

Von der Industrie- und Handelskammer
Würzburg-Schweinfurt öffentlich
bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz

Dipl.-Ing. Architekt

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor
Geschäftsführer

Christian Weis

Dipl.-Ing. (FH)

Schäden an Gebäuden
Geschäftsführer

Markus Stürzenberger

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Geschäftsführer

Petra Hartmann

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau
in Kooperation



**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Grünsfeld, Franke Straße 2

Datum: 11.03.2024

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 19/23 – S23150

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	17
Teil B: Bewertung	20
6. Wertermittlungsverfahren	20
7. Bodenwert	21
8. Ertragswert	22
9. Verkehrswert	26
Teil C: Anlagen	27
10. Fußnoten	27

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle		
Adresse	Franke Straße 2, 97947 Grünsfeld		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	17.01.2024		
Baujahr	2018		
Konstruktion	Stahlkonstruktion mit Metallfassade		
Modernisierung	keine		
Bauzustand	durchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	2.836 m ²		
gewerbliche Mietfläche	949 m ²		
Bodenwert	56.720,00 €		
Ertragswert	487.703,94 €		
Verkehrswert	488.000,00 €		

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle.

Adresse:

Franke Straße 2, 97947 Grünsfeld.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG wird die Erholung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 20.11.2023.
Grundbuchauszug vom 10.11.2023.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 17.01.2024 statt.
Anwesend waren: der Geschäftsführer der Schuldnerin sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
17.01.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Grünsfeld, Nummer 3428, Flurstück 12061/13.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: GI/e des Industrieparks Ob der Tauber:

Gewerbegebiet eingeschränktes Industriegebiet, abweichende Bauweise, maximal zulässige Gebäudehöhe: 16 m, Grundflächenzahl (GRZ): 0,8.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 24.05.2023 (2 K 19/23).

Lfd. Nr. 4:

Verfügungen des Eigentümers sind nur mit Zustimmung des vorläufig bestellten Insolvenzverwalters wirksam.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 21.08.2023 (1 IN 132/23).

Lfd. Nr. 5:

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 11.10.2023 (1 IN 164/23).

Baulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

Nach Angabe befindet sich die westliche Zufahrt, sowie Teile der Kfz-Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 12061/14. Nach Angabe besteht ein Pachtvertrag für die Nutzung dieses Grundstücks mit dem Geschäftsführer der Schuldnerin als Privatperson.

Dem Unterzeichner liegen keine Kenntnisse über weitere Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 81 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 2.836 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.

Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks begrünt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße, teilweise über das benachbarte Flurstück 12061/14 erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

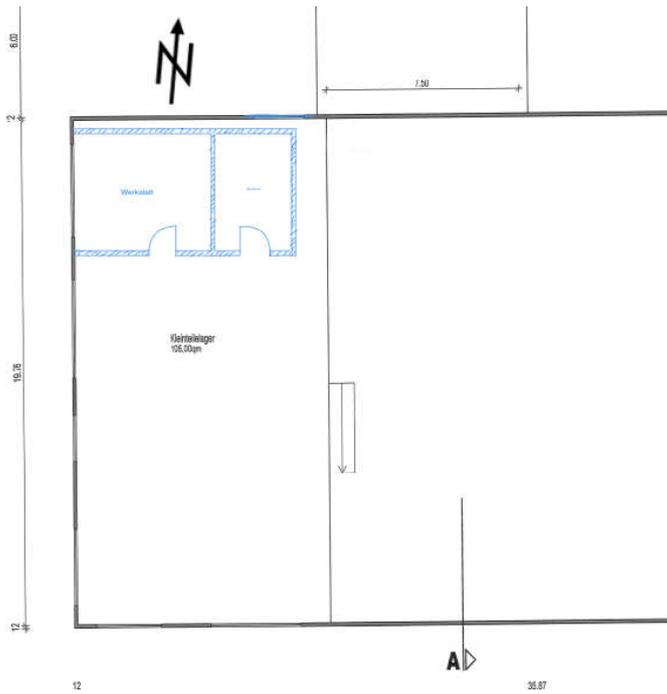
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

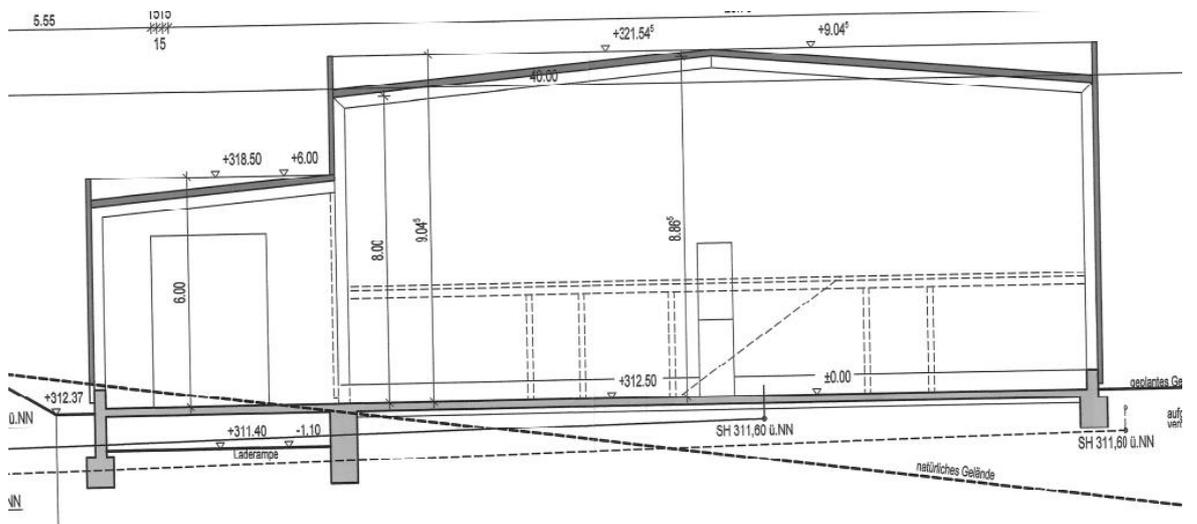
Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Gewerbegrundstück genutzt.

Kleinteilelager:



Schnitt:

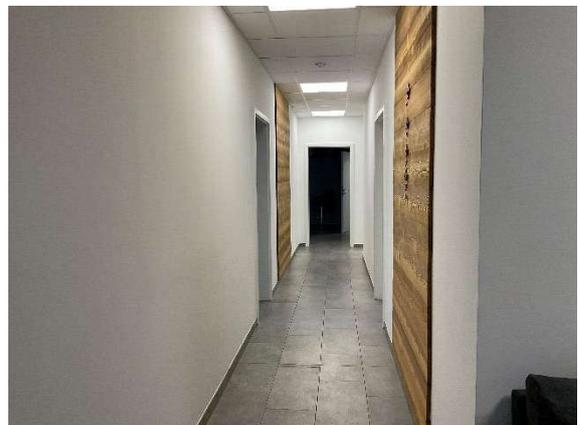


4.3 Baubeschreibung Allgemein

Konstruktion	Stahlkonstruktion mit Sandwich-Paneeelen. Dach: Trapezblech, nach Angabe wärme gedämmt, mit Folienabdichtung.
Fenster	Kunststofffenster mit Drei-Scheiben-Verglasung, nach Angabe 2018.
Sonnenschutz	außenliegender Sonnenschutz über Aluminiumlamellen-Jalousien.
Tore	Zufahrt über zwei Segmenttore, elektrisch betrieben, Höhe ca. 3 und 5 m, mit einseitig höhenverstellbarer Laderampe.
Innentüren	beschichtete Holztürblätter in Umfassungszargen, teilweise Glastürblätter, teilweise als Schiebetürelemente.
Innenwände	Leichtbaukonstruktion. Hallenbereich: Außenwandpaneele sichtbar. Hallenbereich, südöstlicher Einbau: Holzständerbauweise mit Holzbalkendecke, oberseitig OSB-Platten.
Wandoberflächen	Putz mit Anstrich.
Deckenoberflächen	Rasterdecke, abgehängt.
Fußböden	Büro-/Sozialtrakt: Fliesen. Hallenbereich: nach Angabe Betonbodenplatte, flügelgeglättet und mit Epoxidharzbeschichtung versehen.
Sanitäreinrichtungen	bodengleiche Dusche mit Rainshower-System, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur. Bodenbelag: Fliesen. Wandbelag: Fliesen, teilweise Anstrich. Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur.
Kleinteilelager	Zugang zum Kleinteilelager auf dem Bürotrakt über eine Stahltreppe mit Gitterroststufen. Bodenbelag: OSB-Platten. Im Bereich des Kleinteilelagers sind im nördlichen Bereich zwei Räume eingerichtet als abgetrennte Lager-/Archivfläche.

Heizung	Gas-Brennwerttherme, Baujahr 2018.
Warmwasserbereitung	zentral, Fassungsvermögen geschätzt ca. 120 Liter. Wasserenthärtung auf Salzbasis.
Sonstige technische Ausstattung	Alarmanlage vorhanden.
Außenanlagen	Zufahrt asphaltiert. Kfz-Stellplätze und Fußwege Betonsteinpflaster. Nicht befestigte und unbebaute Flächen begrünt.

Fotos:





4.4 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

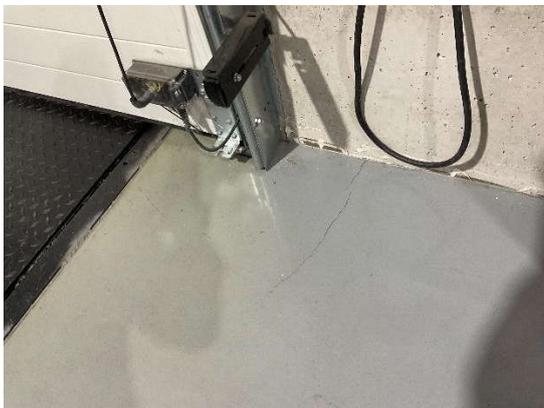
Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahe wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder dem Unterzeichner angezeigt:

- Die Stahlkonstruktion im Bereich der Halle weist lediglich eine Grundierung auf. Die Abschlussbeschichtung fehlt. Stellenweise ist Korrosion wahrnehmbar.

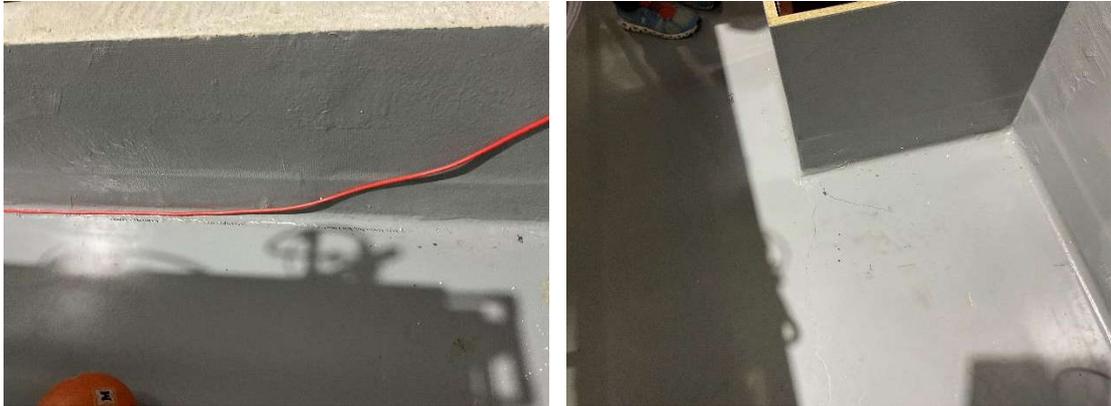


- Nach Angabe kommt es am Übergang Ladebereich zu Halle, insbesondere bei Kälte zu Wasseranfall. Am Tag der Augenscheinnahe steht in diesem Bereich ein Eimer mit ca. 300 – 500 ml Wasser (Witterungsbedingungen: Schneeregen, ca. -2°C).
- Im Ladebereich wird dem Unterzeichner ein Riss gezeigt, Rissbreite geschätzt bis zu 0,5 mm, ausgehend vom östlichen Tor zum westlichen Tor verjüngend.



- Dem Unterzeichner wird ein weiterer Schaden angezeigt: Bei Starkregen von Westen dringt im Bereich des westlichen Segmenttores Wasser ein.

- In der nordwestlichen Gebäudeecke der Halle zeigen sich Rissbildungen am Übergang Bodenbelag zum angrenzenden Sockel, Rissbreiten geschätzt im Bereich der Beschichtung bis zu 2 mm.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist im Übrigen als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

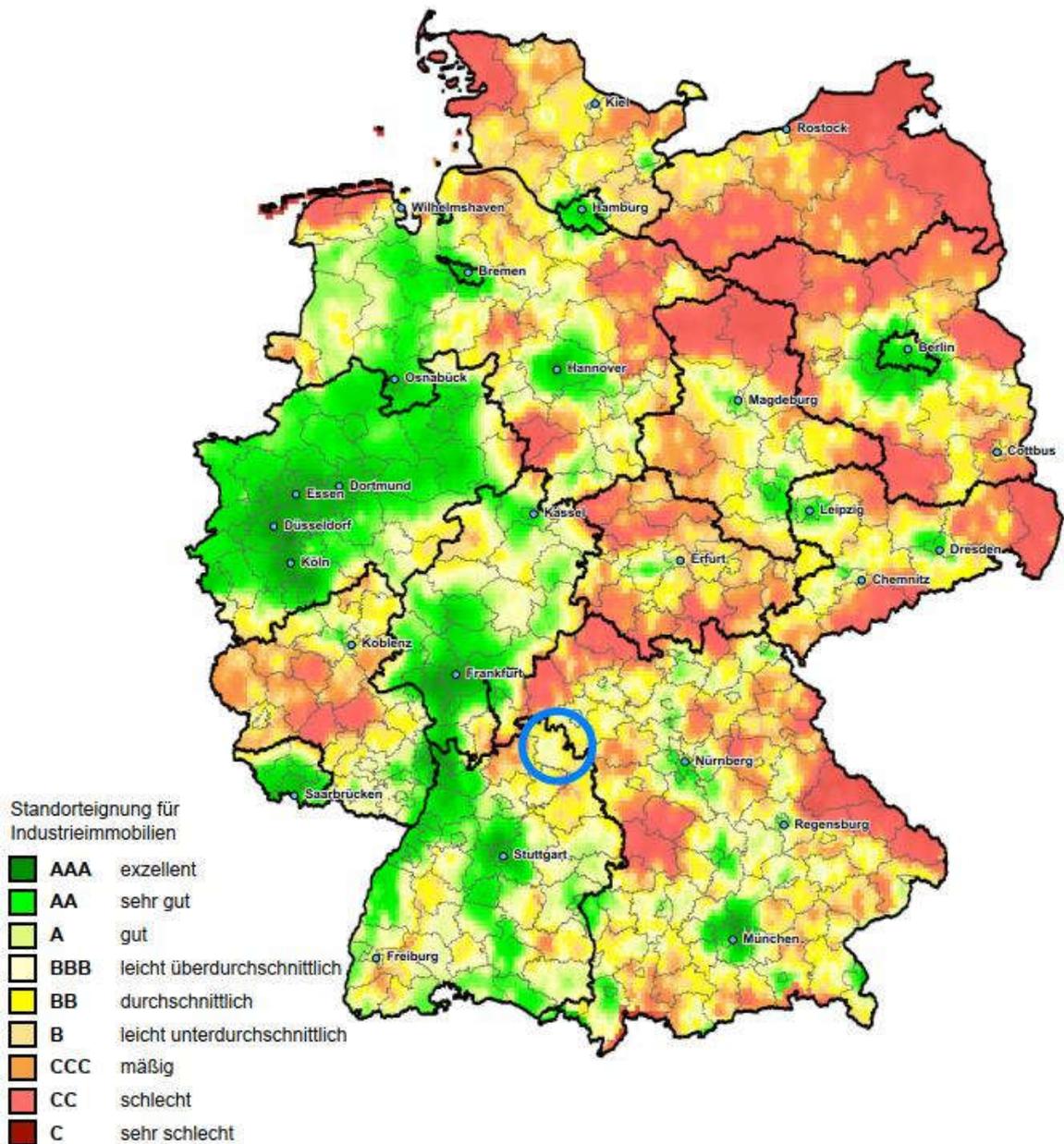
4.5 Flächen

Die Flächen wurden den Bauantragsunterlagen entnommen und vom Unterzeichner auf Plausibilität überprüft. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Grundfläche	852 m ²		
Grundstück	2.836 m ²		
Mietfläche, gesamt, ohne Technikfläche		949 m ²	
Büro-/Sozialräume	168 m ²		
Hallenfläche EG und Kleinteilelager OG, gesamt	781 m ²		

5. Situation am Immobilienmarkt

Der Gewerbestandort Grünsfeld im Bundesvergleich:³



Die Standorteignung von Grünsfeld für Wirtschafts- und Industrieimmobilien wird als „durchschnittlich“ (BB) eingestuft und liegt im zweiten Quartil im deutschlandweiten Vergleich.

Demografie:⁴

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Grünsfeld:

2020	2021	2025	2030	2035	2040
3.629	3.632	3.636	3.653	3.672	3.687

Main-Tauber-Kreises:

2020	2021	2025	2030	2035	2040
132.684	132.865	133.337	134.316	135.202	135.842

Die Prognose weist für den Main-Tauber-Kreis sowie die Gemeinde Grünsfeld insgesamt eine stabile Entwicklung aus.

Durchschnittliche Kennzahlen für Gewerbeimmobilien in Grünsfeld:⁵

Mieten:⁶

Lagerflächen A: 3,60 €/m² BGF

Lagerflächen B: 3,15 €/m² BGF

Lagerflächen C: 2,55 €/m² BGF

Produktionsflächen A: 3,40 €/m² BGF

Produktionsflächen B: 3,05 €/m² BGF

Produktionsflächen C: 1,80 €/m² BGF

Büroflächen A: 6,75 €/m² BGF

Büroflächen B: 5,55 €/m² BGF

Büroflächen C: 4,60 €/m² BGF

Freilager: 0,50 – 1,50/m²⁷

Liegenschaftszinssätze:⁸

Liegenschaftszinssatz A: 6,0 %

Liegenschaftszinssatz B: 7,4 %

Liegenschaftszinssatz C: 9,1 %

Verkäufe:⁹

Im Bodenrichtwertbereich 70 € bis 100 € der Stadt Grünsfeld wurden in den Jahren 2021 bis 2023 fünf Verkäufe getätigt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m² bis ca. 1.200 m² lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 400.000 €

In den benachbarten Gemeinden des Landkreises Würzburg wurden in den Jahren 2021 bis 2023 keine vergleichbaren Objekte veräußert.

Angebote:

Im Landkreis Main-Tauber-Kreis wird gegenwärtig kein vergleichbares Objekt zum Kauf oder zur Miete angeboten¹⁰.

Teil B: Bewertung

6. Wertermittlungsverfahren

Durch die Gutachterausschüsse werden aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen anhand von Berechnungsmodellen Daten für die Wertermittlung abgeleitet. Anhand dieser Daten können bei modellkonformer Anwendung zutreffende Verkehrswerte ermittelt werden.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.¹¹

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Für das zu bewertende Anwesen treffen die Kriterien des Ertragswertverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Ertragswertverfahren.

7. Bodenwert

Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

Bodenrichtwert:

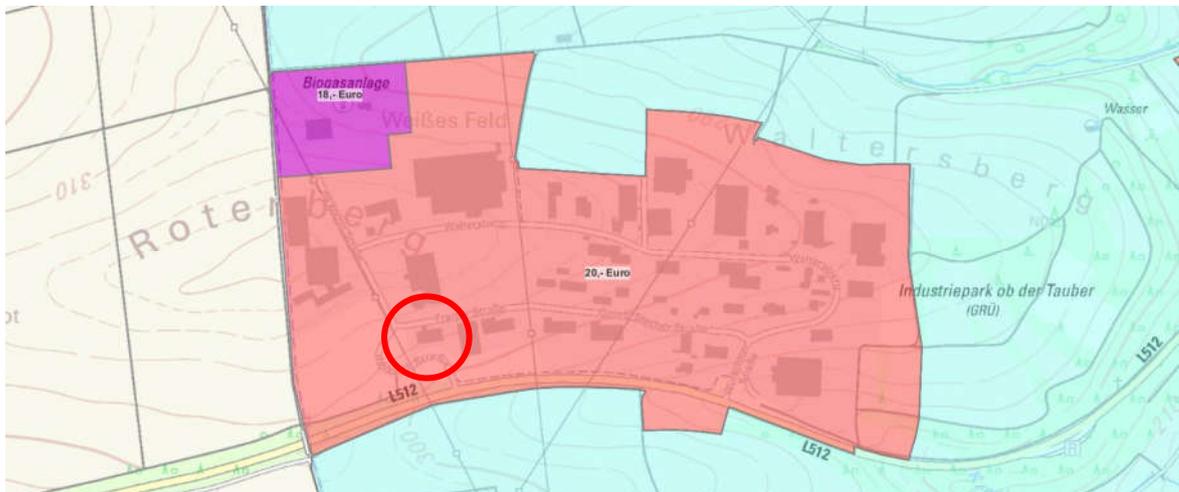
Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert¹² herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Grünsfeld, Gemarkungsnummer: 080075,

Bodenrichtwertnummer: 00750601, Bodenrichtwertzonenname: BG Industriepark Ob der Tauber, baureifes Land, gewerbliche Baufläche, Stichtag 01.01.2023:

20 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

Hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und dem möglichen Maß der baulichen Nutzung, der Lagemerkmale, der Beschaffenheit und des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes entspricht das Grundstück den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke im Geltungsbereich des Bodenrichtwerts.

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²		20,00 €	
Erschließungsbeiträge	€/m ²		0,00 €	
Entwicklungszustand	Faktor	1,00		
Art und Maß der baulichen Nutzung	Faktor	1,00		
Lage	Faktor	1,00		
Beschaffenheit	Faktor	1,00		
Summe der Grundstückseigenschaften	Faktor	1,00		
angepasster Bodenwertfaktor	€/m ²		20,00 €	
Grundstück	m ²	2.836		
Bodenwert	€			56.720 €

8. Ertragswert

8.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die Erträge, die über einen längeren Zeitraum, unabhängig von kurzzeitigen Konjunkturlenken, marktüblich zu erzielen sind.

Für die Kommune liegt kein gewerblicher Mietspiegel vor. Die Marktberichte der umliegenden Gutachterausschüsse weisen für das Jahr des Wertermittlungstichtages keine gewerblichen Mietspannen aus.

Auf Grundlage ausgewiesener Gewerbemieten für Grünsfeld¹³ und die Region¹⁴, sowie eigener Erhebungen¹⁵ werden folgende Mietspannen als marktüblich erzielbar eingeschätzt:

Büroflächen: 4,0 €/m² bis 7,0 €/m²

Produktions-/Lagerflächen: 2,0 €/m² bis 5,0 €/m²

Aufgrund der mietpreisbildenden Eigenschaften Alter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage werden folgende marktüblich erzielbaren Mieten je m² Mietfläche geschätzt:

Büro-/Sozialflächen: 5,5 €/m²

Hallenfläche: 3,0 €/m²

Die auf dem Anwesen realisierten und realisierbaren Kfz-Stellplätze und Freiflächen sind in den Mietansätzen enthalten.

8.2 Bewirtschaftungskosten

Für die Ertragswertberechnung werden die üblicherweise anzusetzenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Dies sind die vom Eigentümer zu tragenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis. Es sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewendet wurden.¹⁶

8.3 Liegenschaftszinssatz

Für das vorliegende Anwesen sind dem Verfasser keine Liegenschaftszinssätze aus unmittelbaren Vergleichsobjekten bekannt. Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes werden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Die ausgewiesene Liegenschaftszinssatzspanne für Industrieobjekte in Grünsfeld beträgt 6,0 % bis 9,1 %.¹⁷

Eine bundesweit übliche Zinsspanne für Lager-/Produktionshallen beträgt 4,5 % bis 8,5 %.¹⁸

Unter Berücksichtigung einer möglichen Drittverwendungsmöglichkeit, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der Höhe möglicher Erträge sowie des Standortes, wird eine zutreffende Liegenschaftszinssatzspanne in Höhe von 5,5 % bis 8,5 % geschätzt.

Die zinssatzbildenden Eigenschaften des Anwesens werden einzeln mit Zinssätzen bewertet. Günstige Eigenschaften bedeuten niedrige Zinssätze, ungünstige Eigenschaften bedeuten eine Einstufung im oberen Zinsbereich.

Unter Berücksichtigung einer Gewichtung der Eigenschaften wird der individuelle Zinssatz des Objektes ermittelt:

Liegenschaftszinsspanne	%	5,5 -8,5	Gewichtung
Marktbezogene Einflussfaktoren:			
Gewerbeart	%	6,50	3
Angebot und Nachfrage	%	6,50	3
Objektbezogene Einflussfaktoren:			
Makrolage (Region)	%	6,50	3
Mikrolage (im Ortsgefüge)	%	5,50	3
Äußere Erscheinung	%	5,50	2
Funktionalität	%	5,50	2
Ausstattung	%	5,50	1
Restnutzungsdauer	%	5,50	1
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz	%	6,00	

8.4 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben¹⁹:

Betriebs- /Werkstätten, Produktions-/Lagergebäude: 40 Jahre

Restnutzungsdauer:

Seit Errichtung der baulichen Anlagen wurden keine die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Entsprechend dem Gebäudealter errechnet sich eine Restnutzungsdauer von gerundet 34 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.²⁰

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Nach Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert berücksichtigt ein weitgehend schaden- und mangelfreies, durchschnittlich instandgehaltenes Objekt. Für die wahrgenommenen Mängel und Schäden²¹ wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer wahrscheinlich einen Abschlag in seiner Kaufpreisfindung vornehmen. Unter Berücksichtigung des Ausmaßes, dem Umfang und der Anzahl der wahrgenommenen und angezeigten Mängel und Schäden, sowie der Situation am Immobilienmarkt wird ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von 5 % (Faktor 0,95) geschätzt.

8.6 Ertragswertermittlung

Der Gebäudereinertrag wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist. Zu diesem Gebäudeertragswert wird der Bodenwert hinzuaddiert und ergibt den Ertragswert.

	Einh.	F/V	EP	Faktor	Preis	Summe
Jahresrohertrag p.a.						43.890,00 €
Mietfläche Büro-/Sozialräume	m ²	168 m ²	5,50 €	12	11.088,00 €	
Mietfläche Lager	m ²	781 m ²	3,50 €	12	32.802,00 €	
KFZ-Stellplätze, ca.	Stpl.	8,00	- €	12	- €	
Bewirtschaftungskosten p.a.						- 8.704,50 €
Verbraucherpreisindex Stichtag	VPI	126,8				
Verwaltungskosten	%	3,00	43.890,00 €	-1	- 1.316,70 €	
Betriebskosten	%	0	43.890,00 €		- €	
Instandhaltungsk. Büro	m ²	168 m ²	14,0 €	-1	- 2.352,00 €	
Instandhaltungsk. Halle	m ²	781 m ²	14,0 €	-0,3	- 3.280,20 €	
Mietausfallwagnis	%	4	43.890,00 €	-1	- 1.755,60 €	
Grundstücksreinertrag p.a.						35.185,50 €
Bodenwertverzinsung	%	6,00	56.720,00 €	-1		- 3.403,20 €
Gebäudereinertrag p.a.						31.782,30 €
Gebäudeertragswert	V	14,37	31.782,30 €			456.652,57 €
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	34				
Liegenschaftszinssatz (LZS)	%	6,00				
Bodenwert						56.720,00 €
Ertragswert, vorläufig						513.372,57 €
Abzug Mängel/Schäden	%	5	513.372,57 €	-1		- 25.668,63 €
Ertragswert, vorläufig						487.703,94 €

Plausibilisierung:

Eine bundesweit übliche Rohertragsfaktor-Spanne für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten beträgt je nach Lage und Ertragserwartung im Mittel 8,0 bis 13,0.²² Der ermittelte vorläufige Ertragswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 11,7.

Das Gebäude wurde 2018 errichtet und befindet sich in der Nähe der A81 abseits von Ballungsräumen. Unter Berücksichtigung der Ausstattung und der sonstigen Beschaffenheit, insbesondere der Restnutzungsdauer, erscheint das Ergebnis der Ertragswertermittlung plausibel.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert²³ wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.01.2024 gerundet

488.000,- €

Würzburg, 11.03.2024, Markus Stürzenberger



Dieses Werk darf nur ungekürzt vervielfältigt werden. Jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung der HSP Bau- und Immobiliensachverständige GmbH & Co. KG.

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan Geoportal Baden-Württemberg

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Industrial Port Bundle Grünsfeld 2022.

⁴ © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2023.

⁵ Industrial Port Bundle Grünsfeld 2022.

⁶ A=modern, B=funktional, C=einfach.

⁷ IHK Heilbronn Franken, gewerblicher Mietspiegel, Kennzahl für Tauberbischofsheim.

⁸ A=Gebäudealter <10 Jahren, B=Gebäudealter 10-25 Jahre, C=Gebäudealter >25 Jahren.

⁹ Gutachterausschuss Kaufpreissammlung

¹⁰ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé

¹¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

¹² Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd

¹³ Siehe 5. Situation am Immobilienmarkt

¹⁴ IHK Heilbronn-Franken, Gewerblicher Mietspiegel 2023

¹⁵ Datenbank HSP Bau- und Immobiliensachverständige

¹⁶ ImmoWertV 2021 §12, §32, sowie Anlage 3

¹⁷ Industrial Port Bundle Grünsfeld 2022.

¹⁸ Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband, Stand Januar 2023.

¹⁹ ImmoWertV 2021, Anlage 1

²⁰ ImmoWertV 2021, Anlage 2

²¹ Siehe 4.4 Bauzustand

²² Kleiber Digital, Teil IV, 2, Abschnitt 2, § 13 ImmoWertV, 4.2, sowie eigene Erhebungen

²³ BauGB § 194