

Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

für das mit zwei Gewerbehallen
bebaute Grundstück
Flurstück 1436/11
Häselstraße 12

88422 Bad Buchau

Datum: 13. September 2023
Zeichen: 221224/02



Von der Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom-Kaufmann (univ.)

JÖRG KÜNZLE MRICS

Chartered Surveyor



Professional Member of
the Royal Institution of
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1
D-88085 Langenargen

Telefon 075 43 - 499149

Telefax 075 43 - 499150

e-mail joerg.kuenzle@t-online.de

internet www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach an der Riß, Aktenzeichen 2 K 29/21

Wertermittlungsstichtag: 27.02.2023 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 740.000,00 EUR zum Wertermittlungsstichtag



Zufahrt von der Häselstraße



Zufahrt von der Schussenrieder Straße

Die Bewertung erfolgt nach dem „äußeren Anschein“.

Gekürztes PDF-Exposé mit 29 Seiten und 2 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der **Verkehrswert** für
das mit zwei Gewerbehallen bebaute Grundstück
Flurstück 1436/11, Häselstraße 12, 88422 Bad Buchau
wird zum Stichtag 27. Februar 2023 ermittelt mit insgesamt

740.000 €

(in Worten: Siebenhundertvierzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Die Bewertung erfolgt nach dem „äußeren Anschein“.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 9
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6 Derzeitige Nutzung	9
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10 – 13
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	11
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	12
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	12
3.2.2 Garage und Stellplatz	13
3.2.3 Außenanlagen	13
4. Ermittlung des Verkehrswertes	14 – 26
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	15
4.2.1 Flächen	15
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	16
4.2.3 Liegenschaftszinssatz	17
4.2.4 Erträge	18
4.2.5 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge	18
4.2.6 Bewirtschaftungskosten	20
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3 Bodenwertermittlung	23
4.4 Berechnung des Ertragswertes	24
4.5 Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Beschlussfragen	27
6. Verzeichnis der Anlagen	28
7. Literaturverzeichnis	29
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88422 Biberach Aktenzeichen: 2 K 29/21
Eigentümer lt. Grundbuch:	2
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	27. Februar 2023
Qualitätstichtag:	27. Februar 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	27. Februar 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Jörg Künzle allein. Der erste geplante und angekündigte Ortstermin am 07. Februar 2023 wurde auf Bitte des Eigentümers auf den 27. Februar 2023 verschoben. Kurz vor diesem Termin bat der Eigentümer erneut um Verschiebung, der Termin wurde im Rahmen einer Außenbesichtigung durchgeführt.
Ende der Recherchen:	13. September 2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	<ul style="list-style-type: none">⇒ Beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Buchau Nr. 1.703 vom 24.02.2022⇒ Diverse Unterlagen der Bauakte und Auskünfte zur Bodenrichtwert, Bauleitplanung und Baulasten, überlassen vom Bauamt der Stadt Bad Buchau⇒ Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) _____, ZIS Sprengnetter Zert (WG), _____ vom 17.01.2017, überlassen vom Eigentümer als PDF-Datei⇒ Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters⇒ Bodenrichtwerte per 01.01.2022,⇒ Grundstücksmarktbericht Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau 2020⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 11.09.2023⇒ Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 11.01.2023⇒ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.08.2023⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 27. Februar 2023

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Biberach / Riss

Gemeinde: Bad Buchau

Einwohnerzahl: ca. 4.600

Lage: Das Moor- und Thermalbad Bad Buchau liegt landschaftlich reizvoll ca. 15 km westlich von Biberach in Oberschwaben auf ca. 590 m Meereshöhe am Federsee.

Das Umfeld von Bad Buchau ist stark von Land- und Forstwirtschaft und Tourismus geprägt. In der Stadt befinden sich mehrere Kurkliniken und Sanatorien.

Der Federsee und das Federseemuseum sind überregional als Ausflugs- und Erholungsziel bekannt.

Es sind vor allem Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Mittelständige Wirtschaftsbetriebe fehlen völlig. Ausreichende Gastronomie und Beherbergungsbetriebe.

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1 km südlich des Zentrums von Bad Buchau in einem kleinen Gewerbegebiet direkt an der Ausfallstraße in Richtung Schussenried.

Entfernungen: Zum Zentrum in Bad Buchau ca. 1 km.
Nach Biberach mit dem Auto ca. 20 Minuten.
Nach Bad Saulgau mit dem Auto ca. 15 Minuten.
Nach Ravensburg ca. 45 Minuten.

Bahnanschluss in Riedlingen und Biberach.
Regionalflughafen in Friedrichshafen.
Großflughäfen in München, Stuttgart oder Zürich.

Alle Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Bad Buchau.
Krankenhaus in Bad Saulgau.

Lage für Gewerbe: Gut erschlossene Lage in eher strukturschwacher Umgebung.

Art der Bebauung und Nutzungen in Umgebung: Gewerbeansiedlungen und Wohnhäuser

Immissionen: Immissionen waren am Ortstermin nicht vorhanden.

Topograph. Grundstückslage: Das Grundstück ist eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Flurstück 1436/11 ist polygonal geschnitten:

Straßenfront: Häselstraße ca. 27 m, Schussenrieder Straße ca. 32 m

Mittlere Tiefe: Nicht definiert

Mittlere Breite: Nicht definiert

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau: Schussenrieder Straße: Asphaltierte Hauptverkehrsstraße
Häselstraße: Asphaltierte Anliegerstraße

Die Kundenzufahrt erfolgt über die Schussenrieder Straße.

Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Erdgas,
Telekommunikation

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung zu den westlich liegenden Flurstücken 1434 und
1434/1, augenscheinlich Mitbenützung von Flurstück 1436/14

Baugrund und Grundwasser,
soweit augenscheinlich er-
sichtlich:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Augenscheinlich keine Grundwasser- und keine
Hochwassergefährdung der Gebäudesubstanz.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation
insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw.
Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es ist nicht Gegenstand dieses Auftrages, Bodenbeschaffenheit,
Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische
Leitungen zu untersuchen. Bei der Ortsbesichtigung waren an der
Oberfläche keine Hinweise sichtbar die auf besondere
wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten
könnten.

Ausführung zu Altlasten:

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden aller Art sind in dieser
Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen
wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie
keine Kontaminationen vorliegen.

Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes beim Landratsamt
Biberach vom 11.01.2023 sind keine Einträge im Bodenschutz- und
Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück vorhanden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Bad Buchau	
Grundbuch von		Buchau	
Grundbuch Nr.		1703	
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1		Karte SO 4537 Flurstück 1436/11	Häselstraße 12 Gebäude- und Freifläche Teil auf Flst. 1434 und 1434/1 Teil auf Flst. 1436/14 Geb.Teil vgl. Flst. 420 und 1434/1
46 a 96 m ²			
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1		Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Markung Bad Buchau Fist. 1436/12 mit 5 a 93 qm (derzeit Heft 1704 SV Nr. 2) bestehend in dem Recht, die auf dem belasteten Grundstück vorhandene Entwässerungsanlage für Geb. 14 Häselstraße mitzubedenutzen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.10.1989. Hat gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 .	
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1		Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Markung Bad Buchau Fist. 1436/14 mit 1 a 81qm (derzeit Heft 1704 BV Np. 3) bestehend in der Verpflichtung, die in dem belasteten Grundstück zwischen Flst. 1436/14 und Fist. 1436/12 eingelegten beiden Erdkabeln für die Stromversorgung und Telefonanlagen, jeweils Zwecken des Geb. 14 Häselstraße oder Ersatzgebäude dienend, zu dulden und ihre Wartung zu gestatten. Hat gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1	
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts. Biberach an der Riß vom 17.02.2022 (2 K 29/21) . Eingetragen am 24.02.2022	
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1		Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts. Biberach an der Riß vom 17.02.2022 (2 L 4/21) . Eingetragen am 24.02.2022	

Die Rechte in Abteilung II lfd. Nr. 1 und 2 sind für die Bewertung des Bestandes als nicht wertmindernd einzustufen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden; bei Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren gilt die entsprechende Regelung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz: Lt. Auskunft der Gemeinde Bad Buchau ist in Bezug auf das Grundstück folgende Baulast eingetragen:

1. Baulastenverzeichnis von Bad Buchau, Baulastenblatt Nr. 240:

Der Eigentümer/Erbbauberechtigte des Grundstücks Gemarkung Bad Buchau, Schussenrieder Str. 85, Fist. Nr. 1434, hat am 01.03.2016 für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung übernommen, die auf dem Grundstück Häselstr. 12/1 (begünstigtes Flurstück) bei Errichtung des Bauvorhabens fehlende Abstandsfläche nach § 5 LBO von 2,25 m x 29,00 m auf das Grundstück Schussenrieder Str. 85 zu übernehmen und bei Bebauung des Grundstücks Schussenrieder Str. 85, die wegen offener Bauweise erforderliche Abstandsfläche (§ 5 LBO) zusätzlich einzuhalten.

Diese Abstandsflächenbaulast ist für das zu bewertende Grundstück nicht wertmindernd.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Eintragungen ins Baulastenverzeichnis möglicherweise nicht vollständig sein können und somit keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden kann.

Weitere nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterstellt deshalb, dass keine weiteren Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Nicht eingetragene Rechte: Weitere nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

Bauleitplanung: Die Bebauung richtet sich nach Auskunft der Gemeinde Bad Buchau nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB).

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungsstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung: Gewerbegrundstück mit 2 Gewerbehallen, überdachten Lagerflächen und Freifläche.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden. Es konnte nur eine Außenbesichtigung von der öffentlichen Straße aus vorgenommen werden. Somit kann nur dargestellt werden, was von außen sichtbar ist. Die Darstellung im Folgenden ist deshalb äußerst knapp und bezieht sich auf den Augenschein am Ortstermin.

Nachdem der Grundstückseigentümer dem Sachverständigen zudem den Zutritt zum Grundstück verboten hat und das Grundstück relativ groß ist, war auch eine Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen schwierig. Die Beschreibung bezieht sich in weiten Teilen auf die Ausführungen im vorliegenden Fremdgutachten als auch auf die Ausführungen im Inbesitznahmebericht. Teilweise sind in der Anlage auch Fotos des genannten Fremdgutachten und des Inbesitznahmeprotokolls des Zwangsverwalters abgebildet, diese sind entsprechend gekennzeichnet. Auf entsprechende Bewertungsrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Der Zustand im Inneren der Gebäude ist ungewiss.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Mängel im Inneren konnten aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht festgestellt werden. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Art der Gebäude, Baujahre und Außenansichten

Art der Gebäude:

a) Werkhalle

rechteckiges Hallengebäude mit Außenmaßen ca. 18 m * 53 m, Traufhöhe ca. 8,30 m, Firsthöhe ca. 12,75 m. Die Halle gliedert sich in einen eingeschossigen Produktionsbereich und einen Lagerbereich im Erdgeschoss sowie Büroflächen und Sozialräume im Obergeschoss.

b) Lagerhalle

ebenfalls rechteckiges Lagergebäude, 25 m * 13 m, Traufhöhe ca. 5 m mit angebautem Schleppdach im Süden 4 m * 13 m.

Baujahr:

a) Werkhalle

Ursprungsbaujahr vermutlich in den 60-iger Jahren, nach Angabe Umbau in Discount-Markt im Jahr 1988.

b) Lagerhalle

Das Baugesuch datiert aus 2016, Erstellungsjahr lt. Inbesitznahmebericht 2018.

Modernisierung / Instandhaltung: Die Werkhalle ist lt. Fremdgutachten in baujahrestypischem guten Zustand. Die Lagerhalle ist neuwertig.

Erweiterungsmöglichkeiten: Eine Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Außenansicht: Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: a) Werkhalle

Werkhalle nach Angabe EG Ziegel gemauert, verputzt und gestrichen, freitragende Stahlkonstruktion im Produktionsbereich, umlaufende Lichtbänder

b) Lagerhalle

Stahlbetoneinzelfundamente, Fertighallensystem, Wände Holzstützenkonstruktion mit Trapezblechverkleidung, Dach Leimbinderkonstruktion mit Photovoltaikdach

Untergeschoss: Nicht vorhanden

Geschossdecken: Beton bzw. Holzbalkendecken.

Wände: Mauerwerk und Holz-Ständer-Konstruktionen

Dach: a) Werkhalle:

Satteldach in Stahlkonstruktion, ca. 20° Dachneigung ohne Aufbauten, in Teilbereichen Flachdach.

b) Lagerhalle:

Satteldach, bestehend aus Photovoltaikelementen. Dachneigung ca. 10°. Die PV-Anlage ist lt. Inbesitznahmebericht im Eigentum des Mieters, dient vorwiegend dem Eigenverbrauch und ist somit nicht Gegenstand der Bewertung.

Treppen: Geschosstreppen lt. Fremdgutachten Holztreppen.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Zitat aus Inbesitznahmebericht:

Die (Werk)Halle besteht aus dem eingeschossigen Produktionsbereich, sowie dem Lagerbereich im Erdgeschoss und Büroflächen und Sozialräume mit Toiletten im Obergeschoss. Die Halle hat eine Nutzfläche von ca. 950 m². Der Lager- und Bürobereich wird über eine zentrale Heizungsanlage, die mit Gas betrieben wird, beheizt. Im Produktionsbereich der Halle ist keine Heizungsanlage installiert. Diese wird bei Bedarf mit einem mobilen Ölofen mit Gebläse beheizt. Nach Angaben des Schuldners dringt an unterschiedlichen Stellen des niedereren Flachdachbereiches bei länger anhaltendem Regen Wasser in die Halle ein. Die undichten Stellen des Daches konnten bislang jedoch nicht abschließend lokalisiert werden.

Bei der südwestlich gelegenen (Lager-) Halle handelt es sich um eine Kalthalle die ca. im Jahr 2018 in Holzbauweise errichtet wurde. Die Dachhaut der Halle besteht aus Photovoltaikmodulen. Die Photovoltaikanlage ist nach Angaben des Schuldners Eigentum der (XX) GmbH. Der erzeugte Strom wird demnach ganz überwiegend von der (XX) GmbH für den Eigenbedarf genutzt. Die Halle ist bis auf eine kleine Teilfläche eingeschossig ausgeführt und hat eine Nutzfläche von ca. 300 m².

Bodenbeläge:	Nach Erfordernis Beton-, Holz- oder Fliesenböden
Wand- und Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Sanitärräume gefliest
Türen:	Innentüren Holzwerkstoff, Tore Sektionaltore
Fenster:	Profilitglas, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fensterläden / Jalousien:	keine
Elektroinstallationen:	Baujahrestypische Installation mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen wird unterstellt.
Sanitäre Installation:	Baujahrestypische Installationen mittlerer Qualität werden unterstellt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt
Heizung:	Siehe oben
Warmwasserversorgung:	Zentral.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Zwischen der Werkhalle und der neuen Lagerhalle befindet sich noch ein im Jahr 2018 genehmigter überdachter Unterstellplatz. (Pauschaler Zeitwert: 7.500 €).
Besondere Einrichtungen:	Unbekannt, vermutlich keine.
Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Das Gebäude machte am Ortstermin nach äußerem Anschein einen schadensfreien Eindruck. Im Innenbereich wird Freiheit von Bauschäden und Baumängeln unterstellt.

Wirtschaftliche Wertminderung:	Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.
Sonstige Besonderheiten:	Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.
Beurteilung Zustand und Ausstattung:	Zustand wie beschrieben, Ausstattung der Hallen kann aufgrund nicht durchgeführter Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Einfache bis mittlere Ausstattung wird nach äußerem Anschein unterstellt.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplatzflächen vorhanden.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung:	Die Hofflächen sind asphaltiert.
Allgemeine Außenanlage:	Es handelt sich ausschließlich um asphaltierte Betriebs- und Abstellflächen, im Nord-Westen gibt es eine kleine Grünfläche. Das Gelände ist eingezäunt bzw. durch Grenzbebauung der Nachbargebäude abgegrenzt. Die Zufahrt erfolgt von der Häselstraße und von der Schussenrieder Straße durch schwere Metall-Schiebetore.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Gewerbehallen bebaute Grundstück Flurstück 1436/11, Häselstraße 12, 88422 Bad Buchau zum Wertermittlungsstichtag 27. Februar 2023 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6(1) ImmoWertV 2021).

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der mögliche nachhaltige erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Auf eine Sachwertermittlung wird aus methodischen Gründen verzichtet.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40(2) ImmoWertV 2021).

Sowohl bei Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

4.2.1. Anrechenbare Nutzflächen

Bei Gutachtenerstellung lagen für die Werkhalle keinerlei Flächenberechnungen vor. Die vorliegenden Planunterlagen, die mir von der Gemeinde Bad Buchau überlassen wurden, beziehen sich größtenteils auf Anbauten an die Werkhalle, die heute entweder nicht mehr im Bestand sind oder auch gar nicht realisiert wurden. Das Original-Baugesuch war nicht auffindbar. Die Flächenmaße wurden von mir aus dem vorliegenden Fremdgutachten sowie dem Mietvertrag und auch dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters übernommen und auf Basis der von mir durchgeführten Vermessung der Bruttogrundflächen auf einschlägigen Portalen (Boris-BW und dem Kartendienst der LUBW) überprüft und plausibilisiert.

Für die neue Lagerhalle liegt das Baugesuch und eine Flächenberechnung vor.

I. Alte Werkhalle

Nutzungen		
Büro	Lt. Mietvertrag	30,00 m ²
Aufenthaltsraum	Lt. Mietvertrag	25,00 m ²
WC	Keine Angabe im Mietvertrag	0,00 m ²
Lagerraum	Lt. Mietvertrag	950,00 m ²
Nutzfläche gesamt:		1.005,00 m ²
Nutzfläche gerundet:		1.000,00 m ²

Diese Flächenberechnung erscheint plausibel, das Außenmaß der Halle beträgt lt. Aufmaß aus dem Lageplan ca. 18,00 m * 53,00 m, insgesamt also 954 m². Nachdem sich lt. Inbesitznahmebericht die Büro- und Sozialflächen im Obergeschoss befinden, ist das errechnete Flächenmaß real.

Im Mietvertrag ist noch eine Werkstattfläche mit 300 m² benannt. Wo sich diese Fläche befindet, erschließt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Diese Fläche ist auch in dem vorliegenden Fremdgutachten nicht berücksichtigt, dessen Autor das Objekt eingehend besichtigt hat. Er geht von einer Nutzfläche der Halle von insgesamt 920 m² aus, was aber als zu wenig erscheint.

II. Neue Lagerhalle

Nutzungen		
Lagerfläche innen	gem. Flächenberechnung aus Baugesuch	325,00 m ²
Lagerfläche außen (bedacht)	Gem. Flächenberechnung aus Baugesuch	52,00 m ²
Nutzfläche:		377,00 m ²
Nutzfläche gerundet:	Lagerfläche	375,00 m ²

III. Freiflächen

Die als Freiflächen (Stellplätze und Abstellflächen ohne notwendige Verkehrsflächen) zusätzlich nutzbaren Grundstücksflächen haben ein Flächenmaß¹ von ca. 1.500 m².

Diese Flächen lege ich der Bewertung zu Grunde.

¹ Berechnung in der Akte des Sachverständigen auf Basis der Vermessung einer Luftaufnahme der betrieblich genutzten Freifläche.

4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zunächst wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter gebildet. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. der Sicherheit der Nutzer, besteht ein schlechter Bauzustand mit vernachlässigter Instandhaltung (Baumängel und Bauschäden), ein unwirtschaftlicher und unzeitgemäßer Grundriss, führt dies zu einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (d.h. das Gebäude wird fiktiv älter).

I. Alte Werkhalle

Das Gebäude wurde in den 60-iger Jahren fertiggestellt und angeblich in 1988 zu einem Discounter umgebaut, was als Kernsanierung angesehen werden kann. Das Gebäude befindet sich in baujahrestypischen Zustand, nach äußerem Anschein ohne gravierende Baumängel oder Bauschäden.

Somit ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

Baujahr (Fertigstellung):	1988
Bewertungsstichtag:	<u>2023</u>
Gebäudealter am Bewertungsstichtag:	35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)	40 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	5 Jahre

Modernisierungen:

Das Gebäude wurde lt. vorliegenden Unterlagen und nach äußerem Anschein instand gehalten und in wesentlichen Teilen (Fenster, Leitungssystem, Heizungsanlage, Innenausbau, Sektionaltore) modernisiert. Dadurch verlängert sich die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen erfolgt hier über Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021. Bei einem mittleren Modernisierungsgrad im Rahmen der sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV 2021 ergibt sich eine Modernisierungspunktzahl von 6 bis 10 Punkten, die Einordnung erfolgt aufgrund der Ausprägung in Höhe von 7 Punkten.

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021:

$$\text{Formel: RND} = a \cdot \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Bei 7 Modernisierungspunkten ergeben sich aus Tabelle 3 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021 folgende Variablen a, b und c:

Variable a:	0,5575	Alter:	35 Jahre
Variable b:	1,2193	GND:	40 Jahre
Variable c:	1,0283		

Durch Einsetzen der Werte in die oben dargestellte Formel ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND =	0,5575	*	35	*	35	/	40	-	1,2193	*	35	+	1,0283	*	40
RND =	15,5299 Jahre														

Ich lege der Bewertung eine angepasste Restnutzungsdauer bei Modernisierungen von 15 Jahren zu Grunde.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag somit: 15 Jahre

II. Neue Lagerhalle

Das Gebäude wurde 2018 fertiggestellt. Das Gebäude befindet sich in gutem baujahrestypischen Zustand, nach äußerem Anschein ohne gravierende Baumängel oder Bauschäden.

Somit ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

Baujahr (Fertigstellung):	2018
Bewertungsstichtag:	<u>2023</u>
Gebäudealter am Bewertungsstichtag:	5 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)	40 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	35 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag somit: 35 Jahre

III. Gewichtung

Zur Bestimmung der rechnerischen Restnutzungsdauer für das Ertragswertverfahren werden die oben ermittelten Werte flächengewichtet:

$$15 \text{ (Jahre)} * 1.000 \text{ m}^2 + 35 \text{ (Jahre)} * 375 \text{ m}^2 = 28.125 \text{ m}^2 / 1.375 \text{ m}^2 = 20,45 \text{ Jahre}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Gesamtobjekt zum Bewertungsstichtag somit: 20 Jahre

4.2.3. Liegenschaftszinssatz (all over capitalization rate)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten.

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz führt zu einem marktkonformen Ergebnis und ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau, veröffentlicht einen eigenen Grundstücksmarktbericht, aktuell gültig ist der Marktbericht 2020. Der Gutachterausschuss ist in dem neuen Gutachterausschuss Westlicher Landkreis Biberach aufgegangen, dessen Grundstücksmarktbericht 2023 ist noch nicht veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz für reine Gewerbegrundstücke beträgt im Bericht des GVV Bad Buchau im Marktbericht 2020

⇒ Spanne 1,55 % bis 19,43 %, Mittelwert 8,76 %, Median 7,65 %.

Die Liegenschaftszinssätze haben sich in den letzten Jahren aufgrund deutlicher Wertsteigerungen im Immobilienmarkt, auch im gewerblichen Segment, weiter abgeschwächt. Es ist davon auszugehen, dass sich auch die Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien im Bereich Bad Buchau bis zum Bewertungsstichtag weiter nach unten bewegen.

Ich lege der Bewertung deshalb einen Liegenschaftszinssatz von 6,5 % zugrunde.

4.2.4. Erträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag (§ 31 ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

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 Rohertrages die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Alte Werkhalle und das komplette Freigelände ist vom Eigentümer an die _____ GmbH vermietet. Der Mietzins beträgt insgesamt 3.100 € nettokalt pro Monat. Für die neue Lagerhalle gibt es nach Auskunft des Zwangsverwalters keinen Mietvertrag.

Es sind marktübliche Mieten abzuleiten und der Bewertung zu Grunde zu legen.

4.2.5. Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

a) Mietspiegel

Die IHK Ulm veröffentlicht keinen gewerblichen Mietpreisspiegel für Hallenflächen. Die IHK Bodensee-Oberschwaben veröffentlicht einen Mietspiegel für Produktions- und Hallenflächen für das Jahr 2021. Hilfsweise wird deshalb der Mietspiegel der IHK Bodensee-Oberschwaben zur Ableitung entsprechender Mieten herangezogen.

Folgende Mietpreise werden genannt:

Regionen	Netto-Mietpreisspanne pro Quadratmeter Produktionsfläche*), in Euro	Netto-Mietpreisspanne pro Quadratmeter für Lagerhallen*), unbeheizt, in Euro
Region Friedrichshafen	4,50 bis 6,00	3,20 bis 4,50
Mittleres Schussental	4,20 bis 6,00	3,00 bis 4,20
Westliches Allgäu	4,00 bis 5,50	3,00 bis 3,80
Landkreis Sigmaringen	3,50 bis 5,00	2,80 bis 3,60

Freifläche pro Quadratmeter Je nach Größe und Lage: 0,70 bis 1,25 Euro

Die Preisspannen beziehen sich auf Produktionsflächen ab 500 Quadratmetern bis 1.500 Quadratmetern und einer Raumhöhe von mindestens 4 Metern bis 6 Metern. Sonder- beziehungsweise Spezialeinbauten sind nicht berücksichtigt. Diese führen in der Regel zu einer Erhöhung des Preises. Der individuelle Mietpreis innerhalb der jeweils genannten Spanne hängt darüber hinaus von den Andienungsmöglichkeiten, der Hallenhöhe, Rangiermöglichkeiten, Heizung, der baulichen und energetischen Qualität des Gebäudes und den allgemeinen Standortfaktoren ab.

Zum Vergleich können die Regionen Sigmaringen und Mittleres Schussental herangezogen werden.

b) Weitere Angebotsdaten / Internetportale

Bei der Ableitung von Daten aus Internetportalen muss grundsätzlich berücksichtigt werden, dass es sich um Angebotsmieten bei Neuvermietungen und nicht um Bestandsmieten handelt, die oft weit unter diesen Angeboten liegen und auch nicht ohne weiteres erhöht werden können.

Im Internetportal Immobilienscout24 sind derzeit einige vergleichbare Gewerbemietflächen im Großraum Biberach / Aulendorf im Angebot. Die Mietpreise dafür bewegen sich etwas über den von der IHK Bodensee-Oberschwaben genannten Daten, so dass diese Preise bestätigt werden.

Die on-geo GmbH stellt Daten des Portals Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, adress- und objektbezogen sowohl im Miet- als auch im Käufermarkt zur Verfügung. Folgende Daten wurden auf Anforderung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2023 bereitgestellt:

Gewerbemieten in der Kreis Biberach				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	111	10,50 €	3,47 € - 25,00 €	7.554
Büro / Praxis	38 (34,2%)	13,61 €	4,25 € - 39,47 €	628 (8,3%)
Einzelhandel	29 (26,1%)	11,97 €	4,96 € - 28,00 €	1.074 (14,2%)
Hallen / Produktion	31 (27,9%)	5,78 €	2,68 € - 11,67 €	1.682 (22,3%)
Sonstige	8 (7,2%)	9,43 €	1,82 € - 22,68 €	1.297 (17,2%)

Hier zeigen sich Mietangebote mit deutlichen Streubreiten, was i.d.R. auf Lagekriterien und Ausstattung zurückzuführen ist.

c) Zusammenfassung

Aus den oben dargestellten Marktdaten lassen sich folgende marktüblichen Nettokaltmieten ableiten:

Für die alte Werkhalle, die (wenn auch teilweise mobil) beheizbar ist, erscheint ein Mietansatz von 3,50 € / m² nettokalt pro Monat im Flächenmix als realistisch.

Für die neue Lagerhalle, die nicht beheizbar ist, erscheint ein Mietansatz von 3,00 € / m² als realistisch.

Für die Freifläche gehe ich von einem Mietwert von 0,70 € / m² aus.

⇒ marktüblich erzielbare Nettokaltmiete der gewerblichen Flächen:

$$3,50 \text{ € / m}^2 * 1.000 \text{ m}^2 = 3.500,00 \text{ € p.M. nettokalt für die alte Werkhalle}$$

$$3,00 \text{ € / m}^2 * 375 \text{ m}^2 = 1.175,00 \text{ € p.M. nettokalt für die neue Lagerhalle}$$

$$0,70 \text{ € / m}^2 * 1.500 \text{ m}^2 = 1.050,00 \text{ € p.M. für die Freiflächen}$$

Insgesamt 5.725,00 € p.M. nettokalt für die gesamten gewerblichen Flächen.

Der vereinbarte Mietpreis im Mietvertrag für die alte Werkhalle und das Betriebsgelände liegt deutlich unter den erzielbaren marktüblichen Nettokaltmiete. Der vorliegende Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 01.03.2026. Üblicherweise wäre die unter Markt liegende Vermietung über einen kapitalisierten Minderertrag in der Ertragswertberechnung zu berücksichtigen. Der Zwangsverwalter teilt jedoch am 13. September 2023 telefonisch mit, dass der Mietvertrag fristlos gekündigt und der Mieter zur Räumung aufgefordert sei. Insofern kann die Berücksichtigung eines Uderrent entfallen.

Der Zwangsverwalter teilt in diesem Telefonat ebenfalls mit, dass die Photovoltaikanlage der neuen Lagerhalle doch nicht im Eigentum des (ehemaligen) Mieters, sondern im Eigentum es Grundstückseigentümers befindet. Folglich müssten die laufenden Erträge der Photovoltaikanlage in der Bewertung des Grundstücks Berücksichtigung finden. Diesbezügliche Erträge wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, dem Zwangsverwalter liegen auch keine entsprechenden Unterlagen wie Einspeisungsverträge oder Abrechnungen vor. Insofern können Erträge aus der Photovoltaikanlage mangels hinreichender Quantifizierung keine Berücksichtigung finden.

In der unten folgenden Ertragswertberechnung werden deshalb marktüblich erzielbare Nettokaltmieten von

rund 5.725,00 € pro Monat = 68.700,00 € pro Jahr

zugrunde gelegt.

4.2.6. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind.

Bezugsgröße:	nachhaltiger Rohertrag:		68.700,00 €
Betriebskosten:	0 % Betriebskosten werden umgelegt	=	0,00 €
Verwaltungskosten:	gem. ImmoWertV 2021: 3 % des tatsächlich erzielbaren Rohertrages bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung	=	2.061,00 €
Instandhaltungskosten:	gem. ImmoWertV 2021: 3,66 € je m ² Nutzfläche ² pro Jahr	=	5.032,50 €

² = 1.375 m²

Mietausfallwagnis:	4 %	des Rohertrages	=	2.748,00	€
		Summe:		7.093,50	€
Somit bestehen Bewirtschaftungskosten am Bewertungsstichtag von				gerundet:	7.100,00 €
Dies entspricht einem Bewirtschaftungskostenanteil von rd.					10 %

4.2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen: Kein Abzug.

Instandhaltungsrücklage: Die Instandhaltungsrücklage selbst bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz. Erfahrungsgemäß wird eine Instandhaltungsrücklage dieser Größenordnung bei Kauf / Verkauf nicht gesondert vergütet und bleibt so ohne Einfluss auf den Verkehrswert. Ob in diesem Fall eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Rückständige Zahlungen: Rückständige Zahlungen sind nicht bekannt.

Hausgeld: Hausgeldzahlungen sind nicht bekannt.

Zubehör: Zubehör ist nicht festgestellt. Die Einbauküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Wertmindernde Rechte: Es sind keine wertmindernden Rechte vorhanden.

Selbständig verwertbare Teilfläche: Es sind keine selbständig verwertbaren Teilflächen vorhanden.

Besondere Bauteile: Überdachter Unterstand zwischen den Hallen, pauschaler Zeitwert 7.500 €

Sonstiges: Sonstiges ist nicht vorhanden.

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Gemeinsamer Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen veröffentlicht Bodenrichtwerte per 01.01.2022 für Bad Buchau (baureifes Land / Richtwertzone 87601125 Gewerbemischgebiet östlich Schussenrieder Straße - GWB):

75,00 € pro m² Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei (ebf), wGFZ = 1,0.

Der Richtwert wurde offensichtlich aus dem Grundstücksmarktbericht 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau unverändert übernommen. Dort war der Richtwert noch um die Fläche des Richtwertgrundstücks mit 730 m² ergänzt.

Aktuellere Werte sind nicht verfügbar.

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

a) Konjunkturelle Abweichungen

Konjunkturelle Abweichungen sind nicht gegeben. Die Grundstückspreise haben seit Beginn der Ukraine Krise und den damit verbundenen Inflationsängsten und Zinssteigerungen nicht mehr deutlich angezogen. Der Richtwert ist aktuell.

b) Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale

Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Das Grundstück liegt in der entsprechenden Richtwertzone.

c) Abweichungen aufgrund Grundstücksgröße und baulicher Ausnutzung.

Der Richtwert bezieht sich auf Grundstücke mit ähnlicher baulicher Ausnutzung. Das Richtwertgrundstück hat eine wGFZ von 1,0 und eine Grundstücksgröße von 730 m². Das zu bewertende Grundstück hat eine wGFZ von ca. 0,3 und eine Grundstücksgröße von 4.696 m². Der Bodenrichtwert ist auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2020 des GVV Bad Buchau auf Seite 104 und 105 dargestellten Umrechnungsfunktionen auf Basis der tatsächlichen baulichen Nutzung wie folgt umzurechnen:

Bodenrichtwertumrechnung für Flurstück 1436/11, Häselstraße 12, Bad Buchau						
Grundstücksgröße Flurstück:		4.696 m ²				
			Nutzung	WGfZ	Grundstücksgröße	
Richtwert 01.01.2022 (am Bewertungsstichtag gültig)	75 €		GE / MI	1,00	730	
Ermittlung der WGfZ:			m * m	m ²	Anrechnung	WGf / m ²
anrechenbare Flächen:		Alte Halle		1000,00	1	1000,00
		Neue Halle		375,00	1	375,00
					Summe	1375,00
					Grundstück	4.696
					WGfZ:	0,2928
Umrechnung auf Grundstück: (siehe Grundstücksmarktbericht 2020 S. 104 u. S. 105)						
	Bodenwerteinfluss GFZ	y =	0,8608 x	+	0,6514	
	WGfZ (x)	0,2928	y =	0,8608	0,2928	0,6514
	Richt-GFZ	1,0000	y =	0,8608	1,0000	0,6514
			GFZ-Koeffizienten:	IST:	0,2928	0,90344429
					1,0000	1,51220000
					Faktor:	0,59743704
	Bodenwerteinfluss Grundstücksgröße	y =	'-0,422ln(x)+	4,3095		
	Größe (x)	4696	y =	-3,5677848	"	+4,3095
	Richt-Größe	730	y =	-2,7822648	"	+4,3095
			Fläche-Koeffizienten:	IST:	4696	0,74171520
					730	1,52723521
					Faktor:	0,48565879
Umrechnung:						
			Einfluss	Faktor	Gewicht	
			Nach GFZ-Ist	0,59743704	62,00%	0,37041097
			nach Größe	0,48565879	38,00%	0,18455034
					100,00%	0,55496130
			mittlerer Richtwert:			75,00 €
			Anpassung:			0,55496130
			ermittelter Richtwert:			41,62 €
			gerundet:			42 €

4.3.3 Bestimmung des Bodenwertes

Das Grundstück hat einen Messgehalt von 4.696 m².

Den Bodenwert des Grundstücks ermittle ich somit mit

$$4.696 \text{ m}^2 * 42,00 \text{ € / m}^2 = 197.232,00 \text{ €}$$

Rundung auf: 197.000,00 €.

4.4. Berechnung des Ertragswerts:

Rohertrag	€	68.700	
Bewirtschaftungskosten	€	-7.100	
Ergibt: jährlicher Reinertrag	€	61.600	
Abzüglich Bodenwertverzinsung bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % und einem Bodenwertanteil von 197.000 €	€	-12.805	
Ertrag der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag)	€	48.795	
Multipliziert mit Vervielfältiger gemäß § 16 Abs. 3 WertV bei 6,50 % Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren	Multiplikator	11,018507247	
Ergibt: Gebäudeertragswert (Wert der baulichen Anlagen)	€	537.648	
Zuzüglich Bodenwert	€	197.000	
Ergibt: vorläufiger Ertragswert	€	734.648	
Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ³	€	7.500	
Ergibt: Ertragswert	€	742.148	
Gerundeter Ertragswert ⁴	€	740.000	

Plausibilität:

Der Wert des Gebäudes beträgt das 10,8-fache der jährlichen Nettokaltmiete, was einer Mietrendite von rd. 9,3 % entspricht. Der Wert ist für Liegenschaften dieser Nutzungsart und Ausprägung, auch im Hinblick auf das Alter der alten Werkhalle, marktüblich und hinreichend plausibel.

Die Gebäude konnten innen nicht besichtigt, das Grundstück durfte nicht betreten werden. Es konnte nur eine Außenbesichtigung von der öffentlichen Straße aus vorgenommen werden. Somit kann nur dargestellt werden, was von außen sichtbar ist. Auf entsprechende Bewertungsrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist ungewiss.

³ Pauschaler Zeitwert Unterstand zwischen den Hallen

⁴ Rundungsschema nach Kleiber: Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.4 Auf- oder Abrundung

Wird die Vorgehensweise zur Ermittlung des Ertragswertes formelmäßig beschrieben, so lautet diese:

$$EWv = (RoE - BewK - p * BW) * (q^n - 1) / (q^n * (q - 1)) + BW$$

$$EW = EWv - s$$

mit:	EW	=	Ertragswert des Grundstücks
	EWv	=	vorläufiger Ertragswert des Grundstücks
	RoE	=	Jahresrohertrag
	BewK	=	Bewirtschaftungskosten
	p	=	Liegenschaftszinssatz in %
	q	=	1 + p
	BW	=	Bodenwertanteil
	n	=	Restnutzungsdauer
	s	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sämtliche oben angeführten Variablen, die zur Lösung dieser Gleichung erforderlich sind, habe ich unter Punkt 4 und Unterpunkten ermittelt. Folgende Werte wurden angesetzt:

Jahresrohertrag	RoE	=	€	68.700
Bewirtschaftungskosten	BewK	=	€	7.100
Liegenschaftszinssatz	p	=		0,065
1 + p	q	=		1,065
Bodenwertanteil	BW	=	€	197.000
Restnutzungsdauer	N	=	Jahre	20
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	S	=	€	7.500

Über Einsetzen der Werte in die Formel ergibt sich folgende Berechnung:

$$EWv = (\text{€ } 68.700 - \text{€ } 7.100) - (0,065 * \text{€ } 197.000) * (1,065^{20} - 1) / (1,065^{20} * (1,065 - 1)) + \text{€ } 197.000$$

$$EWv = (\text{€ } 61.600 - \text{€ } 12.805) * (3,523645064 - 1) / ((3,523645064 * (1,065 - 1)) + \text{€ } 197.000)$$

$$EWv = (\text{€ } 48.795 * 2,523645064 / 0,229036929) + \text{€ } 197.000$$

$$EWv = (\text{€ } 48.795 * 11,018507256) + \text{€ } 197.000$$

$$EWv = \text{€ } 537.648 + \text{€ } 197.000$$

$$Ewv = \text{€ } 734.648$$

Dieser Wert ist noch um die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale von € 7.500 durch Addition zu korrigieren:

$$EW = \text{€ } 734.648 + \text{€ } 7.500$$

$$EW = \text{€ } 742.148$$

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von € 742.148

Diesen Wert runde ich auf € 740.000

4.5. Verkehrswert

4.5.1. Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB und Erläuterung

Legaldefinition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB 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 Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unterstellt also den Verkauf der bewerteten Immobilie am Wertermittlungstichtag an Dritte. Unter dem Begriff des "gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" versteht man "den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind" (BFH, Urt. vom 23.02.1979). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht. Die Bemessung des Verkehrswertes erfolgt aus der Sicht eines frei entscheidungsfähigen und handelnden potenziellen Erwerbers der Immobilie.

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Ertragswert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 740.000,00 €.

Eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt, da dem Wertermittlungsverfahren marktgerechte Ansätze zugrunde liegen.

Der **Verkehrswert** für
das mit zwei Gewerbehallen bebaute Grundstück
Flurstück 1436/11, Häselstraße 12, 88422 Bad Buchau
wird zum Stichtag 27. Februar 2023 ermittelt mit insgesamt

740.000 €

(in Worten: Siebenhundertvierzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Die Bewertung erfolgt nach dem „äußeren Anschein“.

Jörg Künzle



Langnargen, den 13. September 2023

Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS
Chartered Valuation Surveyor

Rechtsverbindlich ist ausschließlich ein gezeichnetes Original.

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 23. Dezember 2022 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Die alte Werkhalle ist in baujahrestypischem, angeblich gut instand gehaltenem Zustand. Die neue Lagerhalle ist neuwertig. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

e) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

f) Wer ist Verwalter?

Antwort: Die Liegenschaft wird wohl vom Eigentümer selbst verwaltet. Ein Verwalter ist nicht bekannt.

g) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft wird vom Eigentümer bzw. dessen Firma selbst genutzt.

h) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: vermutlich nein.

i) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Ja, dort befindet sich das Gewerbe des Eigentümers (Holzbearbeitungsmaschinenverkauf und -technologie)

j) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Welche Maschinen und Betriebseinrichtungen evtl. vorhanden sind, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

k) Liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Makrolage Bad Buchau
- Anlage 2: Mikrolage Bewertungsobjekt in Bad Buchau
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Neuester Lageplan
- Anlage 5 und 6: Planunterlagen der neuen Lagerhalle, von der alten Werkhalle sind keine aussagefähigen Planunterlagen verfügbar.
- Anlage 7 bis 12: Fotos.

Die Anlagen dienen lediglich der Visualisierung des Bewertungsobjektes. Karten und Pläne sind nicht maßstabsgetreu und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Planunterlagen waren nicht verfügbar.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur
steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der
ImmoWertV;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Lehrbuch und Kommentar
Arbeitsmaterialien - Loseblattsammlung
Stand Dezember 2020
Wertermittlungsforum, 53498 Sinzig

POHNERT:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung
7. Auflage 2010
Gabler-Verlag

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien (2016)
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des
Verkehrswertes von Grundstücken nach der
VW-RL 2014, EW-RL 2015, SW-RL 2012 mit
NHK 2010, BRW-RL 2011 und WertR 2006;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
Werner Verlag

BIENERT | WAGNER Hrsg.:

Bewertung von Spezialimmobilien
2 Auflage, SpringerGabler

DRÖGE:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum;
4. Auflage, Luchterhand Verlag

7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.
November 2017; (BGBl I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017; (BGBl. I S. 3786)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

EW-RL

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010

DIN 276

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

II. Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
1957;(zuletzt geändert 30.11.2003)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919;
(zuletzt geändert 09.10.2013)

Statistisches Landesamt

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021,
(BGBl I 2021 S. 2805)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom
15.03.2006

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

SW-RL

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

WoFlV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

DSchG Baden-Württemberg

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg
in der Fassung vom 06.12.1983,
zuletzt geändert am 25.04.2007

Destatis

Statistisches Bundesamt,
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik
Deutschland

Zufahrt von der Häselstraße



Zufahrt von der Schussenrieder Straße, im Vordergrund die neue Lagerhalle, im Hintergrund die alte Werkhalle



Die alte Werkhalle von Nord-West (Quelle: Inbesitznahmebericht)



Die alte Werkhalle von Süd-West (Quelle: Inbesitznahmebericht)

