

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Gewerbeimmobilie mit Fertigungs-
räumen, Büros, Lager und
2 Wohnungen

Adresse: Riesestraße 38, 38/1
Ortsteil Laufen
72459 Albstadt
Flurstücke Nrn. 694/2 und 694/3

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: 9 K 22/25

Wertermittlungstichtag: 13.03.2026



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen
Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.2	Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.1.3	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3	Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten	16
3.4	Grundstücksbeschreibung	18
3.5	Gebäudebeschreibung.....	19
3.6	Objektbeurteilung.....	27
4	WERTERMITTLUNG	30
4.1	Verfahrenswahl.....	30
4.2	Bodenwert.....	31
4.3	Ertragswertverfahren	34
4.3.1	Eingangsdaten	35
4.3.2	Marktanpassung	50
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
4.3.4	Ertragswertberechnung.....	53
5	BELASTETER VERKEHRSWERT.....	54
6	ZUBEHÖR	56
7	VERKEHRSWERT	57
8	ANLAGEN.....	58
8.1	Lage.....	58
8.2	Baupläne	65
8.3	Fotodokumentation	69

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Albstadt Grundbuch von Laufen Nr. 1245 Flurstücke Nrn. 694/2 und 694/3
Objektart	Grundstück Flurstück Nr. 694/2 bebaut mit ehemaligem Fabrikgebäude mit Anbauten, Trafostation und ehemaliger Heizzentrale Grundstück Flurstück Nr. 694/3 unbebaut
Nutzungssituation	Leerstand, nach Angabe seit 2024
Altlasten	aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall)
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	Stellplatzbaulast ohne Werteinfluss
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk: beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Be- zug auf die bestehende Trafostation beschränkte persönliche Dienstbarkeit beste- hend aus dem Recht, das belastete Grund- stück zum Erreichen der Umspannanlage zu begehen und zu befahren sowie zu unterhal- ten und im Bedarfsfall die Anlage zu ersetzen und weitere Anschlussleitungen zu verlegen (siehe Feststellung Seite 14 und Beurteilung Seite 16), Wertminderung erfolgt im belasteten Verkehrswert

1.2 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Wertermittlungstichtag	13.03.2026
Qualitätstichtag	13.03.2026
Ortstermin	13.03.2026

Flurstück Nr. 694/2	3.563 m ²
Flurstück Nr. 694/3	5 m ²
Bodenrichtwert	115 €/m ²
angepasster Bodenwert	115 €/m ²
Grundstück Flurstück Nr. 694/2	409.745 €
Grundstück Flurstück Nr. 694/3	575 €

Ursprungsbaupjahr ca.	1900
Fiktives Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre

Nutzfläche Büro	1.088 m ²
Nutzfläche Produktion / Lager	390 m ²
Wohnfläche	220 m ²

Jahresrohertrag	112.764 €
Bewirtschaftungskosten	26%
Liegenschaftszinssatz	8,5%
Vorläufiger Ertragswert	874.649 €
Marktanpassung	1,00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	874.649 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-370.000 €
Ertragswert	504.649 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag unbelastet	13.03.2026	505.000 €
Flurstück Nr. 694/2		

Belastung durch Transformatorenhaus und Leitungsrecht	5.000 €
--	----------------

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag belastet	13.03.2026	500.000 €
Flurstück Nr. 694/2		

Zubehör geschätzt	300 €
-------------------	-------

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	13.03.2026	575 €
Flurstück Nr. 694/3		

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

Bewertungsobjekt Gewerbeimmobilie mit Fertigungsräumen, Büros, Lager und 2 Wohnungen

Bauliche Nutzung Gewerbeobjekt

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Albstadt
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Laufen Nr. 1245

Grundbuch Bestandverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	694/2	Riesestraße 38, 38/1 Gebäude- und Freifläche	3.563 m ²
	694/3	Riesestraße Gebäude- und Freifläche	5 m ²

Eigentümer Eigentümer ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.12.2025

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 13.03.2026 statt. Anwesend waren:

Herr
Herr Hans G. Beirow als öbuv Sachverständiger
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Die Räume im Untergeschoss waren teilweise aufgrund zahlreicher Lagergegenstände, Materialien und Müll nur schwer einsehbar. Nur äußerst bedingt einsehbar waren die Heizzentrale und der Sanitärbereich im Dachgeschoss außerhalb der Wohnungen.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 13.03.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 15.04.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.¹

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 08.12.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Baugenehmigungsunterlagen von 1934 bis 1989
- Schriftliche Auskünfte Stadt Albstadt vom 05.02.2026
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.02.2026
- Auszug aus dem Bebauungsplan Riesestraße
- Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim Eintragungsbewilligung vom 02.06.1971
- Leitungsplan Albstadtwerke vom 16.04.2026
- Lageinformation der on-geo GmbH Bestellnummer 04207418
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023 der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 1/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Albstadt²

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis
Einwohner

Baden-Württemberg
Tübingen
Zollernalbkreis
47.164 (Stand 31.12.2025)
davon in Onstmettingen ca. 5.031
davon in Tailfingen ca. 12.188
davon in Laufen ca. 1.647

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen ab einem Alter von 6 Monaten. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Albstadt ist Hochschulstandort. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken sind vor Ort.

Laufen liegt ca. 9 km westlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in ca. 6 km in Balingen Stadtteil Frommern oder in ca. 8 bis 9 km in Albstadt.

Verkehrsanbindung Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 40 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 75 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Laufen verfügt über einen Bahnanschluss mit Verbindungen nach Balingen und Albstadt.

Wirtschaftliche Entwicklung Albstadt ist Mittelzentrum im Zollernalbkreis. Angesiedelt sind unter anderem Unternehmen der Textilbranche und der technischen Textilien sowie des Werkzeug- und Maschinenbaus.

² <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 15.04.2026]

Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Albstadt dem Demografietyt 4³ und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Hinweis für eine starke Einkommensarmut in der Kommune. Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb⁴.

Demografische Entwicklung⁵

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2025 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,5%. Danach wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 1,0% wachsen, während die Bevölkerungsgruppe der Älteren (ab 65 Jahren) um ca. 13,9% zunehmen wird.

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 15.04.2026]

⁴ <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 15.04.2026]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 15.04.2026]

3.1.2 Mikrolage

Allgemeines

Wichtige Kriterien für die Mikrolage sind:⁶

- individuelle Verkehrsanbindung
- Planungsrechtliche Situation (Bebauungsplan)
- Ausweisung als GI (Gewerbegebiet Industrie) oder GE (Gewerbegebiet)
- Erweiterungsflächen
- Nachbarschaftsbebauung (Lärmschutz, Emissionsbeschränkungen)
- ÖPNV-Anschluss
- Parkmöglichkeiten
- Gefahren durch höhere Gewalt (z. B. Hochwasser)

Bei Gewerbeimmobilien für Büro- und Produktionsbetriebe steht die klein- und großräumige Verkehrsanbindung im Vordergrund. Es ist auch die bauplanungsrechtliche Ausweisung in Bezug auf zulässige Lärmimmissionen von entscheidender Bedeutung. Im vorliegenden Bewertungsfall gelten die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der darauf basierenden Landesgesetze und Verwaltungsvorschriften, wobei bei den einzuhaltenden Grenzwerten die jeweils maßgebende reale Umgebungsnutzung zu beachten ist.

Kriterium	Beschreibung
Lage im Ort	am nordwestlichen Ortsrand
Planungsrechtliche Situation	Gewerbegebiet
Umgebungsbebauung	weiterer Gewerbebetrieb südlich des Bewertungsobjekts, angrenzend Mischgebiet mit überwiegend Wohnbebauung ca. 100 m südlich verläuft die Bahnlinie der Zollernalbbahn
Erweiterungsmöglichkeiten	eingeschränkt vorhanden
Anbindung an den ÖPNV	nach Balingen und Albstadt
Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen	in ca. 700 m Anschluss auf die Bundesstraße B 463 zwischen Empfingen und Sigmaringen mit Anschluss auf die B 27 über das Oberzentrum Tübingen/Reutlingen nach Stuttgart und Anschluss auf die Autobahn A 81 in ca. 25 bis 30 km
Anschluss an das Schienennetz	im Ortsteil Laufen gegeben
Gefährdung durch Hochwasser	kein Hochwasserrisiko
Gefährdung durch Erdbeben	Erdbebenstufe 3 (siehe Ausführungen Seite 11)

^{6 6} Siehe HypZert-Studie Industrieimmobilien S. 36

Parkplätze	Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 19 PKW-Stellplätze.
Immissionen	Das Bewertungsobjekt grenzt an die Erschließungsstraße Riesestraße. Es handelt es sich überwiegend um eine Mischgebietserschließungsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte nur wenig Verkehrsaufkommen festgestellt werden.
Hochwasserrisiko	Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ⁷ besteht für die Bewertungsgrundstücke keine Hochwassergefahr.
Erdbeben	Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3. ⁸ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7,5 und größer zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben. ⁹
Weitere Beeinträchtigungen	Es konnten keine weiteren Beeinträchtigungen festgestellt werden.

⁷ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

⁸ http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehoerde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [Eingesehen am 11.09.2014]

⁹ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/>

3.1.3 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Bewertung der wichtigsten Standortkriterien:¹⁰

Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, Autobahnen	mäßig
Nähe zu Lieferanten und Absatzmärkten	durchschnittlich
Verfügbarkeit von qualifizierten Mitarbeitern	durchschnittlich
Anschluss an Wasserstraßen	nicht vorhanden
Anschluss an das Schienennetz	vorhanden
Bevölkerungsentwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei starker Zunahme der Älteren ab 65 Jahren
Infrastruktur	gut bis durchschnittlich
Wirtschaftliche Entwicklung	durchschnittlich

Aus den zuvor beschriebenen Lagemerkmalen leitet sich eine einfache bis mittlere Makrolage ab.

Mikrolage

Bewertung der wichtigsten Standortfaktoren:

individuelle Verkehrsanbindung	mäßig
Planungsrechtliche Situation (Bebauungsplan)	vorhanden
Ausweisung als GI (Gewerbegebiet Industrie) oder GE (Gewerbegebiet)	Gewerbegebiet
Erweiterungsflächen	nur geringfügig vorhanden
Parkmöglichkeiten	gut
Gefahren durch höhere Gewalt	laut Hochwassergefahrenkarte keine Hochwassergefahr

Aus den zuvor beschriebenen Lagemerkmalen leitet sich eine einfache bis mittlere Mikrolage ab.

¹⁰ Siehe HypZert-Studie Industrieimmobilien S. 36

**Gesamtbeurteilung
der Lage**

Die Lagemerkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwertberechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Ertragswertverfahren durch die Anpassung der Miete und des Liegenschaftszinssatzes

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.2

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge/ Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.

Lasten und Be- schränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragung vor:

lfd. Nr. 1

lastend auf 3550 m²

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie-Versorgung
Schwaben AG, Stuttgart

betr. Recht, ein Transformatorenhaus zu erstellen und zu betreiben und
den Zugang zu demselben zu nehmen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. April 1930

Es liegt ein Leitungsplan der Stadtwerke Albstadt vor (siehe Anlagen
Seite 63).

lfd. Nr. 2

lastend auf 3550 m²

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Firma

in Laufen bestehend in dem Recht, die auf dem Grund-
stück befindliche 20 kV-Umspannanlage zur Durchleitung elektrischer
Energie zu betreten bzw. zu befahren und zu unterhalten sowie im Be-
darfsfalle die Anlage zu ersetzen und weitere Anschlussleitungen zu ver-
legen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Juni 1971, GA 629 /42.

Die Eintragungsbewilligung liegt vor.

Altlasten

Der zuständige Sachbearbeiter beim Landratsamt Zollernalbkreis hat
dazu folgende Auskunft erteilt:

*Entsprechend dem Stand der letzten flächendeckenden Nacherhebung
aus dem Jahr 2023 ist das Grundstück Riesestraße 38, 38/1, Flst. 694/2
in 72336 Albstadt-Laufen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster
ausgeschieden (A-Fall). Die Fläche wird lediglich zu Dokumentationszwe-
cken noch weitergeführt. Das Flurstück 694/3 ist weder im Bodenschutz-
noch im Altlastenkataster erfasst.*

Es wird darauf verwiesen, dass die Auskunft aus dem Bodenschutz- und
Altlastenkataster keine Bescheinigung für die Altlastenfreiheit eines
Grundstückes darstellt. Sie gibt lediglich den Inhalt des Bodenschutz- und
Altlastenkatasters wieder.

Baurecht

Laut Auskunft der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riesestraße“, rechtskräftig seit dem 18.02.1978. Die Festsetzungen in diesem Plan lauten:

Gewerbegebiet GE
Zahl der Vollgeschosse III
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 1,0
offene Bauweise

Baulasten

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 694/2 ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. IV/184 vom 08.04.2019
Die Eigentümerin des Grundstücks Riesestraße 38 und 38/1 Flurstück Nr. 694/2 Albstadt-Laufen geht für sich und ihre Rechtsnachfolger anlässlich der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Riesestraße 40/2 Flurstück Nr. 576 Albstadt-Laufen die Verpflichtung ein, den auf dem Flurstück Nr. 694/2 hergestellten Pkw-Stellplatz, welcher im beiliegenden Lageplan vom 06.12.2018 grün gekennzeichnet ist, dauernd dem Grundstück Riesestraße 40/2 Flurstück Nr. 576 zur Verfügung zu stellen. (siehe Lageplan Anlagen Seite 64)

Sonstiges

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge abgegolten.

3.4 Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten

Mietverträge

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht grundsätzlich der nachhaltig erzielbaren Miete.

Es wird in der nachfolgenden Berechnung die recherchierte marktüblich erzielbare Miete, angepasst auf das Bewertungsgrundstück, als Grundlage der Ertragswertberechnung angesetzt.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1 und 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Die Bewilligung von 1930 gewährt das Recht, ein Transformatorenhaus zu erstellen und zu betreiben und sichert den Zugang zu diesem.

Die Bewilligung vom 02.06.1971 liegt mir vor. Diese nimmt Bezug auf die auf dem Grundstück befindliche 20 kV-Umspannanlage (Bewilligung von 1971) und räumt das Recht ein, das belastete Grundstück zu betreten, zu befahren und diese zu unterhalten. Im Bedarfsfall darf die Anlage ersetzt und weitere Anschlussleitungen verlegt werden. Für die Leitungstrassen sollen in beiderseitigem Interesse jeweils die technisch und wirtschaftlich beste Lösung ermittelt werden. Die Begünstigte ist berechtigt, das Recht Dritten zu überlassen.

Es liegt ein Leitungsplan der Albstadtwerke vor (siehe Anlagen Seite 63). Die vorhandenen Leitungen dienen der Stromversorgung des Bewertungsobjekts und des Nachbargrundstücks. Die Wertminderung durch die Beeinträchtigung erfolgt im belasteten Verkehrswert.

Altlasten

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 694/2 ist aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden. Dies bedeutet, dass kein bestätigter Altlastenverdacht mehr besteht. Beim Ortstermin gab es keine Hinweise auf Altlasten. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird daher unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, die den Verkehrswert beeinflussen.

Eine Untersuchung des Baugrunds sowie weitergehende technische oder umweltfachliche Prüfungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Baurecht

Die Ursprungsbaugenehmigung liegt nicht vor. Vermutlich wurde das Fabrikgebäude zwischen 1850 und 1900 errichtet. Es liegen folgende Baugenehmigungsunterlagen vor:

	Baujahr	Gewichtung	Ergebnis
Ursprungsbaupjahr ca.	1900	10%	190
zweistockiger Anbau an Fabrikgebäude	1929	5%	96
Dachaufbau	1937	5%	97
Erweiterungsbau	1955	10%	196
Anbau, Austockung, Errichtung Stellplätze	1966	10%	197
Anbau und Aufstockung	1977	10%	198
Umbau und Nutzungsänderung	1989	50%	995
gewichtetes Baujahr		100%	1969

Es wird Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet. Wohnen ist gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauNVO nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Die Vermietung der Wohnungen im Dachgeschoss ist somit stark eingeschränkt.

In diesem Zusammenhang wird auf den sogenannten „Bau-Turbo“ gemäß § 246e BauGB¹¹ verwiesen. Danach kann die Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abweichen.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Zweck der Baulast ist es, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde zu schaffen. Als rechtliche Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB sind diese zu berücksichtigen. In § 45 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 sind Baulasten als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen genannt. Für den Verpflichteten kann sich eine Baulast wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs) auswirken. Sie sind somit bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.¹²

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aus der Stellplatzverpflichtung keine wirtschaftlich relevante Einschränkung in der Grundstücksnutzung. Die gebundene Fläche wird nicht einer höherwertigeren Nutzung wie beispielsweise einer Überbauung auf dieser Fläche entzogen.

¹¹ Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

¹² Allgemeines Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 1 Vorbemerkungen > 1.4 Baulast > 1.4.1 Allgemeines

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 694/2 ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Riesestraße beträgt die Grundstückslänge ca. 147 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 92 m.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 694/3 hat eine Dreiecksform und schließt nicht an die Erschließungsstraße Riesestraße an.

Grundstücksgröße

Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche

Flst. Nr.	Größe
694/2	3.563 m ²
694/3	5 m ²

Topografie

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 694/2 fällt von Südost nach Nordwest im Mittel um ca. 3,0 m ab. Von Nordost nach Südwest beträgt das Gefälle im Mittel ca. 1,30 m.

Erschließung

Das Grundstück Flurstück Nr. 694/2 wird von der Riesestraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Riesestraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Riesestraße verläuft.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.6 Gebäudebeschreibung

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

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Gebäudeart Gewerbeimmobilie mit Fertigungsräumen, Büros, Lager und 2 Wohnungen bestehend aus Teilunterkellerung, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss

gewichtetes Baujahr 1969

fiktives Baujahr 1986

Bauweise	Fundamente	Beton
	Außenwände	Untergeschoss Beton Erd- Ober- und Dachgeschoss Klinker-Sichtmauerwerk Anbau Sandwichplatten Anbau Mauerwerk verputzt
	Geschossdecken	über Untergeschoss: Stahlträgerdecke ansonsten Holzbalkendecken
	Eingangstüren	Holztür, isolierverglast mit Seitenelementen Nebeneingang Holztür isolierverglast
	Fenster und -türen	PVC-Fenster 2017 2- und 3-scheibenisolierverglast Treppenhaus Holzfenster 1989 isolierverglast nicht vorhanden, teilweise Außenjalousien
	Rollläden	Mauerwerk verputzt und Metallständerwände
	Innenwände	Stahlterasse über alle Geschosse
	Treppen	Hauptgebäude
	Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz
	Dachdeckung	Tonziegel Anbauten Trapezblech und Bitumendachbahnen
	Dachrinnen und -abläufe	Kupferblech

Bauweise Treppenhausembau von 1989	Fundamente	Stahlbeton
	Außenwände	Stahlbeton und Mauerwerk mit Festverglasung
	Treppe	Stahlterre mit Gummibelag
	Fenster	Holzfenster isolierverglast
	Dach	Zeltdachkonstruktion aus Nadelholz
Ausbau Gewerberäume	Wasserleitungen	nicht einsehbar
	Abwasserleitungen	nicht einsehbar
	Elektroleitungen	Elektroinstallation im Zuge der Modernisierung von 2015 bis 2020 erneuert bzw. teilerneuert
	Heizung	Wärmepumpe nach Angabe Baujahr ca. 2015 im Anbau mit Empfang nach Angabe Fußbodenheizung
		Anbau mit Sektionaltor mit holzbefeuertem Kaminofen mit Außenkamin
	Fußböden	Installationsboden mit Textilbelag, Laminat- und Vinylbelag, teilweise PVC-Belag
		Sanitärbereichen Fliesen
	Wände	verputzt und gestrichen
	Decken	teilweise abgehangene Decken
	Türen	zum Treppenhaus Aluminiumtüren isolierverglast, ansonsten Holztüren lackiert
Ausbau Wohnung im Dachgeschoss rechts	Sanitäre Einrichtungen	Sanitärbereiche getrennt nach Damen und Herren, raumhoch gefliest, ausgestattet mit wandhängenden WCs und Waschbecken, Herren-WCs zusätzlich ausgestattet mit Urinalen
		im Dachgeschoss mit elektrischem Warmwasserspeicher
	weitere Ausstattung	teilweise Brüstungskanäle
	Beheizung	nach Angabe zentrale Beheizung über Pelletofen in der Küche, da Heizkörper nach Angabe außer Betrieb
	Fußböden	überwiegend Laminat, Küche und Bad Fliesen
	Wände und Dachschrägen	tapeziert und gestrichen und verputzt und gestrichen
	Decken	überwiegend Profilholzschalung, Wohnen verputzt und gestrichen, teilweise Sichtgebälk
	Fenster	überwiegend PVC-Fenster zweischeibenisolierverglast, Dachflächenfenster Holz zweischeibenisolierverglast
	Türen	Holztüren lackiert
	Kücheneinrichtung	Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, im Falle der Vermietung Teil der

	Sanitäre Einrichtungen	Mietsache und damit als Zubehör zu berücksichtigen Gäste-WC Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken Bad Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
	Sonstige Ausstattung	Türsprechanlage
Ausbau Wohnung im Dachgeschoss links	Beheizung	nach Angabe Heizkörper an Wärmepumpe angeschlossen
	Fußböden	Vinyl, Bad Fliesen
	Wände Dach-schrägen	tapeziert und gestrichen
	Decken	teilweise Profilholzschalung, teilweise Sichtgebälk
	Fenster	überwiegend PVC-Fenster zweischeibenisolierverglast, Dachflächenfenster Holz zweischeibenisolierverglast
	Türen	Holztüren lackiert
	Kücheneinrichtung	nicht vorhanden
	Sanitäre Einrichtungen	Bad Wände teilgefliest, ansonsten Dekorputz, ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Whirl-Badewanne, 2 Waschbecken, Handtuchwärmer und wandhängendes WC
	Sonstige Ausstattung	über Teilbereich Empore ohne festen Zugang
Außenanlagen	Einfriedung	überwiegend keine
	Befestigungen	Betonpflaster und Asphalt
	Kfz-Stellplätze	ca. 19
	Gartengestaltung	Wildwuchs
Zustand, Baumängel/Bauschäden	Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden. Die nachfolgenden Aufzählungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	

Bei der Ortsbesichtigung wurden eine Vielzahl von Baumängeln und –schäden festgestellt:

- Installationsböden in erheblichem Umfang entfernt
- teilweise Leichtbauwände ausgebaut
- im Untergeschoss fehlen teilweise Elemente der abgehängten Decken bzw. sind schadhaft
- geringe Brüstungshöhen wegen des Bodenaufbaus (Installationsböden)
- Sanitärbereiche können vermutlich wegen Leitungsschäden nicht mehr benutzt werden, ein Sanitärbereich im Dachgeschoss außerhalb der Wohnungen in desolatem Zustand
- im Anbau mit Empfang und im Untergeschoss teilweise an den Außenwänden Ausblühungen und Putzabplatzungen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit
- im Untergeschoss nach Angabe 2018 Rohrbruch, teilweise Installationsböden verzogen
- Dachundichtigkeiten im Anbau mit Sektionaltor erkennbar
- im Hauptgebäude Treppenhaus Feuchtespuren Holzträgern und Korrosion an Stahlteilen erkennbar
- im Obergeschoss fehlen teilweise die Heizkörper
- Weitere Dachundichtigkeiten im Erdgeschoss im Bereich des Anbaus mit Flachdach und bituminöser Abdichtung
- im Anbau von 1989 fehlen die Fensterbänke, im Sockelbereich Fassadenschäden
- Heizölaufentank noch vorhanden, unbekannt ob entleert und gereinigt
- ehemalige Heizzentrale in desolatem Zustand: Außenwände mit Risse bis zu 5 mm, teilweise extreme Setzungsrisse, Undichtigkeiten Flachdach erkennbar, Flachdach durchgebrochen; Heizölkessel sowie Kunststofftank noch vorhanden

Im Untergeschoss sowie in der Heizzentrale befanden sich zum Wertermittlungstichtag eine Vielzahl von Lagergegenstände und Müll in stark ungeordnetem Zustand. Darunter waren unter anderem Farbeimer, Behälter und Fässer unbekannten Inhalts. Im nördlichen Grundstücksbereich wurde soweit erkennbar, Haushaltsmüll abgelagert.

Vermüllt sind teilweise auch die Büros und Fertigungsräume. Teilweise rührt die Vermüllung vom unsachgemäßen Ausbau von Installationsböden und Trennwänden her.

Vermüllung war auch im Dachgeschoss im Sanitärbereich außerhalb der Wohnungen sowie in der Wohnung rechts festzustellen. In dieser befinden sich noch Einrichtungsgegenstände der letzten Mieter.

Schimmelbildung war nach Augenschein im Bereich der Dachundichtigkeit im Anbau mit Sektionaltor feststellbar. Weitere Schimmelbildung war nach Augenschein und teilweise schlechter Einsehbarkeit nicht festzustellen. Auch Hausschwamm war nach Augenschein nicht erkennbar. Aufgrund von Feuchteschäden kann Hausschwammbefall nicht generell ausgeschlossen werden.

Aufgrund der teilweise nur bedingt möglichen Einsehbarkeit der Räumlichkeiten können weitere Mängel und Instandhaltungsrückstände nicht ausgeschlossen werden.

Energetischer Zustand

Es wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

Es ist die Nachrüstpflicht nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 zu überprüfen:

- Austausch einer alten Heizkesselanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird (§ 72 GEG)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG)

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

- Austausch von Heizungskesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden
- gleiches gilt für entsprechende Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nach dem Ablauf von 30 Jahre

Ein Austausch ist nicht vorzunehmen, wenn es sich um Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt handelt.

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Die wärmeleitenden Leitungen sind soweit einsehbar wärmedämmend. Über die Dämmung des Daches ist nichts bekannt.

Einzelraum- feuerungsanlagen

Im Anbau mit Sektionaltor war ein Kaminofen feststellbar. Nach § 26 1. BImSchV sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen:

Datum auf dem Typenschild	Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme
bis einschließlich 31. Dezember 1974 oder Datum nicht mehr feststellbar	31. Dezember 2014
1. Januar 1975 bis 31. Dezember 1984	31. Dezember 2017
1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1994	31. Dezember 2020
1. Januar 1995 bis einschließlich 21. März 2010	31. Dezember 2024

Aufteilung der Nutzflächen

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Die nutzbare Fläche wurde den mir überlassenen Bestandsplänen und auf der Grundlage der gif-Richtlinie ermittelt.¹³

Untergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche		
						Büro	Prod./Lager	Wohnen
Technik / Versand	1,00	6,885	5,760	39,66 m²	-1,19 m²		38,47 m²	
Technik-Systemzusammenstellung	1,00	7,770	10,470	81,35 m²	-2,44 m²		78,91 m²	
Seminarraum 1+2	1,00	7,770	10,430	81,04 m²	-2,43 m²		78,61 m²	
Seminarraum 3	1,00	7,670	4,460	34,21 m²	-1,03 m²		33,18 m²	
	-1,00	1,000	0,475	-0,48 m²	0,01 m²		-0,47 m²	
Reserve 1	1,00	5,165	4,460	23,04 m²	-0,69 m²		22,35 m²	
Reserve 2	1,00	4,460	9,895	44,13 m²	-1,32 m²		42,81 m²	
	1,00	0,740	4,920	3,64 m²	-0,11 m²		3,53 m²	
	1,00	0,410	3,900	1,60 m²	-0,05 m²		1,55 m²	
	-1,00	0,650	0,400	-0,26 m²	0,01 m²		-0,25 m²	
	1,00	9,000	7,730	69,57 m²	-2,09 m²		67,48 m²	
Getränke	1,00	2,850	1,890	5,39 m²	-0,16 m²		5,23 m²	
Stühle / Lehrmittel	1,00	2,850	2,500	7,13 m²	-0,21 m²		6,92 m²	
Installationsraum	1,00	2,850	2,580	7,35 m²	-0,22 m²		7,13 m²	
Tresorraum	1,00	2,725	1,750	4,77 m²	-0,14 m²		4,63 m²	
Cafeteria	1,00	5,750	10,270	59,05 m²	-1,77 m²	57,28 m²		
	1,00	2,020	2,580	5,21 m²	-0,16 m²	5,05 m²		
Notausgang	1,00	2,500	1,000	2,50 m²	-0,08 m²	2,42 m²		
	1,00	2,000	4,530	9,06 m²	-0,27 m²	8,79 m²		
Flur	1,00	11,400	1,765	20,12 m²	-0,60 m²	19,52 m²		
Flur	1,00	2,895	4,460	12,91 m²	-0,39 m²	12,52 m²		
WC Damen	1,00	2,930	1,900	5,57 m²	-0,17 m²	5,40 m²		
WC Herren	1,00	4,885	1,670	8,16 m²	-0,24 m²	7,92 m²		
	1,00	2,020	1,840	3,72 m²	-0,11 m²	3,61 m²		
Nutzfläche Untergeschoss gerundet				528,44 m²		122,51 m² 123 m²	390,08 m² 390 m²	0,00 m² 0 m²

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche		
						Büro	Prod./Lager	Wohnen
Foyer Teil 1	1,00	9,405	9,230	86,81 m²	-2,60 m²	84,21 m²		
	1,00	2,230	5,820	12,98 m²	-0,39 m²	12,59 m²		
	1,00	3,490	2,305	8,04 m²	-0,24 m²	7,80 m²		
	1,00	8,730	1,750	15,28 m²	-0,46 m²	14,82 m²		
Kaffee-Ecke	1,00	3,655	4,610	16,85 m²	-0,51 m²	16,34 m²		
WC Herren Teil 1	1,00	2,135	3,310	7,07 m²	-0,21 m²	6,86 m²		
Damen	1,00	2,395	3,310	7,93 m²	-0,24 m²	7,69 m²		
Teeküche + Postoffice	1,00	3,390	3,415	11,58 m²	-0,35 m²	11,23 m²		
Flur	1,00	8,055	1,305	10,51 m²	-0,32 m²	10,19 m²		
Besprechung 1	1,00	4,000	4,415	17,66 m²	-0,53 m²	17,13 m²		
Besprechung 2	1,00	3,955	4,415	17,46 m²	-0,52 m²	16,94 m²		
Besprechung 3	1,00	3,955	3,310	13,09 m²	-0,39 m²	12,70 m²		
Besprechung 4	1,00	4,000	3,310	13,24 m²	-0,40 m²	12,84 m²		
Konferenz / Präsentation	1,00	8,530	7,380	62,95 m²	-1,89 m²	61,06 m²		
Vorführung	1,00	3,755	4,520	16,97 m²	-0,51 m²	16,46 m²		
Nachfrage	1,00	9,450	18,230	172,27 m²	-5,17 m²	167,10 m²		
Anwendung/ Schulung/ Dienstleistung	1,00	8,270	21,940	181,44 m²	-5,44 m²	176,00 m²		
Nutzfläche Erdgeschoss gerundet				672,13 m²	-20,16 m²	651,96 m² 652 m²	0,00 m² 0 m²	0,00 m² 0 m²

¹³ Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden, herausgegeben 2023

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug		Nettofläche		
					Putz		Büro	Prod./Lager	Wohnen
Foyer Teil 1	1,00	9,405	9,230	86,81 m ²	-2,60 m ²		84,21 m ²		
	1,00	2,230	5,820	12,98 m ²	-0,39 m ²		12,59 m ²		
	1,00	3,490	2,305	8,04 m ²	-0,24 m ²		7,80 m ²		
	1,00	8,730	1,750	15,28 m ²	-0,46 m ²		14,82 m ²		
Kaffee-Ecke	1,00	3,655	4,610	16,85 m ²	-0,51 m ²		16,34 m ²		
WC Herren Teil 1	1,00	2,135	3,310	7,07 m ²	-0,21 m ²		6,86 m ²		
Damen	1,00	2,395	3,310	7,93 m ²	-0,24 m ²		7,69 m ²		
Teeküche + Postoffice	1,00	3,390	3,415	11,58 m ²	-0,35 m ²		11,23 m ²		
Flur	1,00	8,055	1,305	10,51 m ²	-0,32 m ²		10,19 m ²		
Besprechung 1	1,00	4,000	4,415	17,66 m ²	-0,53 m ²		17,13 m ²		
Besprechung 2	1,00	3,955	4,415	17,46 m ²	-0,52 m ²		16,94 m ²		
Besprechung 3	1,00	3,955	3,310	13,09 m ²	-0,39 m ²		12,70 m ²		
Besprechung 4	1,00	4,000	3,310	13,24 m ²	-0,40 m ²		12,84 m ²		
Konferenz / Präsentation	1,00	8,530	7,380	62,95 m ²	-1,89 m ²		61,06 m ²		
Vorführung	1,00	3,755	4,520	16,97 m ²	-0,51 m ²		16,46 m ²		
Nachfrage	1,00	9,450	18,230	172,27 m ²	-5,17 m ²		167,10 m ²		
Anwendung/ Schulung/ Dienstleistung	1,00	8,270	21,940	181,44 m ²	-5,44 m ²		176,00 m ²		
Nutzfläche Erdgeschoss				672,13 m ²	-20,16 m ²		651,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
gerundet							652 m²	0 m²	0 m²

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug		Nettofläche		
					Putz		Büro	Prod./Lager	Wohnen
Registratur	1,00	2,930	4,420	12,95 m ²	-0,39 m ²		12,56 m ²		
Putzraum	1,00	1,400	3,215	4,50 m ²	-0,14 m ²		4,36 m ²		
WC Herren	1,00	2,390	2,960	7,07 m ²	-0,21 m ²		6,86 m ²		
WC Damen	1,00	2,545	2,300	5,85 m ²	-0,18 m ²		5,67 m ²		
Wohnung Dachgeschoss links									
Flur	1,00	2,955	1,135		3,35 m ²				
Bad / WC	1,00	3,385	2,960		10,02 m ²				
abzüglich Dachschräge h=1,00-2,00m	-0,50	3,385	1,200		-2,03 m ²				
Küche	1,00	2,955	4,520		13,36 m ²				
abzüglich Dachschräge h=1,00-2,00m	-0,50	2,955	1,200		-1,77 m ²				
Wohnzimmer	1,00	6,380	4,650		29,67 m ²				
Schlafzimmer	1,00	4,985	4,520		22,53 m ²				
abzüglich Dachschräge h=1,00-2,00m	-0,50	4,985	1,200		-2,99 m ²				
Kinderzimmer	1,00	4,985	4,520		22,53 m ²				
abzüglich Dachschräge h=1,00-2,00m	-0,50	4,985	1,200		-2,99 m ²				91,68 m ²
Wohnung Dachgeschoss rechts									
Grundfläche	1,00	15,330	9,130		139,96 m ²				
abzüglich Dachschräge h=1,00-2,00m	-0,50	3,385	1,200		-2,03 m ²				
abzüglich Dachschräge h=1,00-2,00m	-0,50	3,385	1,200		-2,03 m ²				
abzüglich Wände	-1,00	47,630	0,150		-7,14 m ²				128,76 m ²
Nutzfläche gesamt							29,45 m ²	0,00 m ²	220,44 m ²
gerundet							29 m²	0 m²	220 m²
Gesamt							1.088 m²	390 m²	220 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein unterdurchschnittlich. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Der Anbau mit früherem Heizungsraum ist in desolatem Zustand.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich als Textilfabrik konzipiert und 1989 zu Büro- und Werkstatträumen umgebaut.

Im angebauten Treppenhaus wurde ein Aufzugsschacht vorbereitet, jedoch nicht realisiert.

Die Büroräume sind großzügig bemessen, verfügen über ausreichende Raumhöhen und sind gut belichtet. Durch den Installationsboden ist eine jederzeitige Ergänzung für Elektro- und Kommunikationsleitungen möglich.

Die Lager- und Werkstatträume im Untergeschoss sind ausreichend bemessen, verfügen über ausreichende Raumhöhen und sind gut belichtet. Im Anbau West ist ein Aufzug vorhanden. Ob eine Betriebszulassung besteht, ist unklar.

Die Funktionalität der Außenflächen ist gut. Es bestehen jedoch nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten.

Zustand / Instandhaltung

Das Bewertungsobjekt weist eine Vielzahl von Baumängeln und teilweise auch Bauschäden auf. Durch Vandalismus und Diebstahl wurden aus den Geschäftsräumen Teile des Installationsbodens und der Raumteiler unsachgemäß ausgebaut und entwendet. In der Wohnung im Dachgeschoss rechts sind noch Teile der Möblierung, Gebrauchsgegenstände etc. sowie Müll vorhanden. Insgesamt ist das Bewertungsobjekt in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände, Baumängel und Bauschäden werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmäßig berücksichtigt sofern sie nicht über die Alterswertminderung abgedeckt sind.

Aufgrund des hohen Instandsetzungsbedarfs ist eine Nutzung erst nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten möglich. Ich schätze hierfür einen Nutzungs- bzw. Ertragsausfall über eine Wartezeit von ca. 1 Jahr. Der Ertragsausfall ist wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Modernisierung

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts ist zeitgemäß. Es besteht kein Modernisierungsbedarf.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften ist deshalb nicht möglich.

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen gehe ich von durchschnittlichen energetischen Eigenschaften aus.

Einzelraum- feuerungsanlagen

Der Anbau mit Sektionaltor wird mit einem Kaminofen beheizt. Ob dieser noch eine Zulassung hat, ist mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären.

Drittverwendbarkeit im engeren Sinne

Es bestehen flexible Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für gewerbliche Nutzungen wie leichte Produktion, Montage, Lager oder Dienstleistungen mit Flächenbedarf.

Einschränkend wirkt sich jedoch die objektspezifische Ausgestaltung im Zuge des Umbaus sowie die Lage in einer kleineren Gemeinde mit begrenzter Nachfrage nach gewerblichen Flächen aus. Der Kreis potenzieller Nachnutzer ist daher reduziert.

Eine Umnutzung in Wohnen würde nahezu eine Entkernung des Bewertungsobjekts bedeuten. Auch wäre dazu eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich (siehe Ausführungen Seite 17). Ich verweise in diesem Zusammenhang nochmals auf § 246e BauGB (Bau-Turbo).

Insgesamt ist die Drittverwendbarkeit des Objekts als eingeschränkt bis durchschnittlich zu beurteilen.

Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen von der Drittverwendbarkeit sowie der regionalen Nachfrage nach gewerblichen Flächen abhängig.

Aufgrund der Lage in einer kleineren Gemeinde im Raum Albstadt ist die Nachfrage nach vergleichbaren gewerblichen Nutzungen eingeschränkt. Gleichzeitig eröffnet die Kombination aus Büro- und Fertigungsflächen grundsätzlich ein breiteres Nutzungsspektrum für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe.

Insgesamt ist die Vermarktbarkeit unter Berücksichtigung der eingeschränkten Drittverwendbarkeit und der standortbedingten Nachfrageverhältnisse als erschwert einzustufen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Gewerbeimmobilie.

In der Wertermittlungspraxis hat sich für Büros, Produktions- und Lagergebäude nicht zuletzt aus kreditwirtschaftlichen Vorgaben die ertragsorientierte Berechnungsmethode durchgesetzt. Derartige Gebäude werden zwar selten zum Zweck der Vermietung errichtet, dennoch lassen sich marktübliche Mieten aus Vergleichsmieten recht gut ableiten.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellt der zuständige Gutachterausschuss keine Kaufpreise zur Verfügung.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert über den Ertragswert ermittelt.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW mit 115,- €/m² erschließungsbeitragsfrei entnommen.¹⁴

Dem Bodenrichtwert liegen folgende, wertrelevanten Merkmale für das Richtwertgrundstück zugrunde:

¹⁴ <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de> [Eingesehen am 23.04.2026]

Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie die Lage, die Größe, die Ausformung, die bauliche Nutzung und die Topografie des Grundstücks zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Ferner ist zu prüfen, ob die Grundstücksfläche in der Gesamtheit als Bauland zu bewerten ist oder eine Bodenwertaufteilung vorzunehmen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Lage

Die Bewertungsgrundstücke entsprechen weitgehend der Lagequalität der überwiegenden Zahl der Grundstücke innerhalb des Gebiets. Eine Anpassung für die Lage halte ich nicht für erforderlich.

Ausformung

Die Bewertungsgrundstücke sind unregelmäßig, jedoch nicht ungünstig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

Der Gutachterausschuss benennt kein Maß der baulichen Nutzung für ein Richtwertgrundstück. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung halte ich deshalb als nicht sachgerecht.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 694/2 weist eine leichte Hanglage auf. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Nach Auskunft der Leiterin des Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt zeichnet sich noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten ab. Für den Ortsteil Laufen gehe ich von stagnierenden Bodenrichtwerten aus. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Mischgebietsstraße	1,00
2. Größe	großes Grundstück	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		1,00

Bodenwertaufteilung

Die Bewertungsgrundstücke liegen vollständig im Innenbereich. Eine Bodenwertaufteilung in Bauland und Gartenland ist deshalb nicht vorzunehmen.

Bodenwerte

Hieraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
694/2	Bauland	3.563 m ²	115 €/m ²	1,00	409.745 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					409.745 €

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
694/3	Bauland	5 m ²	115 €/m ²	1,00	575 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					575 €

410.320 €

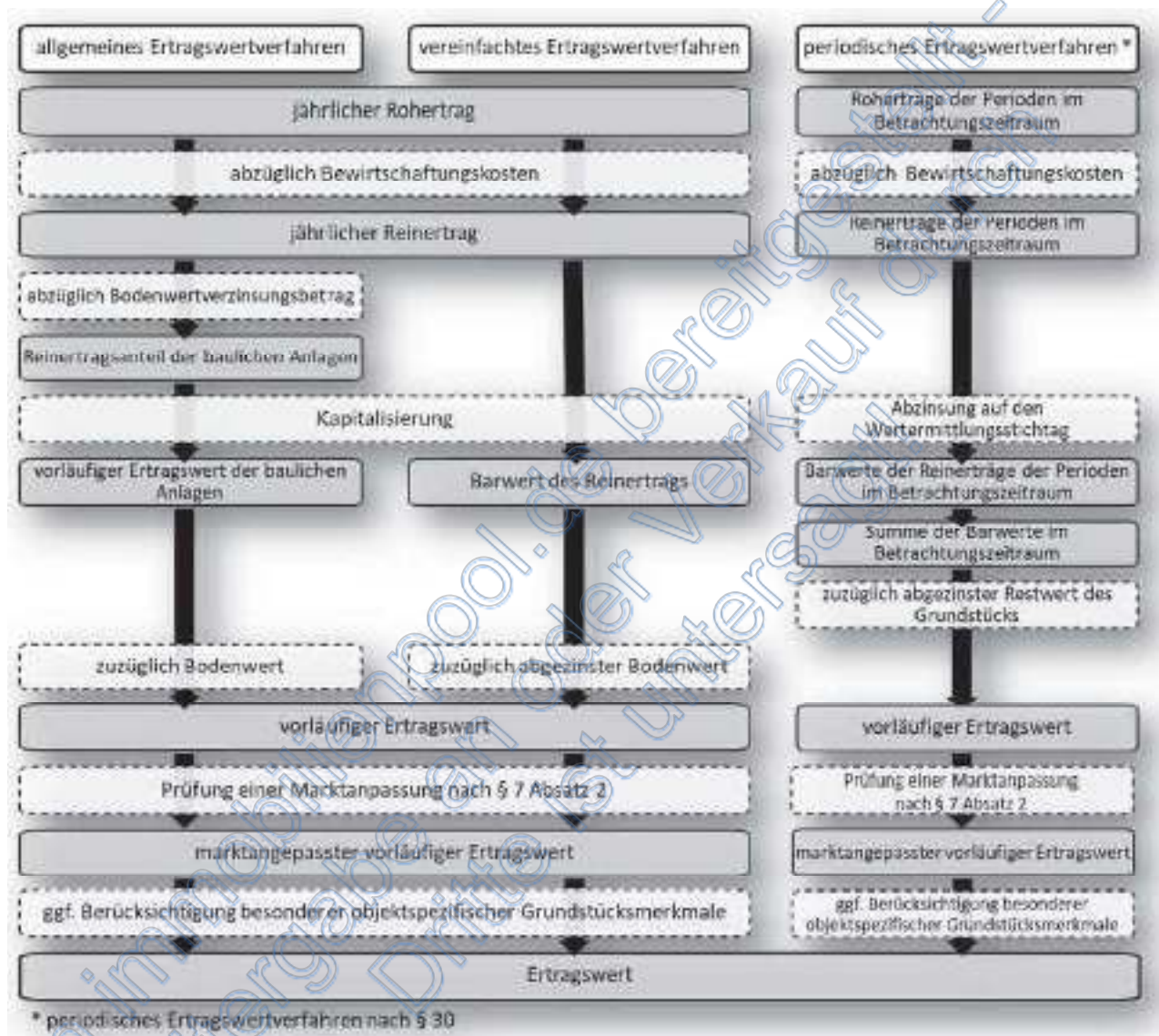
Der Bodenwertverzinsung wird nur der rentierliche Teil des Bodenwerts (Grundstück Flurstück Nr. 694/2) zugrunde gelegt.

Freilegung

Aufgrund der Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 eine alsbaldige Freilegung nicht zu berücksichtigen.

4.3 Ertragswertverfahren

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens



Quelle: ImmoWertA

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz durchgeführt.

4.3.1 Eingangsdaten

Mieten

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Unter marktüblich erzielbaren Erträgen sind die nach den Marktverhältnissen zum Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielbaren Erträge zu verstehen.

Die marktübliche Gewerberaummieta werden aus dem geobasierten Datenportal Geoport¹⁵ sowie mir vorliegenden Gewerbemieten abgeleitet. Diese Angaben müssen auf das Bewertungsobjekt angepasst werden.

¹⁵ On-geo GmbH

Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen mir folgende Vergleichsmieten vor:

Büromieten

Vergleichsobjekt	Nutzfläche	Nettokaltmiete
Nr. 1	1148 m ²	5,23 €/m ²
Nr. 2	770 m ²	5,19 €/m ²
Nr. 3	145 m ²	7,00 €/m ²
Nr. 4	160 m ²	7,03 €/m ²
Nr. 5	38 m ²	5,26 €/m ²
Nr. 6	123 m ²	8,01 €/m ²
Nr. 7	197 m ²	7,11 €/m ²
im Mittel	369 m ²	6,40 €/m²

Produktions- und Lagerflächen

Vergleichsobjekt	Nutzfläche	Nettokaltmiete
Nr. 1	3076 m ²	4,01 €/m ²
Nr. 2	970 m ²	3,61 €/m ²
Nr. 3	2800 m ²	3,50 €/m ²
Nr. 4	369 m ²	3,00 €/m ²
Nr. 5	3076 m ²	4,01 €/m ²
Nr. 6	557 m ²	5,04 €/m ²
Nr. 7	4571 m ²	5,50 €/m ²
Nr. 8	700 m ²	3,80 €/m ²
Nr. 9	2376 m ²	5,05 €/m ²
Nr. 10	600 m ²	6,00 €/m ²
im Mittel	1.910 m ²	4,35 €/m ²

Die aus den recherchierten Mieten abgeleiteten Ausgangswerte für die Büro-, Produktions- und Lagerflächen müssen auf das Bewertungsobjekt in Bezug auf die mietwertbildenden Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage entsprechend den Ausführungen bei der Objektbeurteilung angepasst werden.

Für das Bewertungsobjekt leite ich folgende marktübliche Mieten ab:

Büroflächen		Spanne		Gewählt
eigene Recherche		5,19 €	bis 8,01 €	6,40 €
Geoport IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien		4,67 €	bis 9,50 €	7,08 €
durchschnittliche Miete				6,74 €
Anpassung :			Faktor	
Art	Bürogebäude	x	1,00	
Größe	überdurchschnittlich	x	0,90	
Ausstattung	durchschnittlich	x	1,00	
Beschaffenheit	unterdurchschnittlich	x	0,95	
Lage	durchschnittlich	x	1,00	0,86
				5,80 €
marktübliche, angepasste Miete für Büroflächen				gerundet 5,80 €

Produktions- und Lagerflächen		Spanne		Gewählt
eigene Recherche		3,00 €	bis 6,00 €	4,35 €
Geoport		3,00 €	bis 3,96 €	3,32 €
durchschnittliche Miete				4,35 €
Anpassung :			Faktor	
Art	Lager	x	1,00	
Größe	durchschnittlich	x	1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	x	1,00	
Beschaffenheit	unterdurchschnittlich	x	0,95	
Lage	durchschnittlich	x	1,00	0,95
				4,13 €
marktübliche Miete für Produktions-/ Lagerflächen				gerundet 4,10 €

Für Stellplätze werden marktüblich Mieten von 10 – 25 € / Stellplatz /Monat erzielt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der Beschaffenheit der Stellplätze eine Miete in Höhe von 15,00 € / Stellplatz in Ansatz gebracht.

Wohnraummiete

Die marktübliche Wohnraummiete für die Wohnungen im Dachgeschoss werden aus dem geobasierten Datenportal Geoport sowie mir vorliegenden Wohnraummierten abgeleitet. Diese Angaben müssen auf das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen mir folgende Vergleichsmieten vor:

Vergleichsobjekt	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	118 m ²	6,69 €/m ²	
Nr. 2	113 m ²	9,27 €/m ²	9,27 €/m ²
Nr. 3	71 m ²	9,45 €/m ²	9,45 €/m ²
Nr. 4	100 m ²	7,80 €/m ²	7,80 €/m ²
Nr. 5	48 m ²	9,38 €/m ²	9,38 €/m ²
Nr. 6	110 m ²	7,18 €/m ²	7,18 €/m ²
Nr. 7	121 m ²	9,83 €/m ²	
Nr. 8	163 m ²	6,75 €/m ²	
Nr. 9	61 m ²	9,92 €/m ²	
Nr. 10	42 m ²	7,14 €/m ²	7,14 €/m ²
im Mittel	95 m ²	8,34 €/m ²	8,37 €/m²
Standardabweichung		1,34 €/m ²	1,12 €/m ²
unterer Wert		7,00 €/m ²	
oberer Wert		9,68 €/m ²	
Variationskoeffizient			0,13

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Güte der Datenauswahl. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Grundmenge. Bei einem Wert von 0,13 kann von einer ordentlichen Auswahl an Vergleichsmieten ausgegangen werden.

Zusammenstellung der Mietpreisinformationen

	von	bis	gewählt
Eigene Mieten	6,69 €/m ²	9,92 €/m ²	8,37 €/m ²
on-geo Vergleichsmiete	6,80 €/m ²	7,95 €/m ²	7,35 €/m ²
im Mittel			7,86 €/m ²

Die ermittelte, durchschnittlich erzielbare marktübliche Miete ist entsprechend der mietpreisbestimmenden Determinanten Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale sowie die Schätzung der Zu- und Abschläge basiert auf Dröge.¹⁶ Die Anpassung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Formel von Streich¹⁷ $y = 1,9716 \cdot x^{-0,2151}$. Diese berücksichtigt, dass mit zunehmender m²-Zahl die m²-Miete in der Regel bis zu einer gewissen Wohnungsgröße abnimmt, dann gleich bleibt oder sogar wieder steigt.

Aufgrund der Lage in einem nach Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet können nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Wohnungen ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungen liegen im Gewerbegebiet. Die Wohnnutzung als Betriebswohnungen ist zusätzlich mit Störungen aus dem Gewerbebetrieb verbunden. Marktüblich werden Abschläge von 10 bis

¹⁶ Siehe Dröge S. 242 ff.

¹⁷ Dto. S. 245

30% vorgenommen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Abschlag von -20% als angemessen erachtet.

Wohnung Dachgeschoss links			7,86 €/m ²
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	0,80	5%	0,31 €/m ²
Größe	1,02	10%	0,80 €/m ²
Ausstattung	0,80	50%	3,14 €/m ²
Beschaffenheit	0,80	10%	0,63 €/m ²
Lage	1,00	25%	1,97 €/m ²
marktübliche Nettokaltmiete			6,85 €/m ²
Betriebsleiterwohnung			-20%
marktübliche Miete			5,48 €/m ²
gerundet			5,50 €/m²

Wohnung Dachgeschoss rechts			7,86 €/m ²
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	0,80	5%	0,31 €/m ²
Größe	0,94	10%	0,74 €/m ²
Ausstattung	0,80	50%	3,14 €/m ²
Beschaffenheit	0,80	10%	0,63 €/m ²
Lage	1,00	25%	1,97 €/m ²
marktübliche Nettokaltmiete			6,79 €/m ²
Betriebsleiterwohnung			-20%
marktübliche Miete			5,43 €/m ²
gerundet			5,40 €/m²

**Bewirtschaftungs-
kosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Kostenansätze sind der Anlage 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Die Kostenansätze sind jährlich entsprechend Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 anzupassen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Weichen die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjekts davon erheblich ab, so ist der Unterschied im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt leitet noch keine Liegenschaftszinssätze ab. Zur Wahrung der Modellkonformität sind keine von der Anlage 3 ImmoWertV 2021 abweichenden Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen.

**Verwaltungs-
kosten**

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 (jährliche Anpassung) sind bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung 3% des marktüblichen Rohertrags anzusetzen.

**Instandhaltungs-
kosten**

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 sind für Gewerbeobjekte jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Höhe von 14,40 €/m² für das Jahr 2026 zugrunde zu legen, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt:

100%	z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
50%	z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
30%	z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Für Außenstellplätze sind nach Kleiber¹⁸ 20 € pro Stellplatz ausreichend.

Betriebskosten Betriebskosten werden bei Gewerbeimmobilien üblicherweise auf den Mieter umgelegt.

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung oder Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.

Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieses Risiko wird bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und durch einen Ertragsausfall für 1 Jahr bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nach Anlage 3 ImmoWertV sind bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall setze ich folgende Bewirtschaftungskosten an:

Instandhaltung Büro / Wohnen	1.309 m ²	14,40 €	18.850 €
Instandhaltung Produktion / Lager	390 m ²	4,32 €	1.685 €
Instandhaltung Stellplätze	19	20,00 €	380 €
Verwaltung	3%	112.764 €	3.383 €
Mietausfallwagnis	4,0%	112.764 €	4.511 €
		26%	28.809 €

¹⁸ Siehe Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Ertragswertverfahren – Unterabschnitt 2 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) > 3 Grundzüge der Ertragswertverfahren > 3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts > 3.3.3 Bewirtschaftungskosten > 3.3.3.7 Instandhaltungskosten

Die Bewirtschaftungskosten betragen bei Gewerbeimmobilien nach Kleiber zwischen 10% und 30% des Rohertrags¹⁹.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen die Bewirtschaftungskosten insgesamt bei ca. 26% . Die angesetzten Bewirtschaftungskosten sind somit angemessen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

¹⁹ Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 2 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) > Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts > § 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten > 3 Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten > 3.3 Gewerberaum

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren die entscheidende Größe zur Wertfindung. Der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach § 33 ImmoWertV 2021 auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt stellt keine aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien zur Verfügung. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter Heranziehung der vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Bandbreiten.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgt ausgehend von einer marktüblichen Bandbreite von rd. 4,0 % bis 8,5 %, die sich aus den Vergleichskategorien Büro- und Geschäftshäuser sowie Lager- und Produktionsimmobilien ergibt.

Zur weiteren Konkretisierung wird das Bewertungsobjekt innerhalb dieser Bandbreite anhand seiner objektspezifischen Merkmale eingeordnet.

Aufgrund des hohen Instandsetzungsbedarfs und des daraus resultierenden Kostenrisikos erachte ich einen Aufschlag von 1,0% auf den Liegenschaftszinssatz als sachgerecht.

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes											
Kriterien	Beschreibung	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
Lage	Gewerbegebiet										
Baujahr / Alter	modernisiert										
Instandhaltungsrisiko	hoch										
Modernisierungsrisiko	durchschnittlich										
Funktionalität	eingeschränkte Drittverwendbarkeit										
Vermietbarkeit	erschwert										
Vermarktbarkeit	erschwert										
Sonstige Risiken	Branchenspezifisches Risiko										
Liegenschaftszinssatz überwiegt in der Spanne von 7,00% bis 8,00% im Mittel 7,50%											
besondere objektspezifische Zu- und Abschläge											
Risiko Instandsetzungskosten											
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz											

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Büro und Geschäftshäuser 60 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren wird im vorliegenden Bewertungsfall als sachgerecht erachtet.

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ist eine modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungen zu ermitteln.

Aufgrund unterschiedlicher Bauabschnitte ist in einem ersten Schritt ein gewichtetes Baujahr zu ermitteln:

	Baujahr	Gewichtung	Ergebnis
Ursprungsbaujahr ca.	1900	10%	190
zweistockiger Anbau an Fabrikgebäude	1929	5%	96
Dachaufbau	1937	5%	97
Erweiterungsbau	1955	10%	196
Anbau, Austockung, Errichtung Stellplätze	1966	10%	197
Anbau und Aufstockung	1977	10%	198
Umbau und Nutzungsänderung	1989	50%	995
gewichtetes Baujahr		100%	1969

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ist eine dadurch bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Modell nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 2 Tabelle II.3 ImmoWertA zu ermitteln.

Für das Wohn- und Geschäftshaus mit Lager- und Werkstattanteilen wird das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV sachgerecht angewendet, obwohl dieses ursprünglich für Wohngebäude entwickelt wurde. In der Wertermittlungspraxis hat sich die Übertragbarkeit auf gemischt genutzte Objekte etabliert, insbesondere bei Wohn- und Geschäftshäusern, da diese in ihrer baulichen Struktur, Konstruktion und technischen Ausstattung häufig vergleichbare Merkmale zu Wohngebäuden aufweisen.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen betreffen überwiegend die für die Gesamtnutzungsdauer maßgeblichen Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster, technische Gebäudeausstattung) und wirken sich somit gleichermaßen auf die wohn- und gewerblich genutzten Flächen aus. Eine differenzierte Betrachtung nach Nutzungsarten würde im vorliegenden Fall zu keiner wesentlich abweichenden Einschätzung führen.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Anwendung des Modells nach Anlage 2 ImmoWertV zur Ableitung einer wirtschaftlich begründeten Restnutzungsdauer für das Gesamtobjekt plausibel und marktgerecht.

Modernisierungen, welche nahe am Wertermittlungsstichtag (ggf. fiktiv) ausgeführt wurden, sind in voller Punktzahl zu berücksichtigen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} \rightarrow b \times \text{Alter} + c \times GND$$

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2800	2,6280	1,8280	60 %
1	1,2500	2,6250	1,8250	60 %
2	1,0767	2,2767	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9438	14 %
15	0,2790	0,6170	0,9345	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9263	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9183	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9120	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9120	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9120	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Türen	2	9	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2	11	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	11	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Sanitärbereichen	2	9	1,0
Modernisierung Innenausbau	2	9	2,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			6

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter und ein relatives Alter wie folgt:

Wertermittlungsstichtag	2026
- Ursprungsbaupjahr	1969
= Alter (Jahre)	57
Alter (Jahre) - höchstens GND -	57
÷ Gesamtnutzungsdauer	60
= relatives Alter	95%

Unter Berücksichtigung der festgestellten Modernisierungspunkte und den Variablen nach Tabelle 3 ergibt sich folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,6150 \times \frac{3249}{60} - 1,3385 \times 57 + 1,0567 \times 60$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 20 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= fiktives Baujahr	1986

Im vorliegenden Bewertungsfall sind alterswertgeminderte Kosten für Instandhaltungsrückstände bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt:

= modifizierte Restnutzungsdauer von	20 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= Alterswertminderungsfaktor	0,3333

Ertrags- vervielfältiger

Mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) wird der Anteil der baulichen Anlage am Jahresreinertrag auf die Restnutzungsdauer in Höhe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$$

q	=	1+p
p	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	Restnutzungsdauer

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	8,50%
Vervielfältiger	9,4633

4.3.2 Marktanpassung

Nach § 21 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021 sollen mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich eine weitere Marktanpassung nicht für erforderlich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Instandsetzungsarbeiten wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten²⁰, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Modernisierungskosten sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Flachdachabdichtung Anbau		60.000 €	
Reparatur Bodenbeläge	115.000 €		
Reparatur Innenwände und Decken		15.000 €	
Reparatur Glasdach Cafeteria		10.000 €	
Reparatur Sanitärbereiche		25.000 €	
Reparatur Fassade		9.000 €	
Ergänzung / Modernisierung Elektroinstallation		25.000 €	
Ergänzung / Reparatur Treppenhaus		10.000 €	
Überprüfung / Reparatur Heizung		25.000 €	
Abbruch Anbau Heizungsraum		25.000 €	
Zwischensumme	115.000 €	204.000 €	0 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	11.500 €	20.400 €	0 €
Zwischensumme	126.500 €	224.400 €	0 €
Alterswertminderungsfaktor	0,3333	1,00	1,00
Zwischensumme	42.162 €	224.400 €	0 €
gesamt			266.562 €

Die tatsächlichen Kosten können je nach Ausführung und der konjunkturellen Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

²⁰ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

Weitere wertbeeinflussende Umstände

Aufgrund des strukturellen Leerstandes und der umfangreichen notwendigen Sanierungsarbeiten ist eine sofortige Nutzung bzw. Vermietung nicht möglich. Auf eine geschätzte Bauzeit von 1 Jahr ist der Ertragsausfall auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen:

Ertragsausfall		112.764 €
abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag	8,50% 1 Jahre	0,9217
Ertragsausfall kapitalisiert auf den Wertermittlungsstichtag		103.935 €

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

Zusammenstellung

Instandhaltungsrückstände alterswertgemindert	-42.162 €
Instandhaltungsrückstände nicht disponibel	-224.400 €
Modernisierungen	0 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Ertragsausfall bis zur Vermietung / Eigennutzung	-103.935 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-370.497 €
gerundet	-370.000 €

4.3.4 Ertragswertberechnung

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Büroflächen	1.088 m²	5,80 €	6.310 €
Produktions- und Lagerflächen	390 m²	4,10 €	1.599 €
Wohnung DG links	92 m²	5,50 €	506 €
Wohnung DG rechts	129 m²	5,40 €	697 €
Stellplätze	19	15,00 €	285 €
Rohrertrag /Monat			9.397 €
Jahresrohertrag			112.764 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung Büro / Wohnen	1.309 m²	14,40 €	18.850 €
Instandhaltung Produktion / Lager	390 m²	4,32 €	1.685 €
Instandhaltung Stellplätze	19	20,00 €	380 €
Verwaltung	3%	112.764 €	3.383 €
Mietausfallwagnis	4,0%	112.764 €	4.511 €
		26%	28.809 €
Jahresrohertrag			112.764 €
- Bewirtschaftungskosten		26%	28.809 €
= Jahresreinertrag			83.955 €
- Bodenwertverzinsung	8,50%	409.745 €	34.828 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			49.127 €
Restnutzungsdauer	20 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	8,50%		
x Ertragsvervielfältiger			9,4633
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			464.904 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			409.745 €
vorläufiger Ertragswert			874.649 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			874.649 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-370.000 €
= Ertragswert gerundet			504.649 €
			505.000 €

5 BELASTETER VERKEHRSWERT

Leitungsrecht / Transformatorenhaus

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Leitungsrecht für ein Transformatorenhaus einschließlich der erforderlichen Leitungstrassen belastet. Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die die in der Regel nicht über- bzw. unterbaut werden dürfen.²¹

Es ist die Wertminderung für das Bewertungsgrundstück zu ermitteln. Diese orientiert sich an der Nutzungseinschränkung, die sich für das belastete Grundstück ergibt. Dabei wird nach gängiger Wertermittlungspraxis nur die Wertminderung der unmittelbar belasteten Fläche betrachtet.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks bemisst sich nach dem Grad der Beeinträchtigung. Dieser wird nach dem Modell von Springer und Noack²², dem die Zielbaumethode zugrunde liegt, hergeleitet. Die Beeinträchtigung wird in unterschiedliche Teilbereiche mit Gewichtung entsprechend ihrer Bedeutung für die Bemessung der Wertminderung aufgeteilt.

	Gewichtung
1. Bebauung	60%
2. Nutzung	20%
3. Betretungsrechte	10%
4. Sonstiges	10%
	100%

Es erfolgt eine Einordnung der Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Kriterien. In Verbindung mit Leitungsrechten wird im Allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt, der nicht überbaut werden darf. Bei einer Verlegetiefe bis 1,50 m wird dieser in der Regel mit 5 m angenommen.

Die Trafostation und die Leitungstrasse verlaufen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Lediglich Nebenanlagen können durch das Leitungsrecht nicht realisiert werden. Die Wertminderung für die bauliche Nutzung schätze ich auf 10%.

Die sonstige bauliche und wirtschaftliche Nutzung der belasteten Fläche, insbesondere durch die ungünstig platzierte Trafostation sehe ich als erheblich eingeschränkt. Ich schätze die Wertminderung auf 50%.

Die Beeinträchtigung der Betretungsrechte zum Zwecke der Unterhaltung, Wartung und Ausbesserung etc. fallen aufgrund der zu erwartenden geringen Intensität kaum ins Gewicht. Die Minderung wird auf 10% geschätzt.

Sonstige Nutzungseinschränkungen sowie subjektive Wertgesichtspunkte, wie z. B. Erschwernisse in Hinblick auf einen Verkauf bzw. die Beleihung des Bewertungsgrundstücks schätze ich gering ein. Die Minderung schätze ich auf 20%.

²¹ Siehe Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.7 Leitungsrecht > 4.2.7.1 Allgemeines

²² Siehe GuG Grundstück und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Werner Verlag Ausgabe 1 2014 S. 23 ff.

	Gewichtung	Wert- minderung	Gesamt
1. Bebauung	60%	10%	0,06
2. Nutzung	20%	50%	0,10
3. Betretungsrechte	10%	10%	0,01
4. Sonstiges	10%	20%	0,02
	100%		19%

Die Wertminderung für die unmittelbar belasteten Fläche ergibt damit 19%. Es erfolgen die Ermittlung der unmittelbar belasteten Fläche und der Wert der Beeinträchtigung:

Belastete Fläche	42,00	5,00	210,00 m ²
Bodenwert			115,00 €/m ²
Wert der belasteten Fläche			24.150 €
Wertminderung in %			19%
Wertminderung			4.589 €
gerundet			5.000 €

Es ergibt sich folgender belastete Verkehrswert:

Unbelasteter Verkehrswert	505.000 €
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen Abt. II, Nr. 1 und 2	
Trafostation mit Leitungsrecht	-5.000 €
Belasteter Verkehrswert	500.000 €

6 ZUBEHÖR

Vereinzelte befindet sich noch Büroausstattung in Form von Bürostühlen, Besucherstühlen, Büroschränken und -tischen und einem Empfangstresen im Bewertungsobjekt. Den Zeitwert schätze ich auf 0 €.

Den Zeitwert der Einbauküche in der Wohnung im Dachgeschoss rechts schätze ich überschlägig auf 300 €.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswert

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Gewerbeobjekt. Diese werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Somit leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 sachverständig geschätzt auf:

unbelasteter
Verkehrswert
Flurstück Nr. 694/2

505.000 €

in Worten: - fünfhundertfünftausend - Euro

belasteter
Verkehrswert
Flurstück Nr. 694/2

500.000 €

in Worten: - fünfhunderttausend - Euro

Verkehrswert
Flurstück Nr. 694/3

575 €

in Worten: - fünfhundertfünfsiebzig - Euro

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

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

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 29.04.2026

Hans G. Beirow
Diplom-Ingenieur (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 29.04.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



8 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

8.1 Lage

Übersichtsplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: OpenStreetMap²³

²³ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap

²⁴ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Riesestraße“

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Auskunft der Stadt Albstadt

Hochwasserrisikomanagement-Abfrage Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg²⁵

²⁵ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Leitungsplan der Albstadtwerke

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

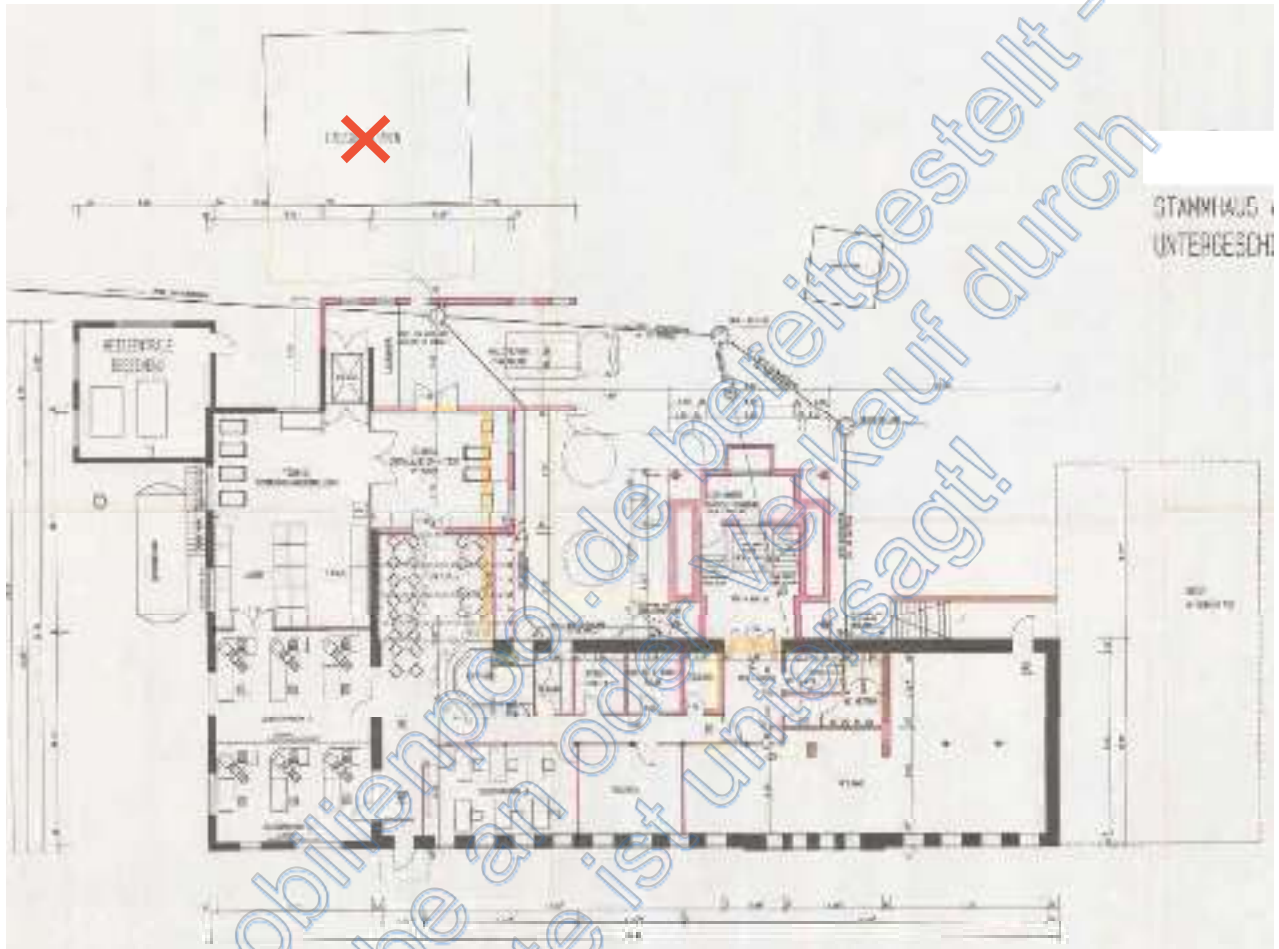
Lageplan zur Stellplatzbaulast

Quelle: Stadt Albstadt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

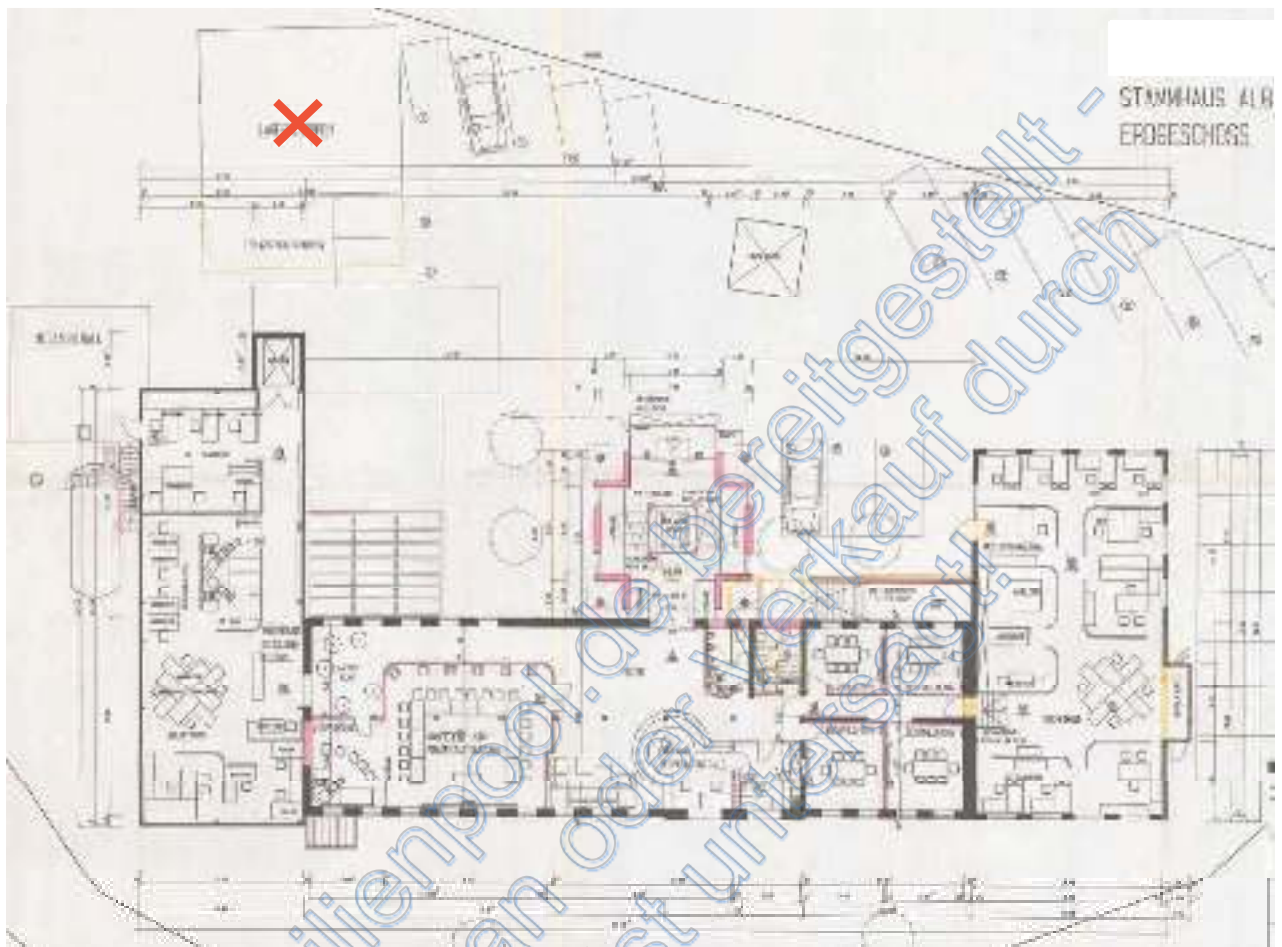
8.2 Baupläne²⁶

Untergeschoss

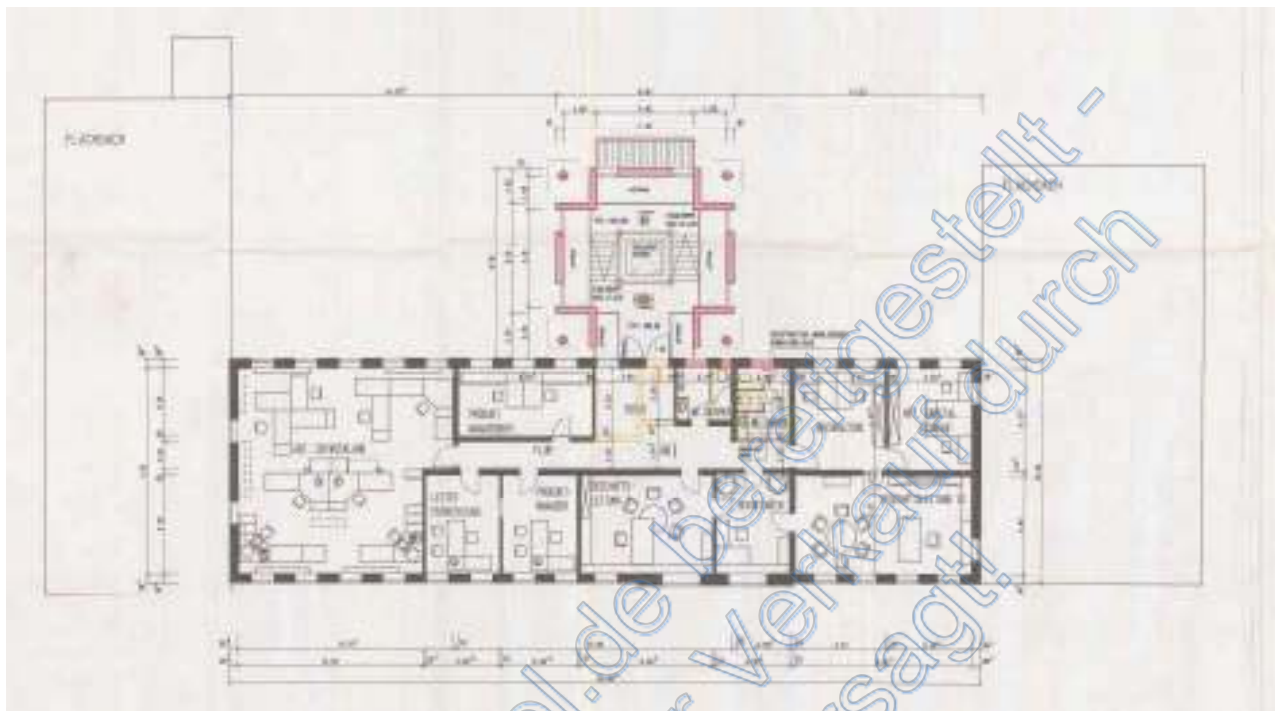


²⁶ Quelle: Bauakten Stadt Albstadt

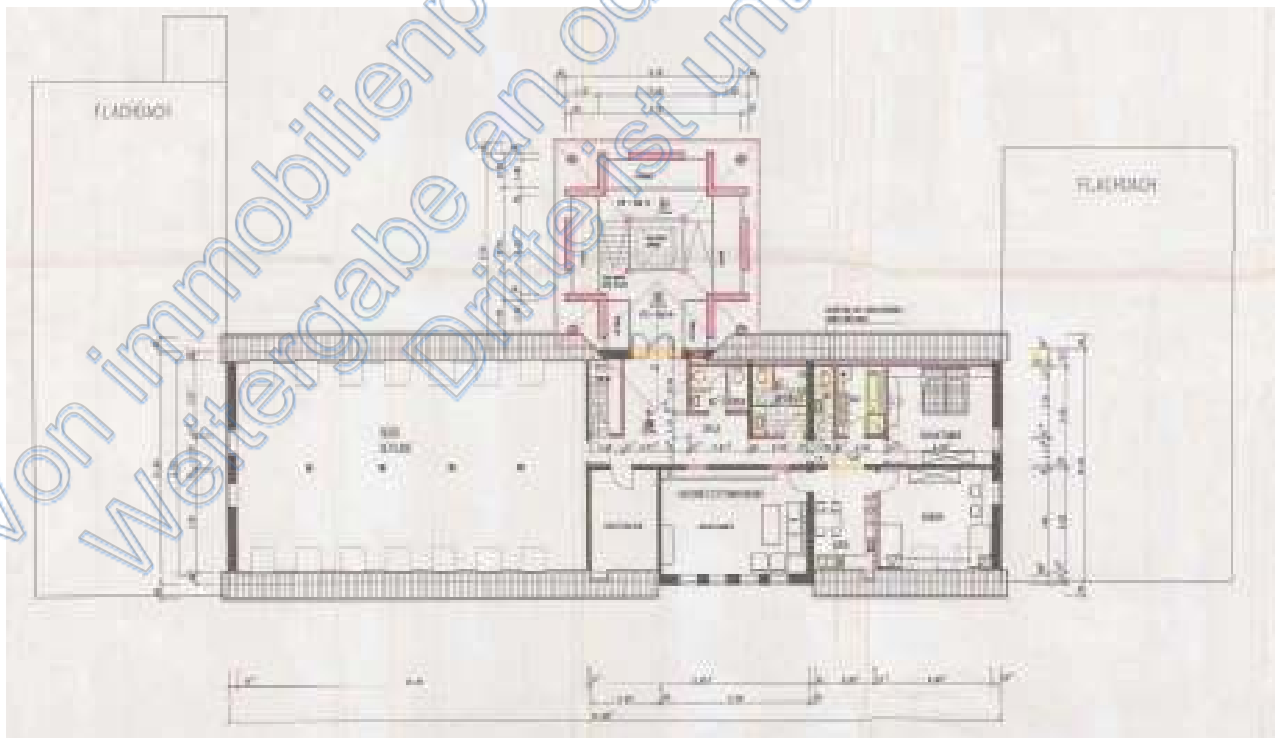
Erdgeschoss



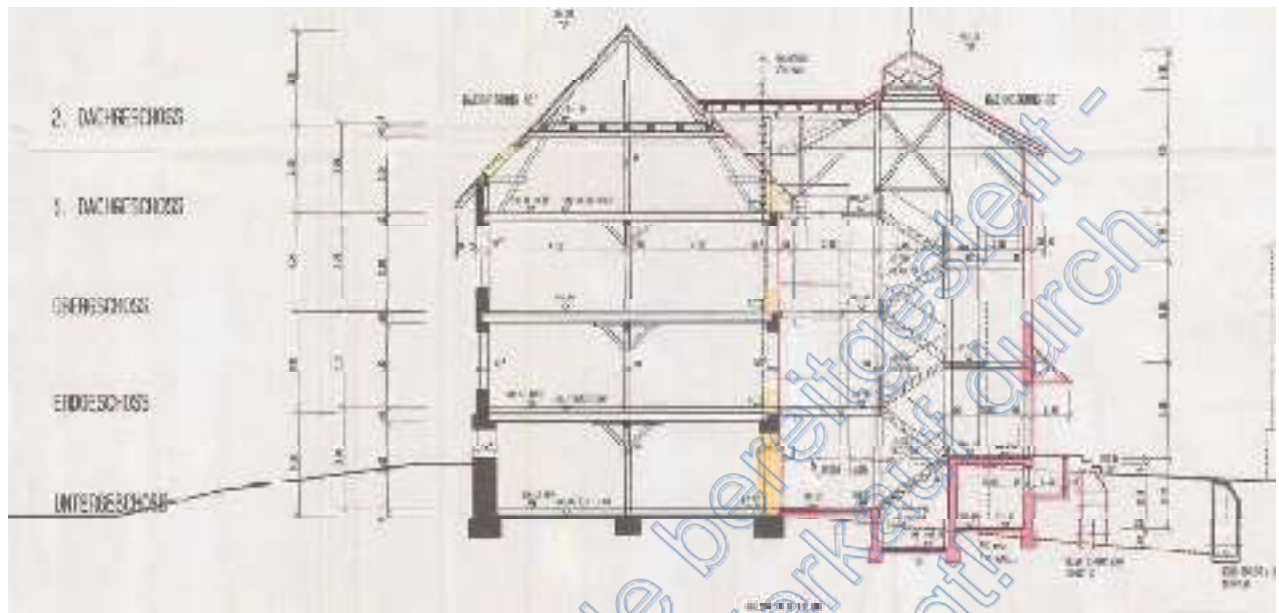
Obergeschoss



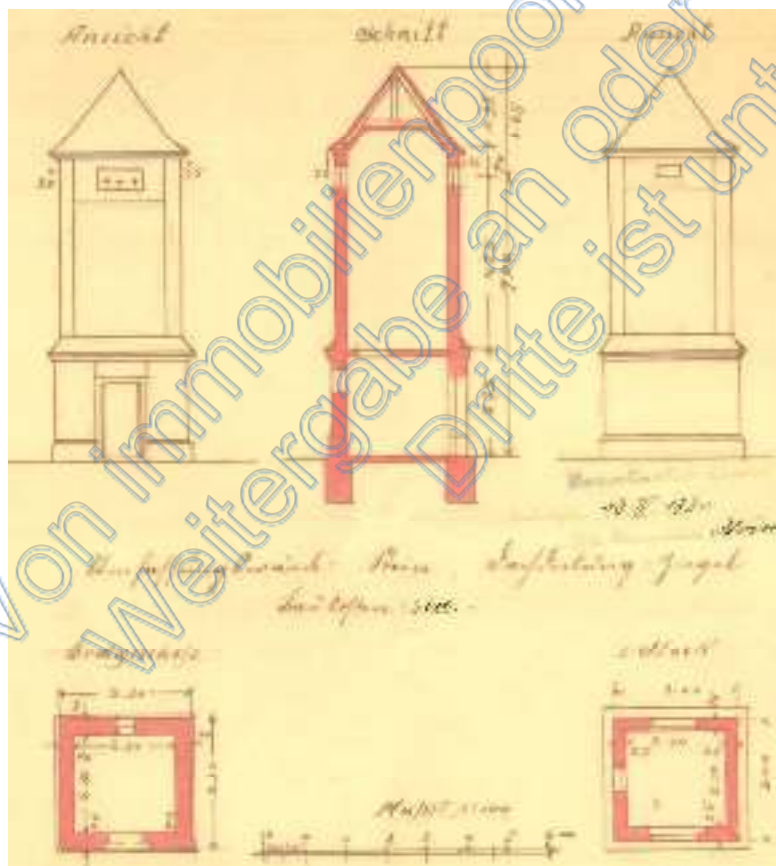
Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Transformatorhaus von 1930



8.3 Fotodokumentation

Bild 1 Ansicht Südost



Bild 2 Ansicht von Südwest



Bild 3

Ansicht Ost



Bild 4

Ansicht Nordost



Bild 5

Untergeschoss – ehemalige Heizungszentrale



Bild 6

Untergeschoss – Fundamente des ehemaligen Lagerschuppens

Bild 7

Untergeschoss – Treppenhaus mit vorbereitetem Aufzugsschacht



Bild 8

Untergeschoss – Flur



Bild 11

Untergeschoss – Lager / Werkstatt

Bild 12

Untergeschoss - Cafeteria



Bild 13 Untergeschoss – Werkstatt / Büro



Bild 14 Untergeschoss - Feuchteschaden



Bild 15 Untergeschoss – Anbau Büro / Lager



Bild 16 Untergeschoss – Anlieferung / Verladung



Bild 17 Untergeschoss - Pufferspeicher



Bild 18 Untergeschoss - Wärmepumpe



Bild 19

Erdgeschoss – Treppenhaus



Bild 20

Erdgeschoss – Büros, Trennwände teilweise ausgebaut



Bild 21

Erdgeschoss – Büro, Trennwände und Installationsboden teilweise entfernt



Bild 22

Erdgeschoss – Anbau Großraumbüro mit Aufzug, Undichtigkeit vom Flachdach



Bild 23

Erdgeschoss – Sanitärbereich



Bild 24

Erdgeschoss – Elektroinstallation



Bild 25

Erdgeschoss – Übergang zum Büroanbau Ost



Bild 26

Erdgeschoss – Büro im Anbau Ost



Bild 27

Obergeschoss – Treppenhaus



Bild 28

Obergeschoss - Büro



Bild 29

Obergeschoss – Sanitärbereich nach Angabe außer Betrieb



Bild 30

Obergeschoss – Blick auf Flachdach Anbau West (Wasserschaden)



Bild 31

Dachgeschoss – Treppenhaus



Bild 32

Dachgeschoss – Feuchteschaden an Holzkonstruktion



Bild 33

Dachgeschoss – Personal-WC nach Angabe außer Betrieb



Bild 34

Dachgeschoss Betriebswohnung links – Küche



Bild 35

Dachgeschoss – Betriebswohnung links Wohnen



Bild 36

Dachgeschoss – Betriebswohnung links Bad

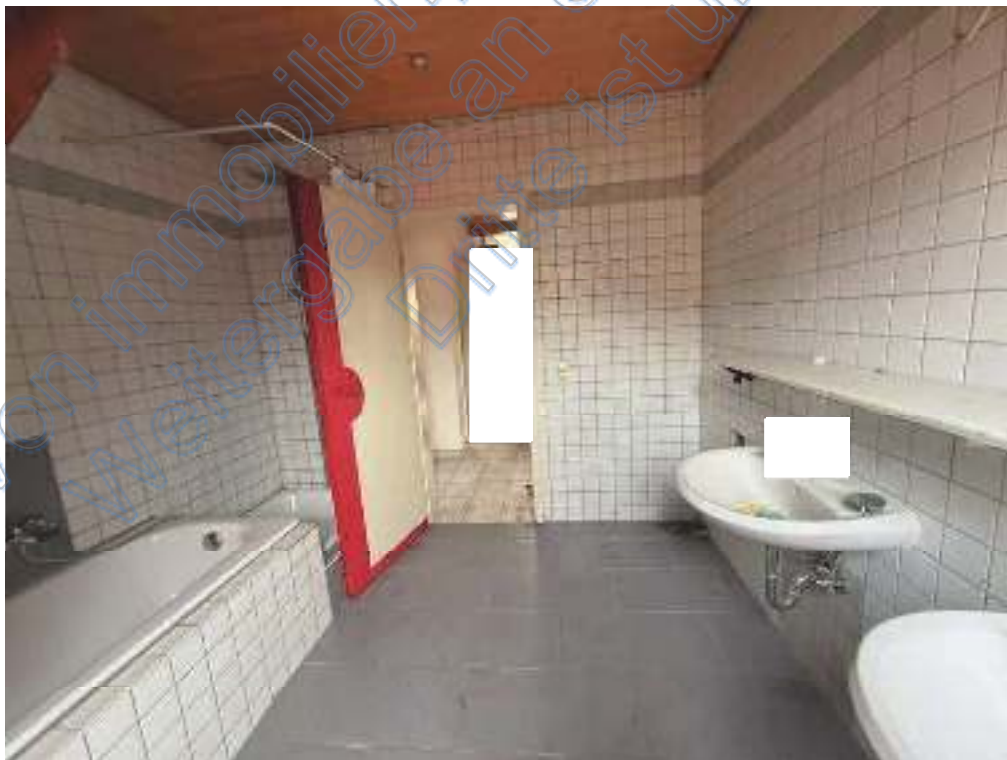


Bild 37

Dachgeschoss – Betriebswohnung rechts Wohnen



Bild 38

Dachgeschoss – Betriebswohnung rechts Bad

