

Ortsgericht Egelsbach

63329 Egelsbach

WERTERMITTLUNG

über die bauliche Anlage "Eigenheim-Saalbau/Nebenanlagen"
Kirchstraße 19, 63329 Egelsbach

Eigentümer : Gemeinde Egelsbach
Freiherr-vom-Stein Straße 13
63329 Egelsbach

Antragsteller : Gemeinde Egelsbach - Gemeindevorstand

Grundbuch : 63329 Egelsbach
Flur : 1 , Flurstück Nr. 1403/7

Grundstücksgröße : F = 1 480 qm

Rechte und Baulastungen : Nicht bekannt

Altlasten : Nicht bekannt

Brandversicherung : GVV Kommunal AG

Brandversicherungssumme : 113 967 .-€ (222 900 .- DM)

Baujahr : Gaststätte / Saalbau/Bühne 1925
Um-Anbau Kegelbahn/WC-Anlage 1965/66
Anbau Treppenhaus/Foyer 1985/86

Zweck des Gutachtens : Sachwert-Ertragswert-Verkehrswert

Bewertungsstichtag : 11.07.2002

Ergebnisse d. Wertgutachtens

I	Sachwert :	1 460 762 .-€
2.3	Bodenwert :	577 200 .-€
IV/4.22	Bauwert :	883 562 .-€
III	Ertragswert :	1 135 989 .-€
IV	Verkehrswert :	1 350 000 .-€

Quellen :

Gutachterausschuss Offenbach/M
Ross-Brachmann-28. Auflage-1997
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des
Verkehrswertes von Grundstücken
Bauindex des statistischen Landesamtes in Wiesbaden

1. Grundstücksbeschreibung :

- 1.1 Lage** Das Grundstück liegt innerhalb des Ortskernes. Das Grundstück ist von der Kirchstraße und Berliner Platz anfahrbar.
Das Grundstück liegt innerhalb einer Wohnbebauung.
Baugenehmigungen werden nach BauGB § 34 beurteilt.
Die Wohnlage (keine Geschäftslage) ist als gut bis mittel einzustufen.
- 1.2 Verkehrsanbindung** Die Entfernung zur S- Bahnstation beträgt etwa 5 Min (PKW)
Anschlüsse BAB A 5 ca. 7 km , A 661 ca. 1,0 km
- 1.3 Grundstücksform** Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt.
Die Bebauung besteht aus einer Gebäudeanlage mit Gaststätte, Saalbau und Kegelbahnen.
- 1.4 Nutzung** Die Hauptnutzung liegt im Wesentlichen beim Gaststättenbetrieb mit den Nebenanlagen. Der Saalbau wird von Vereinen sowie für sonstige gesellschaftliche Veranstaltungen benutzt.
Eine tägliche oder wöchentliche Auslastung ist nicht gegeben.
- 1.5 Boden** Der Baugrund ist normal tragfähig gewachsener Boden.
- 1.6 Infrastruktur** Versorgungsleitungen für Elektro- Gas- Wasser- Telecom sind vorhanden.
Abwasser gehen in die öffentliche Kanalisation.

2. Bodenwert :

- 2.1 Bodenwert** Der Grund und Bodenwert ist entsprechend der Lage und Ausnutzung und der derzeitigen Marktlage für Grundstücke mit Immobilien mit 390 €/qm angemessen bewertet. Der Bodenrichtpreis per 31.12.2001 beträgt 390 €/qm.
- 2.2 Grundstück** Grundstückslänge an der Kirchstraße ca. 51 m
Grundstückslänge am Berliner Platz ca. 28 m
- 2.3 Bodenwert**

$1\ 480\ \text{qm} \times 390\ \text{€/qm} =$	577 200.- €
---	--------------------
- 2.4 Erschließung** Erschließungskosten sind im Bodenwert enthalten.

3. Baubeschreibung :

3.1. Gebäude	Die baulichen Anlagen sind in unterschiedlichen Baujahren entstanden. Gaststätte und Saalbau 1925 - Kegelbahn/WC 1965/66 Treppenhaus/Foyer 1985/86		
3.2 Rohbau	Gaststätte/Saalbau	Kegelbahn/WC	Foyer/Treppenhaus
Fundamente	Stampfbeton	Stahlbeton	Stahlbeton
Innenwände	Bims/Schwemmstein	Hohlblock	KS/Hz
Außenwände	Bims/Schwemmstein	Hohlblock	KS/Hz
Deckenkonstruktion			
Über KG	Stahlträger/Bimsstein	--	--
Über EG/1.OG/DG	Holzeinschub	Stahlbeton	Stahlbeton
Treppenanlagen	Beton/Stahlbeton	--	Stahlbeton
KG Aussenwandisol.	Nicht einsehbar	Nicht einsehbar	Nicht einsehbar
Waagrechte Isol.	Nicht einsehbar. vermtl.keine vorh.	Nicht einsehbar. vermutl.keine vorh.	Annahme keine Vorhanden
Dachstuhl	Holz/ Zimmermannsmäßig	Flachdach/Stahlb. Späteres Satteldach	Flachdach/Stahlb. Treppenschrägen
Dacheindeckung	Ziegel	Trapezblech	Bitumenpappe
Dachentwässerung	Rinnen/Fallrohre	Rinnen/Fallrohre	Flachdachentwäss.
3.3 Ausbau	Einfacher Qualitätsstandard		
Gas-Wasser-Abwass.	Vorhanden-Gaststätte/Saalbau/Kegelbahnen/Wohnungen		
Sanitäre Einrichtung	Vorhanden -Gaststätte/Saalbau/Kegelbahnen/Wohnungen		
Elektroleitungen	Vorhanden -Gaststätte/Saalbau/Kegelbahnen/Wohnungen		
Heizung	Gasbefeuerte Warm – Wasser Sammelheizung für die gesamte bauliche Anlage.		
Fußböden	Fliesen, Kunststein, Parkett, Teppich gemischt je nach Raum Nutzung		
Innenputz	Normaler Wandputz, entsprechend dem jeweiligen Baujahr		
Fassade	Mineralischer Außenputz d= 2,5 cm-Kratzputz-		
Fenster	Fensteranlagen isolierverglast		
Rollläden	PVC im Dachgeschoss Wohnbereich		
Türen	Stahlzargen, teilw.Holz-Zargen und Türblätter in Holzfurnier		
Sonstige technische Anlagen	Kühlräume in Bewertungsansätzen enthalten.		
3.4 Bes.Einrichtungen	Saalbaubereich: Bühnentechnik – Vorhang - Beschallungsanlage (ohne Bewertung) Lüftungsanlage – für Saalbau, Kegelbahn und Foyer (Bewertung bes. Ansatz) Lüftungsanlage – Gaststätten Küche (Bewert. bes. Ansatz) Kegelbahn : Betriebstechnik der Kegelbahn (ohne Bewertung) Gaststätte : Kücheneinrichtung (ohne Bewertung) Kühlräume – (Bewertung im Gebäudeansatz vorhanden)		

3.5 Außenanlagen

Alle Versorgungseinrichtungen Gas-Wasser-Abwasser-Elektro zum Betreiben der gesamten baulichen Anlage sind vorhanden.

Einfriedigung

Entfällt

Gartengestaltung

Biergarten ohne Bewertung. (Lage am Berliner Platz)

Sonst. Außenanlagen

Entfällt.

3.6 Baulicher Zustand Betriebseffizienz

Gaststätte-Saalbau-Bühne :

Entsprechend dem Erstellungsjahr 1925 ist die Bausubstanz bisher grundlegend nicht erneuert, oder in wesentlichen konstruktiven Teilbereichen wertverbessernd saniert worden. Empore/Treppen im Saalbereich sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion erstellt worden. Der heutige Zustand entspricht dem Erstellungsjahr. Der Saalfußboden besteht aus Parkett-Schwingboden. Insgesamt besteht innerhalb der Saalanlage eine hohe Brandlast. Die Brandlast ist im wesentlichen durch die verwendeten Baumaterialien begründet. Im Kollegbereich wurden ca. 1952 Stahlträger als konstruktive Verstärkung der vorhandenen Holzeinschubdecke eingebaut. (Werterhaltung keine Werterhöhung) Der Gaststättenbereich wurde je nach Notwendigkeit renoviert. Das Erscheinungsbild wurde dem jeweiligen Qualitäts- und Modegeschmack angepasst. Grundlegende Funktionsänderungen für den Betriebsablauf wurden nicht vorgenommen.

WC-Anlage/Kegelbahn/Bühnenumbau :

Die WC-Anlage wurde 1965/66 als Anbau an die Gaststätte errichtet. Die Kegelbahnen mit zwischengeschaltetem Flur als Seitenbau, 1 geschossig, in westlicher Richtung angebaut. Der konstruktive Zustand entspricht dem damaligen Erstellungsjahr. Durch den Bühnenumbau wurden keine grundlegenden Eingriffe in die eigentliche Bausubstanz vorgenommen.

Treppenhaus/Foyer/Eingangsüberdachung :

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde ein Treppenhaus als separater Zugang zum Kolleg und den Personalwohnungen (im ausgebauten Dachgeschoss) errichtet. Der westliche Seitenanbau mit den Kegelbahnen wurde zum Berliner Platz verlängert und somit der Eingang/Foyer mit Garderobe vergrößert.

3.7 Bauschäden

Gesamte baulichen Anlage :

Im Bereich der Kegelbahnen/Foyer sind Nässeschäden an den Decken und neben der Eingangstür im aufgehenden Wandbereich vorhanden. An den Wandaußenseiten der Grenzwand sind Außenputzschäden vorhanden. Im Kellergeschoss sind verminderte Wandausblühungen (Salpeter) durch aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. Langfristig führen solche Schäden zum Zerfall der Mauerwerkssubstanz.

Im Kellergeschoss wird ein normaler Kellerraum ohne besondere Isolation, als Kühlraum benutzt. Unter der Decke verlaufen Rohrinstallationen. Die Abschlusstür ist eine normale Kellertür. Durch das Herunterkühlen der Raumtemperatur entsteht Kondenswasser an den Wänden und Decken. Der Energieverbrauch der Kühlaggregate ist dem entsprechend hoch. Der Zustand der Bewässerungsverrohrung wurde nicht eingesehen. Im Vergleich zu Gebäuden des gleichen Baujahres dürften die Kalkablagerungen im Versorgungsnetz Wasser/Heizung in den Rohrquerschnitten erheblich zugenommen haben. Innerhalb der Anbauten Kegelbahn/Foyer und Eingang sind Nässeschäden im Wandbereich vorhanden. Durch gesetzliche Auflagen sind bauliche Brandschutzmaßnahmen angefallen. Die notwendigen Leistungen beinhalten keine Verlängerung des Gebäudealters oder Modernisierung der Betriebsfunktionen. Die Bestandteile der Wärmedämmung im Dachgeschoss über dem Saalbau sind nicht bekannt.

3.8 Gesamtbeurteilung der Bausubstanz

Der bauliche Zustand der gesamten Anlage ist, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, konstruktiv entsprechend allen Erstellungsjahren tragfähig und ohne erkennenswerten konstruktiven Schaden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die gesamte Infrastruktur Wasser, Elektro, Gas und Heizung sind immer nach jeweiliger Notwendigkeit in den einzelnen Baumaßnahmen erweitert worden. Dadurch ist eine getrennte Abrechnung der gesamten verbrauchten Energie nicht möglich. Eine Änderung dieses Zustandes ist aus finanziellen Überlegungen nicht vertretbar.

**Alle diesbezüglichen Umbaumaßnahmen stehen in keinem wirtschaftlich Nutzen zur vorhandenen Substanz.
Die Personalwohnräume im 1.OG/DG können nicht an 3. vermietet werden. (Lage der Wohnungen, übrige Einflüsse aus dem Anlagenbetrieb.)**

**Alle einzelnen Teilbereiche sind in ihrer wirtschaftlichen Betriebsfunktion nicht für sich alleine abtrennbar.
D.h. die bauliche Anlage ist nur insgesamt in allen Teilen nutzbar.**

**In den Bewertungsansätzen ist dies berücksichtigt.
Für den gesamten Gebäudekomplex kann eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt werden. Die Anlagen unterliegen naturgemäß einer erhöhten Abnutzung.**

**(Vergleichbare Werte stehen nicht zur Verfügung)
Alle vorgenommenen Renovierungen werten das Erscheinungsbild auf.**

**Notwendige bauliche, konstruktive Teilsanierungen haben keinen Einfluss auf die Lebensdauer und Wertestufung.
Qualitative moderne Funktionsänderungen sind letztlich im Gebäudebestand nicht möglich.**

Ein besonderer Abschlag für konstruktive Baumängel ist nicht zu berücksichtigen.

**Das Gebäude hat einen hohen ideellen Gebrauchswert.
Dem steht jedoch die veraltete technisch/funktionelle Nutzung mit allen Betriebs- und Bauunterhaltungskosten gegenüber.**

**Alle heute gültigen Anforderungen an Energieverbrauch, Technik, Wärmedämmmaßnahmen sind nicht erfüllt.
Ein Unterhaltungsstau liegt nicht vor.**

Jedoch sind jährlich verschiedene Baumaßnahmen zur Erhaltung und Aufrechterhaltung der Betriebszulassung notwendig. Insbesondere für Brandschutz und Dachreparaturen sind derzeit ca. 300 000.-€ notwendig.

Die Leistungen beinhalten jedoch keine Modernisierung der Nutzung an die heutigen Qualitätsvorgaben.

3.8 Bewertungskriterien
Ermittlungsgrundlagen
(Wertermittlungsverordnung
Wert V)

- Ermittlung Bodenwert
- Ermittlung Normalherstellungskosten (NHK) nach Baujahr
- Ertragswert
- Verkehrswert unter Berücksichtigung der Zwecknutzung
- Unterlagen : Pläne/Bauscheine/Ortsbegehung
- Miet/Pachtverträge

4. Bauwertermittlung

4.1	Vorgaben				
4.11		Gaststätte	Saalbau	Kegelb./WC	Trepphs./Foy.
	Normale Nutzungsdauer	100J	80 J	80 J	80 J
	Geschätzte Nutzungsdauer	100J	90J	90J	90J
	Technische Lebensdauer LD	100J	80J	80J	80J
	Lebensalter LA	77J	77J	37J	18J
	Restlebensdauer RLD	23J	3J	43J	62J
	Technische Wertminderung	70%	70%	33%	20%
	nach Ross (linear ohne Ansatz)				
	Index 1913 100€/cbm	10,55€/cbm	18 €/qm	12 €/cbm	12,5 €/cbm
	Index 2002 2040€/cbm	215 €(cbm	367 €/qm	245 €/cbm	255 €/cbm
	Baunebenkosten	15 %	15 %	18 %	18 %
	Umbauter Raum	2 212 cbm	3 315 cbm	1 379 cbm	899 cbm
	Nutzfläche qm		1 048qm		

I. Sachwert-Normalherstellungskosten

	Gebäudeteil	Berechnung	Zwischsumme €	Summe €
4.12	Gaststätte	2212cbm x 215 €/cbm	475 580.-	
		- 70 %	- 332 906.-	
	Zwischensumme		142 674.-	
		Baunebenkosten 15%	+ 21 401.-	164 075.-
4.13	Saal/Bühne	1 048qm x 367 €/qm	384 616.-	
		- 70%	- 269 231.-	
	Zwischensumme		115 385.-	
		Baunebenkosten 15 %	17 307.-	132 692.-
4.14	Kegelbahn/WC	1379cbm x 245 €/cbm	337 855.-	
		- 33%	- 111 492.-	
	Zwischensumme		226 363.-	
		Baunebenkosten 18 %	+ 40 745.-	2678 108.-
4.15	Treppenhs. /Foyer	899 cbm x 255 €/cbm	229 245.-	
		- 20 %	- 45 849.-	
	Zwischensumme		183 396.-	
		Baunebenkosten 18 %	+ 33 011	216 407.-
4.16	Außenanlagen	128 qm x 35 €/qm	4 480.-	
	Überdachung/Eingang	Zeitwert, pschl .	7 800.-	12 280.-

	Zwischensumme			792 562.-
4.2	Besondere Bauteile			
4.21	Lüftung/Hz./Bühnenteil	Ca. 11,5 % des Bauwertes	91 000.-	91 000.-
	Zwischensumme	Bauwert		883 562.-
4.23	Bodenwert	Aus 2.3		577 200.-
	Sachwert			1 460 762.-

II Ertragswert für die Gebäudeanteile – Gaststätte / Wohnungen / Kegelbahn

Für den Saalbau liegen keine Vorgaben zur Ermittlung eines Ertragswertes vor.
Nach den derzeitigen Voraussetzungen für die Nutzung der Anlagen ist eine Aussage zum Ertragswert nicht möglich.

Nach Vertragslage (aus dem Jahre 1991 und 93) wird der Pachtzins für eine Umsatzsumme bis 400 000.-DM/Jahr erlassen.

Der ursprüngliche Sockelbetrag von (24 000.-DM) 12 271 €/Jahr Pacht, wird im Zuge einer direkten Verrechnung bzw. durch Übernahme der Nebenkosten (außer Grundsteuer/Brandversicherung) vom Pächter getragen.

Die Nebenkosten betragen ca. 28 000 .-DM/Jahr

D.h. der Verpächter (Gemeinde) erhält keinerlei Pachteinahmen

(außer :Benutzungsgebühren Kegelbahn und Miete der Wohnungen) und übernimmt dafür im Gegenzug keine Jahresnebenkosten.

Die Kostenteilungsansätze für die Kegelbahn betragen 60% Gemeinde 40 % Pächter.
(Aktuelle Haushaltsplanvorgabe, Vertrag von 1991 jedoch 50% zu 50%)

Der eingefrorene Sockelbetrag enthält den Mietsatz bzw. Pachtsatz für die gesamte Anlage. Für den Gaststätten qm/Preis wurden die 24 000.-DM auf die Gaststätte umgelegt. Der anzunehmende Pachtpreis für die Gaststätte beträgt demnach 3,51 €/qm. Dieser Pachtpreis beinhaltet damit die übrigen Anlagen als Beiwerk ohne bes. Berechnung. Für eine vergleichbare Gaststätte ohne vg. Nebenanlagen kann eine Pacht von ca. 12 €/qm erzielt werden.

4.3	Wohnflächen	Berechnung	Jahresroh- miete €	Jahresroh- ertrag €
4.31	Wohnung 1.OG/DG	115 qm x 5,06 €/qm x 12 Mon.		6 983.-
	Gaststätte	291 qm x 3,51 €/qm x 12 Mon.	(12 257.-)	
	Pacht aus Kegelbahn	aus Haushaltsvorgabe		
	60% f.d.Gemeinde			7 669.-
4.32		Tatsächlicher Jahresrohertrag		14 652.-

III. Ertragswertberechnung

Grundlage : tatsächliche Einnahmen und Ausgaben.

Die objekttypischen Vergleichswerte werden nicht angewendet da eine Ertragswertkalkulation auf Grund der verknüpften Gebäudestruktur nicht realistisch ist. Beim Bodenwertanteil wird das gesamte Grundstück auf die Gebäudeteile des Ertrages angesetzt.

Übertrag Jahresrohkosten :			14 652.-	
4.5	Betriebskosten	Nicht umlagefähig	Betrag/Jahr €	Summe €
4.51	Grundsteuer		- 1790.-	
4.52	Reinigungskosten	Wasseraufbereitung usw.	- 400.-	
4.53	Versicherung	Brandversicherung	- 1 600.-	
4.54	Miete	Brandmeldeanlage usw.	450.-	
4.6	Instandhaltung	Bauliche Unterhaltung	- 7000.-	
4.61	Wartung Technik	Unterhaltung	- 6000.-	
4.62	Verrechnung Bauhof	Unterhaltung durch BH	- 38 700.-	
4.63	Mietausfallwagnis	2% von 14 652.-€	- 293.-	
4.64	Verwaltung	5% von 14 652.-€	- 783.-	- 57 018.-
4.67	Betriebsstoffe vom Pächter getragen	Gas-Wasser-Elektro-Müll Ohne Ansatz ca. 14 316.-€	0,00	0,00
4.68	Jahresreinertrag			- 42 364.-
4.69	Bodenwertanteil	5,5% aus 2.3 (577 200 .-€)		- 31 746.-
4.7	Zwischensumme			- 74 110.-
4.71	Vervielfältiger	7,54 (bei 5,5% zu 10 Jahren RLD)		558 789.-
4.73	Bodenwert	Aus Bodenwert 2.3		577 200.-
4.8	Ertragswert			1 135 989.-

IV Verkehrswert.

Maßgebend für den Verkehrswert ist der Sachwert.

Begründung :

Der Ertragswert bleibt auf Grund der besonderen unterschiedlichen Nutzung und Bereitstellung für die Abdeckung der öffentlichen Nutzung ohne Bedeutung für die Ertragsbewertung.

Die gesamte Infrastruktur der Energieversorgung und Nutzungsfunktionen lässt eine exakte, getrennte Abrechnung und Zuschreibung aller Verbrauchskosten/Betriebskosten nicht zu.

In Ableitung der angewandten Wertermittlungen und Grundlagenbetrachtungen schätzt das Ostgericht den Verkehrswert auf :

1 350 000 .- €

Aufgestellt : 11.07.02

Begriffe:

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bodenwert

Die Festlegung der Bodenwerte richtet sich nach, Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse, Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke, allgemeine Marktlage für Grundstücke, Lage des Areals, Nutzung des Grundstückes, Festlegungen durch Bebauungspläne und sonstige verfügbare Informationen über aktuelle Marktpreise.

Bauwert

Der Bauwert umfasst die gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes zum Wertermittlungszeitpunkt. Nach DIN 276 setzt er sich zusammen aus den reinen Baukosten, den Baunebenkosten, den Außenanlagen und den Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen. Bei bestehenden Gebäuden ist der Neubauwert um die durch Alter, Abnutzung sowie Baumängel, Bauschäden und sonstige Umstände eingetretene Wertminderung zu vermindern.

Sachwert

Der Sachwert ist der „technische Wert“ des Grundstückes. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, einschl. der Erschließungskosten und aus dem Bauwert einschl. Baunebenkosten und besonderen Betriebseinrichtungen sowie dem Wert der Außenanlagen am Stichtag.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der Wert für die wirtschaftliche Nutzung einer Immobilienanlage. ... Der Ertragswert ist keine feststehende Größe, sondern er verändert sich im Laufe der Zeit immer wieder, einmal durch Kosten und Zinserhöhungen und dem Kaufkraftschwund des Geldes an sich.

Faktoren für die Wertansätze sind :

Lage des Grundstückes, Zuschnitt und Nutzungsmöglichkeiten
Grundrissgestaltung, Raumgröße, Sanitärinstallation, Beheizung,
Schall- und Wärmedämmung und sonstiger Ausbau.

Eine Veränderung der Ertrags- und Immobilienmarktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt macht eine Fortschreibung der Bewertung, bezogen auf den neuen Stichtag, erforderlich.

Herstellungswerte von Gebäuden

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten und die Kosten der Finanzierung während der Bauzeit. Normalherstellungskosten sind keine „Baupreise“ es handelt sich um Mittelwerte, die als Erfahrungswerte aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen abgeleitet werden. Ziel der Ermittlung ist nicht der ehemals gezahlte Baupreis, sondern der Bauwert des Gebäudes zum Stichtag. Die Tatsache, dass auf eine Leistung eine Steuer erhoben wird, macht diese Leistung zwar teurer, aber nicht wertvoller. Daraus ergibt sich, dass der Bauwert durch die Mehrwertsteuer nicht beeinflusst wird.