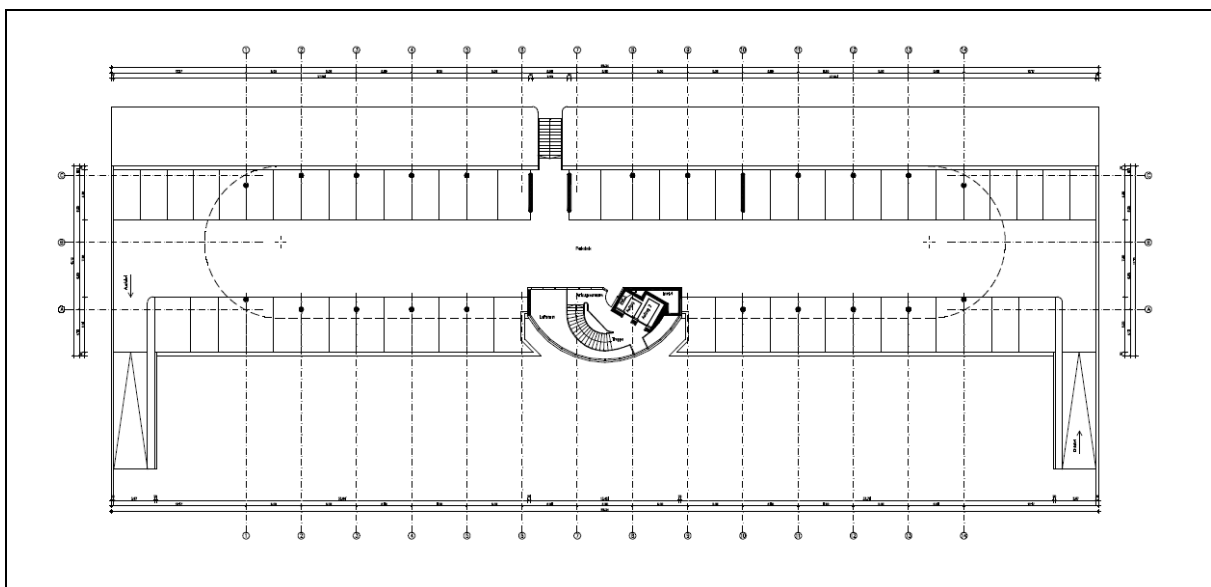
Grundriss HNR 4a / 3.OG



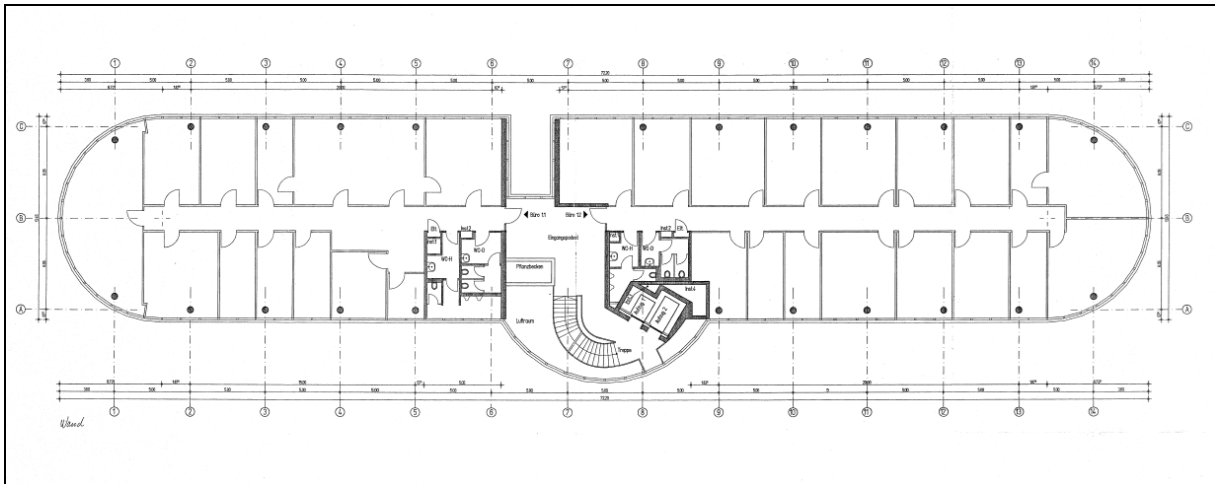
Grundriss HNR 4a / 4.OG



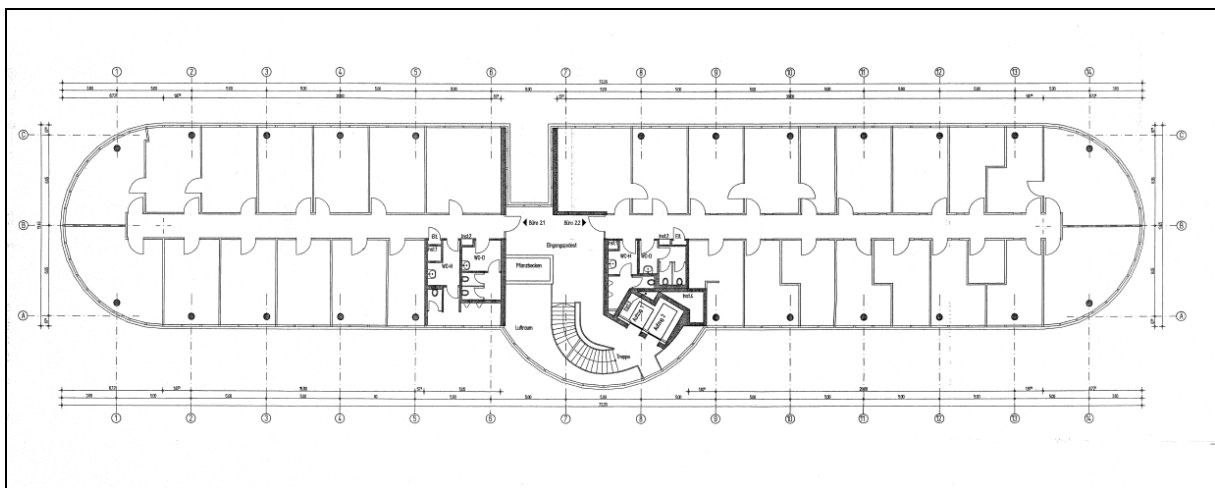
Grundriss HNR 4a / DG



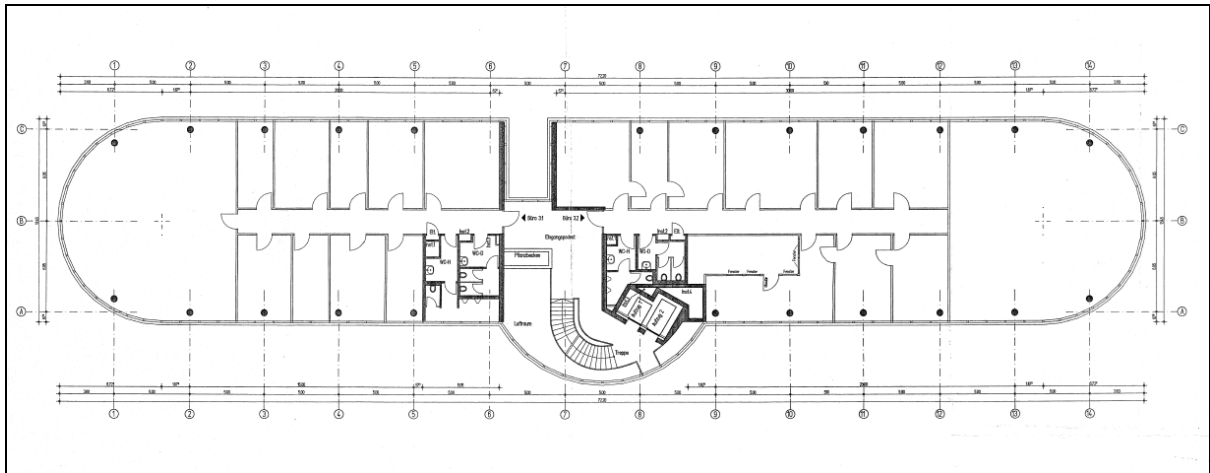
Grundriss HNR 6 / EG



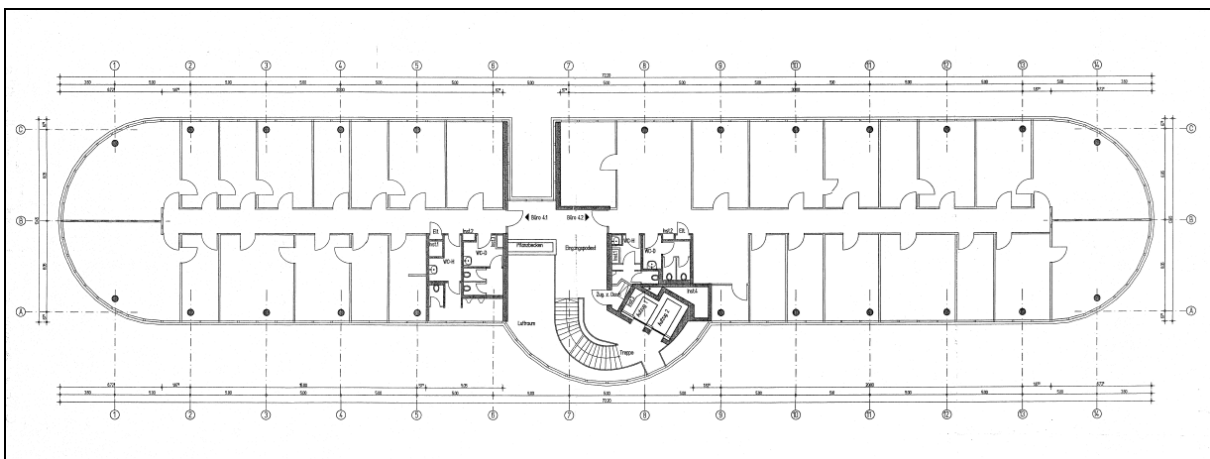
Grundriss HNR 6 / 1.OG



Grundriss HNR 6 / 2.OG



Grundriss HNR 6 / 3.OG



Grundriss HNR 6 / 4.OG

13 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

„durch den Preis bestimmt, der in 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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Sachwertverfahren (§§21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinnahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

14 Begriffserläuterungen

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebauten, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Betriebskosten

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktanpassung

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 € begrenzt.

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

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom März 2006b (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

EnEV

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)