

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!**



**Brigitte Mann**

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

An das  
Amtsgericht Crailsheim  
Frau Rechtspflegerin Luisa Haun  
Schloßplatz 1  
**74564 Crailsheim**

Onolzheimer Hauptstraße 69  
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96  
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38  
Internet: [www.gutachten-mann.de](http://www.gutachten-mann.de)  
eMail: [bmi-mann@t-online.de](mailto:bmi-mann@t-online.de)

Datum: 28.10.2024  
GA: 20241396  
Az: 4 1 K 2/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**ehem. Produktionsgebäude bebaute Grundstück**  
**in 74582 Gerabronn, Robert-Bosch-Straße 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde  
-bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-  
zum Stichtag 29.08.2024 ermittelt mit rund

**440.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>1.4</b>	<b>Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Großräumige Lage .....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation .....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Büro- und Produktionsgebäude .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.2.4.1	(neu).....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Außenanlagen .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Ertragswertermittlung .....	18
4.4.1	Ertragswertberechnung .....	18
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	19
4.5	Sachwertermittlung .....	21
4.5.1	Sachwertberechnung .....	21
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	22
4.6	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>27</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	27



<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>28</b>
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	47
6.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	47
<b>Haftungsausschluss</b>	<b>.....</b>	<b>61</b>

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



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Produktionsgebäude (ehemaliges Druck- und Verlagshaus).

Es handelt sich um eine sogenannte extravagante Immobilie, welche leider nur von außen besichtigt werden konnte, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Das Gebäude macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Die Ausstattung kann deshalb allenfalls nach dem äußeren Eindruck geschätzt werden.

Vermutlich ist keine Heizungsanlage vorhanden.

Objektadresse:

Robert-Bosch-Straße 13  
74582 Gerabronn

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Gerabronn-Michelbach, Blatt 1361, lfd. Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung Gerabronn-Michelbach, Flurstück 1620,  
zu bewertende Fläche 9.191 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Crailsheim  
Frau Rechtspflegerin Luisa Haun  
Schloßplatz 1  
74564 Crailsheim

Auftrag vom 29.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens)  
Aktenzeichen des Amtsgerichts: 4 1 K 2/24

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag, Qualitätstichtag, 29.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung:

Umfang der Besichtigung etc.:

Die Besichtigung erfolgte nach dem äußeren Anschein, mein Standort: von der Straße aus.

Teilnehmer am Ortstermin:

Sachverständige Brigitte Mann

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug, lizenziertes Kartenmaterial von ongeo
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- eigene Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Nutzflächen
- Anfrage beim Landratsamt Crailsheim, Anforderung der Bauakte mit Baubeschreibung und Berechnungen
- Marktdatenableitungen Industrial Bundle





- Bodenrichtwert, [www.boris-bw.de](http://www.boris-bw.de)  
zuständiger Gutachterausschuss

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin

##### Bewertungsrelevante Vorinformationen:

Der Verkehrswert entspricht dem am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises. Ziel ist bei einer Verkehrswertermittlung den höchstwahrscheinlichen Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall zu ermitteln. Dabei spielt keine Rolle, was das Bewertungsobjekt hinter sich hat, sondern es ist die künftige Nutzung maßgebend. Deshalb sind die Wertbetrachtung und alle erforderlichen Wertermittlungsansätze grundsätzlich nicht an den (Kaufpreis)Überlegungen des derzeitigen Grundstückseigentümers und -nutzers zu orientieren, sondern an denen eines potenziellen, üblichen Nachfolgeeigentümers und -nutzers. In diesem Zusammenhang unterstellt man, dass der jetzige Eigentümer nicht vorhanden ist und welche Nachfolgenutzungen zum Wertermittlungstichtag denkbar, beziehungsweise wirtschaftlich durchführbar sind.

Folgende Fragen sind relevant:

Welcher Interessent könnte mit welchem Konzept für das Bewertungsobjekt in Frage kommen?

Wie ist die aktuelle Marktlage in Gerabronn?

Wie ist die Vermarktungsdauer einzuschätzen?

Ein Interessent, ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer, benötigt für seine Finanzierung ein insgesamt stimmiges Konzept und entsprechende Sicherheiten. Da die Materialkosten und die Renovierungskosten gestiegen sind, liegt der Preis pro m<sup>2</sup> bei einem Umbau und bei Nutzungsänderungen so hoch, dass die Nachfrage nach modernisierungsbedürftigen Immobilien als gering eingeschätzt wird.

In Anbetracht dessen, dass das Gewerbeobjekt im Industriegebiet liegt und über eine ausreichende Grundstücksfläche verfügt, schätze ich, dass sich innerhalb von 12 Monaten ein entsprechender Käufer finden könnte, der entweder seinen eigenen Geschäftsbereich in die vorhandenen Räume, unter Durchführung von Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung, einbringt oder einen Abriss des gesamten Gebäudes vornimmt.

##### Besonderheiten, Maßgaben:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein der Gewerbeimmobilie - von der Straße aus – möglich. Demnach wurden die Bruttogrundflächen- und Nutzflächenberechnungen den vorhandenen Grundrissen entnommen. Eine Gewähr für diese Schätzungen wird ausdrücklich nicht übernommen.

Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt. Da hinsichtlich der Innenausstattung keinerlei Informationen vorliegen, wird in dieser Bewertung unterstellt, dass die überwiegen- den Flächen modernisierungsbedürftig sind.



Laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ist keine Heizungsanlage vorhanden. Das Bewertungsobjekt wurde -nach seinem Kenntnisstand- mittels eines mobilen Heizcontainers beheizt; dieser mobile Heizcontainer sei nicht mehr vorhanden.

Da ich davon ausgehe, dass hinsichtlich der Größe des Objektes ein Leerstand einzukalkulieren ist, wird für das erste Jahr ein Abschlag einer prognostizierten Jahresmiete zuzüglich Betriebskosten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in Abzug gebracht.

Da allenfalls vermutet werden kann, in welchem Zustand sich die Ausstattung befindet, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ein Ersteigerer/Ersteher umgangssprachlich „die Katze im Sack“ ersteigert; diese Besonderheit ist bei einem Gebot ggf. zu berücksichtigen.

Das Gebäude wurde ehemals, ca. 1998, für einen bestimmten Zweck, nämlich dem Betrieb eines Druck- und Verlagshauses erbaut. Das Objekt steht vermutlich schon mehrere Jahre leer.

Hinsichtlich der Gebäudestruktur sind vermutlich Brandschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Brandschutzkonzept und die damit zusammenhängenden Kosten liegen nicht vor.

Modernisierungen wurden vermutlich nicht durchgeführt. Es wurde lediglich, laut Bauakte, ca. 2007 eine Erweiterung -ein Hallenanbau- vorgenommen.

Eine Nachfolgenutzung als Produktionsfläche des Gesamtobjektes halte ich für fraglich, zumal das gesamte Gebäude in individueller Bauweise erstellt wurde und zum Wertermittlungstichtag nicht modernsten Anforderungen an Produktionsimmobilien entspricht und auch nicht barrierefrei ist.

Unterstellt man einen Leerstand mit Nachfolgenutzung, gemäß den Erläuterungen „Bewertungsrelevante Vorinformationen“, ist zusätzlich ein Leerstand von einem Jahr bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd in Abzug zu bringen. Die Betriebskosten sind dabei, gemäß der Vorgaben des § 32 Abs. 1 ImmoWertV, zusätzlich zu berücksichtigen.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### Report Makromarkt

74582 Gerabronn, Württ, Robert-Bosch-Str. 13



Ergebnis und Standardabweichung	Makromarkt	Mikromarkt
---------------------------------	------------	------------

#### BORITÄT

Index für Zahlungswilligkeit (Bezug: BRD = 100)	80	93
-------------------------------------------------	----	----

#### PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	91	95
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	104	31
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	23.853	24.007

#### EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	91	92
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	26	7
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.069	6.106

#### KAUFKRAFTORDNUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftordnungsindex (Bezug: BRD = 100)	46	47
-------------------------------------------	----	----

#### EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	55	57
---------------------------------------------------	----	----

#### EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	12	3
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	2.790	3.888
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	50	52

#### Wachstumsrate und -trends Makromarkt

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
---------------------------	--	--

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	2.317	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	342	14,7
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.124	93,3

### Report Makromarkt

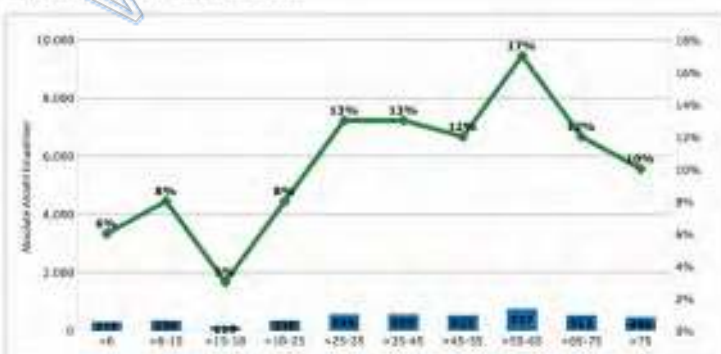
74582 Gerabronn, Württ, Robert-Bosch-Str. 13



#### MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



#### BEVÖLKERUNG NACH ALTERBLESEN

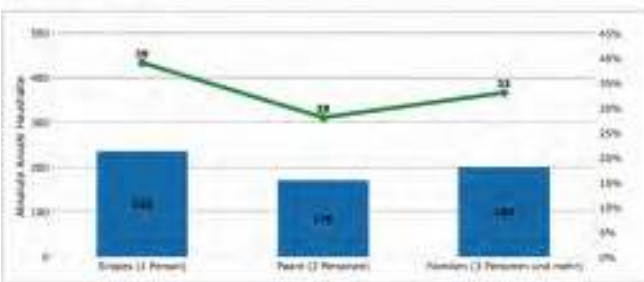








© 2010 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 267: 103–110







- 18 bis 30 Jahre: ca. 20 %
  - 30 bis 45 Jahre: ca. 13 %
  - 45 bis 65 Jahre: ca. 28 %
  - 65 Jahre oder älter: ca. 22 %
- Bevölkerungsentwicklung:
- im letzten Jahr: ca. 4 %
  - in den letzten 5 Jahren: ca. 0,59 %
  - in den letzten 10 Jahren: ca. 0,19 %

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrandlage, Industriegebiet (GI);  
Die Entfernung zum Stadtzentrum Gerabronn beträgt ca. 1,7 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs;  
Schulen und Ärzte;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,7 km entfernt;  
mittlere Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der  
Straße und im Ortsteil:

ausschließlich gewerbliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine wesentlichen erkennbar

Topografie:

fast eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: ca. 9191 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße im Industriegebiet

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich  
Verdachtsfläche liegen, gemäß Bau- und Umweltamt Schwä-  
bisch Hall, vom 30.8.2024, nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-  
forschungen wurden nicht angestellt.





## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gerabronn-Michelbach, Blatt 1361, keine wertbeeinflussende Eintragung, außer

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass keine Rechte und Belastungen vorhanden sind. ggf. vorhandene sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen, laut Frau Stadt Gerabronn.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 11.10.1993, unter anderem folgende Festsetzungen:

- GI = Industriegebiet;
- m = 12 m max. Wandhöhe;
- GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
- BMZ = 9,6 (Baumassenzahl);
- SD, FD, SHD

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. In dieser Wertermittlung wird deshalb unterstellt, dass das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigt wurde.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.





## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Produktionsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen und ob es hinsichtlich des Brandschutzes Vorgaben gibt, welche nicht erfüllt worden sind/erfüllt werden müssten.

#### 3.2 ehemaliges Produktionsgebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

ehemaliges Produktionsgebäude

Baujahr:

ca. 1998

Anbau ca. 2007, Südwest

Außenansicht:



##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

Versandhalle, Lager, Sortierabteilung, Produktionsbereich, Anlieferung, Abtransport, Büros, Umkleiden, Pausenraum, sanitäre Anlagen

###### Obergeschoss:

5 Büros, Produktionsbereich/Rotationshalle  
laut vorliegenden Grundrissen/Schnitten



### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), laut Bauakte

Konstruktionsart:	Stahlbetonskelettbauweise
Außenwände:	Leichtbaufassade mit isolierten Stahlkassetten
Innenwände:	Mauerwerk, Kalksandstein
Dach:	Rheinzink, Stehfalz-Blech, Flachdach begrünt
Treppen:	Stahlbeton, Stahltreppe (Rotation)

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 (neu)

Fenster:	Fenster aus Kunststoff/Aluminium
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	tlw. Fenster defekt vermutlich kein Heizungssystem vorhanden

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand kann nach dem äußeren Anschein nicht eingeschätzt werden. Es besteht -nach dem äußeren Anschein- ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Mauer, Zaun, Metalltore).



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehemaligen Produktionsgebäude bebaute Grundstück in 74582 Gerabronn, Robert-Bosch-Straße 13 zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Gerabronn-Michelbach	1361		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gerabronn-Michelbach		1620	9.191 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Das Sachwertverfahren wird, aufgrund der nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Daten, zur Stützung durchgeführt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	29.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	9.191 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m <sup>2</sup> E1





(Ausgangswert für weitere Anpassung)		
--------------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	29.08.2024	x 1,05	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	31,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	9.191 m <sup>2</sup>	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>31,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>31,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		x 9.191 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>289.516,50 €</b> <b>rd. 290.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2024 insgesamt **290.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage [www.boris-bw.de](http://www.boris-bw.de), liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im Bewertungsgebiet bei 30,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 30,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen gegebenenfalls im Anschluss.

##### E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten geschätzten durchschnittlichen 3%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		29.08.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2023	
Zeitdifferenz	=	1,66	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3	%/Jahr
insgesamt		5,03	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,05**





#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> ) geschätzt	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage -unterstellt-			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ehem. Produktionsge- bäude		Büro	244,00		5,10	1.244,40	14.932,80
		Produktions- fläche	2.114,00		2,70	5.707,80	68.493,60
		Lager	129,00		2,60	335,40	4.024,80
		Logistik	669,00		2,90	1.940,10	23.281,20
Summe RUND			3.156,00	-		9.227,70	110.732,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>110.732,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 17.717,18 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 93.015,22 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 9,30 % von 290.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 26.970,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 66.045,22 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 9,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 6 Jahren Restnutzungsdauer	× 4,446
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 293.637,05 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 290.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 583.637,05 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 583.637,05 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 145.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 438.637,05 €</b>
	<b>rd. 439.000,00 €</b>



#### 4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Es lag lediglich die Bauakte vor. Für die Richtigkeit wird keine Garantie übernommen, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert aus dem Industrial Bundle, Seite 6, abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) Instandhaltungskosten, Erläuterungen siehe Industrial Bundle. Die Instandhaltungskosten für gewerbliche Immobilien betragen gemäß den Angaben durchschnittlich:

Lager  $2,37 \text{ €/m}^2 \times 129 \text{ m}^2 = 305,73 \text{ €}$

Logistik  $2,39 \text{ €/m}^2 \times 669 \text{ m}^2 = 1.598,91 \text{ €}$

Produktionsflächen  $3,22 \text{ €/m}^2 \times 2114 \text{ m}^2 = 6.807,08 \text{ €}$

Büroflächen  $1,71 \text{ €/m}^2 \times 244 \text{ m}^2 = 417,24 \text{ €}$

Gesamt für  $3.156 \text{ m}^2 = 9.128,96 \text{ €}$

2.) ca. 4 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen; von  $110.732,40 \text{ €} = \text{gesamt } 4.429,30 \text{ €}$

und 3.) Die Verwaltungskosten (Produktion) pro Mieteinheit betragen monatlich  $\varnothing 1,42 \text{ €/m}^2$ ; gesamt  $4.481,52 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten gesamt  $18.039,78 \text{ €} = 16,29 \text{ \%, rund } 16 \text{ \%}$

##### Liegenschaftszinssatz

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Crailsheim, hier: Gerabronn, liegen keine Liegenschaftszinssätze vor. Gerabronn ist überwiegend eine sehr ländlich geprägte Region, deshalb liegt keine für eine statistische Auswertung hinreichende Stichprobe von veräußerten Renditeobjekten vor, um Liegenschaftszinssätze für den Landkreis Schwäbisch Hall bzw. Crailsheim abzuleiten.

Die Sachverständige greift deshalb auf ausgewertete Daten von Industrial Bundle zurück.

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wurde aufgrund dieser Auswertungen bestimmt und angesetzt.

Für das zu bewertende Gewerbegrundstück ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 31 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 6 Jahren ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 9,3 %. Da es sich um ein durchschnittliches Objekt in durchschnittlicher Lage handelt, sind keine weiteren Anpassungen an dem Liegenschaftszinssatz vorzunehmen. Er wird deshalb als angemessener Liegenschaftszinssatz der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. In diesem Fall wird jedoch der Liegenschaftszinssatz als zutreffend beurteilt, so dass weitere Anpassungen nicht erforderlich sind.

##### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: ehem. Produktionsgebäude**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 31 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Büro- und Produktionsgebäude**

Das ca.1998 errichtete Gebäude wurde vermutlich nicht wesentlich modernisiert, jedoch erweitert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Verbesserung der Grundrissgestaltung, Erweiterung Hallenanbau	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (31 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1998 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (31 Jahre – 26 Jahre =) 5 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von rund 6 Jahren.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Reparatur Fenster, Frontbereich, rund	-20.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-125.000,00 €
• Leerstand 1 Jahr geschätzt 110.732,40 € zuzüglich rund 13 % Betriebskosten = 125.127,61 €	-125.000,00 €
Summe	-145.000,00 €



#### 4.5 Sachwertermittlung

##### 4.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Produktionsgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	663,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	3.681,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	2.440.503,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 29.08.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	4.424.631,94 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	4.424.631,94 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		31 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre
• prozentual		80,65 %
• Faktor	x	0,1935
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	856.166,28 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>856.166,28 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>60.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>916.166,28 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>290.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.206.166,28 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,50</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>603.083,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>145.000,00 €</b>
<b>Sachwert -zur Stützung-</b>	=	<b>458.083,14 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>458.000,00 €</b>





#### 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Büro- und Produktionsgebäude

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	2,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	7,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	89,0 %	0,0 %	0,0 %	76,5 %	12,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten unterstellten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	





Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Büro- und Produktionsgebäude**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	700,00	76,5	535,50
4	965,00	12,5	120,63
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			737,22
gewogener Standard = 3,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010

737,22 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- keine Heizung vorhanden

× 0,900

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 663,50 €/m² BGF

rd. 663,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche



Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	20.000,00 €
Hofbefestigung	40.000,00 €
Summe, geschätzt	60.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Büro- und Produktionsgebäude

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 31 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Für den Bereich des Bewertungsobjektes hat der zuständige Gutachterausschuss in der Gemeinde keine Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte abgeleitet, da es keine ausreichende Anzahl von ausgewerteten Kaufpreisen gibt. Der objektartspezifische Sachwertfaktor wird deshalb auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte aus der Vergangenheit sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 50 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Plausibilisiert wird der angewandte Sachwert mittels der Fachliteratur, Kleiber, 10. Auflage, Seite 2472, eigengenutzte Halle, eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit 0,40-0,50. Die Sachverständige hat den Sachwertfaktor überprüft und hält den objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 0,50 für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Reparatur Fenster, Frontbereich, rund	-20.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-125.000,00 €
• Leerstand 1 Jahr geschätzt 110.732,40 € zuzüglich rund 13 % Betriebskosten = 125.127,61 €	-125.000,00 €
Summe	-145.000,00 €

**4.6 Verkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **439.000,00 €** ermittelt.

Der lediglich zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **458.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Produktionsgebäude bebaute Grundstück in 74582 Gerabronn, Robert-Bosch-Straße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gerabronn-Michelbach	1361	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gerabronn-Michelbach		1620

wird **-bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-** zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2024 mit rund

**440.000 €**

**in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Angebote die Nachfragen übersteigen.

Der ermittelte Marktwert ist demzufolge als höchstwahrscheinlicher Kaufpreis zum aktuellen Zeitpunkt und für den nächsten zeitnahen Verkaufsfall zu verstehen.

Wie sich der Immobilienmarkt mittelfristig verändern wird, ist nicht abzusehen.

Insbesondere das gestiegene Zinsniveau, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine hohen Energiepreise sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die ganz erheblich gestiegene Inflationsrate eine Umschichtung von Geld- in Immobilienanlagen auslösen wird, bleibt abzuwarten.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Crailsheim, den 28. Oktober 2024

**brigitte mann**

**Zertifizierte Sachverständige**  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung  
aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Ordnungsnummer Hauptstr. 89 · Fon (0 79 31) 2 52 90  
74564 Crailsheim · Fax (0 79 31) 2 52 88

**Brigitte Mann**

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gemäß Sprengnetter Zertifizierung GmbH und DIN EN ISO/IEC 17024,  
Zert.-Nr. 0405-006



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

**b.v.s.**  
Sachverständige

Robert-Bosch-Straße 13  
74582 Gerabronn  
Telefon (07141) 200-100  
Telefax (07141) 200-101  
E-Mail: info@bvsg.de



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### -in der jeweils gültigen Fassung-

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten am 1.1.2022

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

**VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] [Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.24.1.0" (Stand Januar 2024) erstellt.



## 6 Verzeichnis der Anlagen

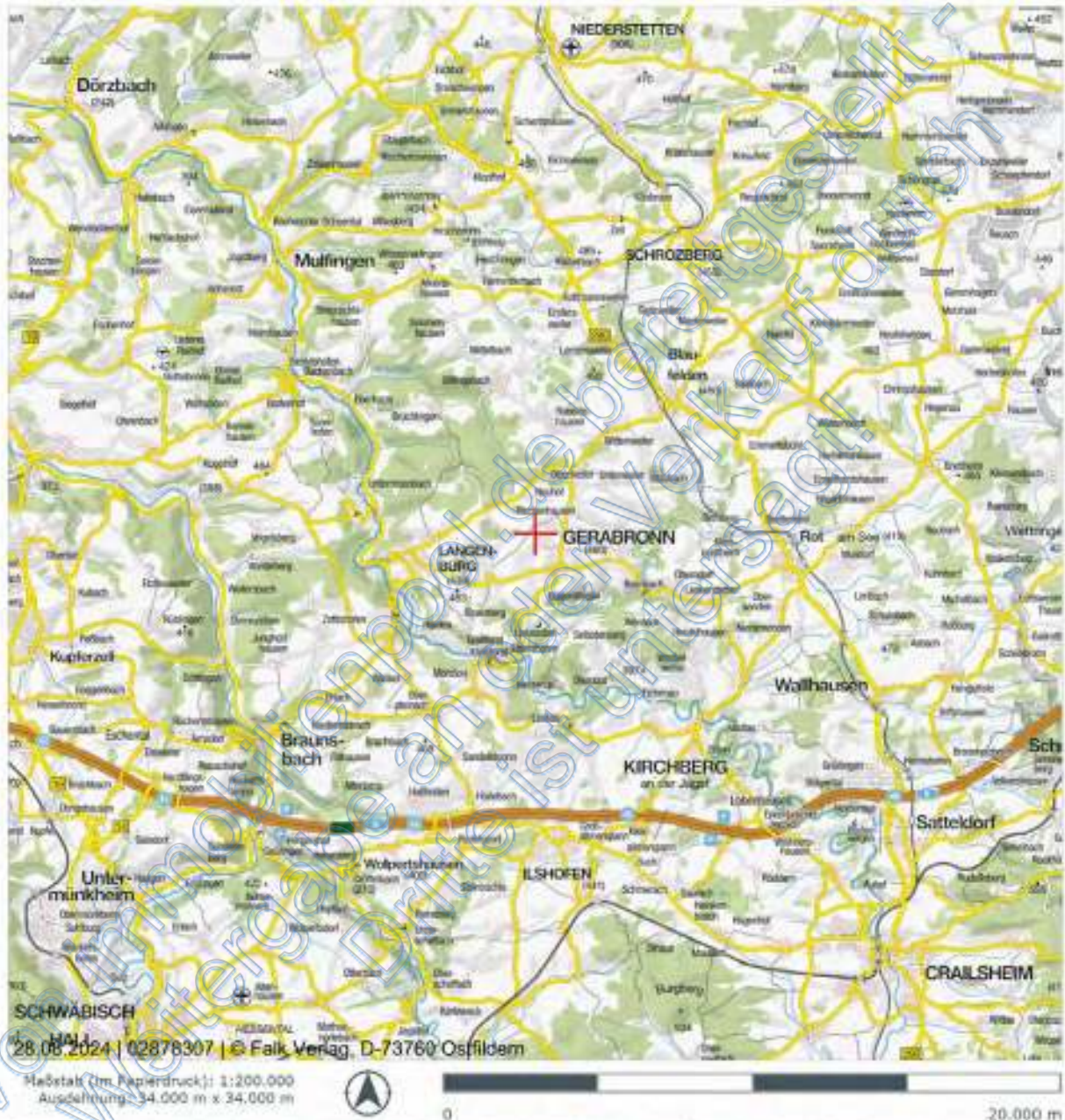
Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus dem Lageplan
Anlage 03:	Auszug aus dem Luftbild
Anlage 04:	Industrial Bundle, von Industrial Port
Anlage 05:	Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Nutzflächenberechnungen, Erdgeschoss
Anlage 08:	Nutzflächenberechnungen, OG, Bruttogrundflächenberechnungen
Anlage 09:	Fotos
Anlage 10:	Wertermittlungsergebnisse
Anlage 11:	Haftungsausschluss
<b>Summe:</b>	<b>33 Seiten</b>





## Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74582 Gerabronn , Württ, Robert-Bosch-Str. 13



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist zeitlich nicht begrenzt.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Auszüge dürfen zeitlich unbegrenzt als Kartebild im Internet (maximal 5 Internet-Domänen) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien-Exposé oder Immobilien-Gutachten steht. Dies umfasst die Erstellung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portalen der Amtsgerichte zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilienthema unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024





## Liegenschaftskarte

## Baden-Württemberg

74582 Gerabronn , Württ, Robert-Bosch-Str. 13



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg , Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: August 2024





## Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74582 Gerabronn , Württ, Robert-Bosch-Str. 13



28.08.2024 | 02878307 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.880  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02878307 vom 28.08.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1

**6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung****Anlage 5**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Umsatzerlösen) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

**6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe****Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmelmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Umsatzerlösen und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II B.)





Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, damit der Reinertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Verhältnisse am Ermittlungsstichtag bezogene (in Abzug), der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzung zu erzielbaren (Rein) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht, die in der Zeit während der Nutzung zu noch anfallenden Erträgen abgezinst auf die Verhältnisse zum Ermittlungsstichtag in etwa gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts zu ermitteln ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren, die auf der Grundlage geeigneter Annahmen und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Reinertrag abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV 21) der Ansatz des (marktkonformen) Objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Ermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, das dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren, in der die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters am Ermittlungsstichtag. Grundsätzlich wird allerdings dann verlängert, wenn das Gebäude fiktiv verlängert werden kann, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Ermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Ermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Marktübliche Zuschläge oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Wenn sich die allgemeinen Verhältnisse bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indizes oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktgerechten vorläufigen Ertrags eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Neben den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Alterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude bereits von Anfang an anhaften. Bei der Ausführung oder Planung können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Änderungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Richtigbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einpositionen bezogenen Ermittlungen erfolgen.

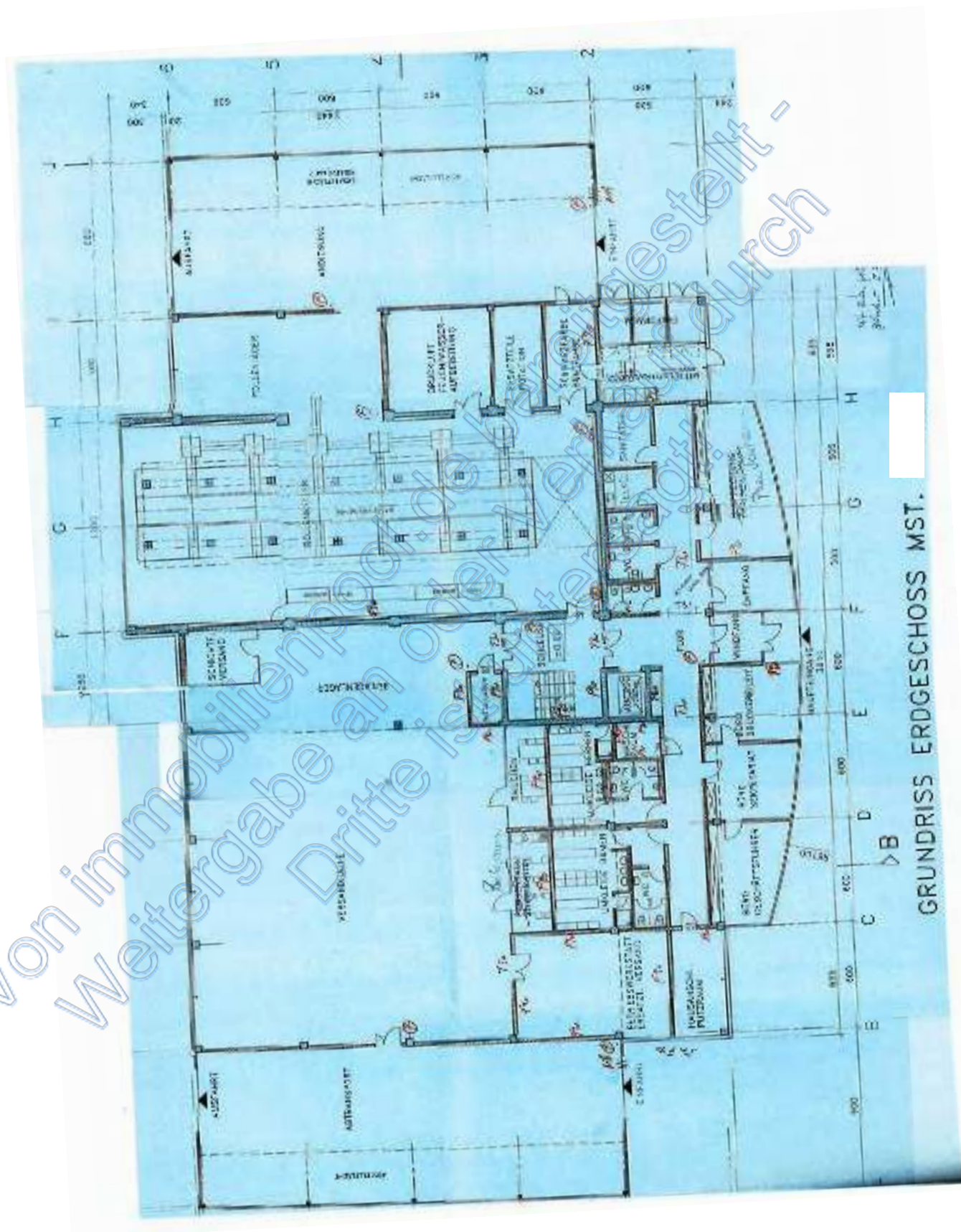
Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstört und abgebrochen untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). In der Regel ist anzunehmen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. in der ruhenden Inaugenscheinnahme beim Termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen oder sonstigen Ermittlungen angesetzt sind.



## Grundrisse

### Erdgeschoss, ohne Anbau

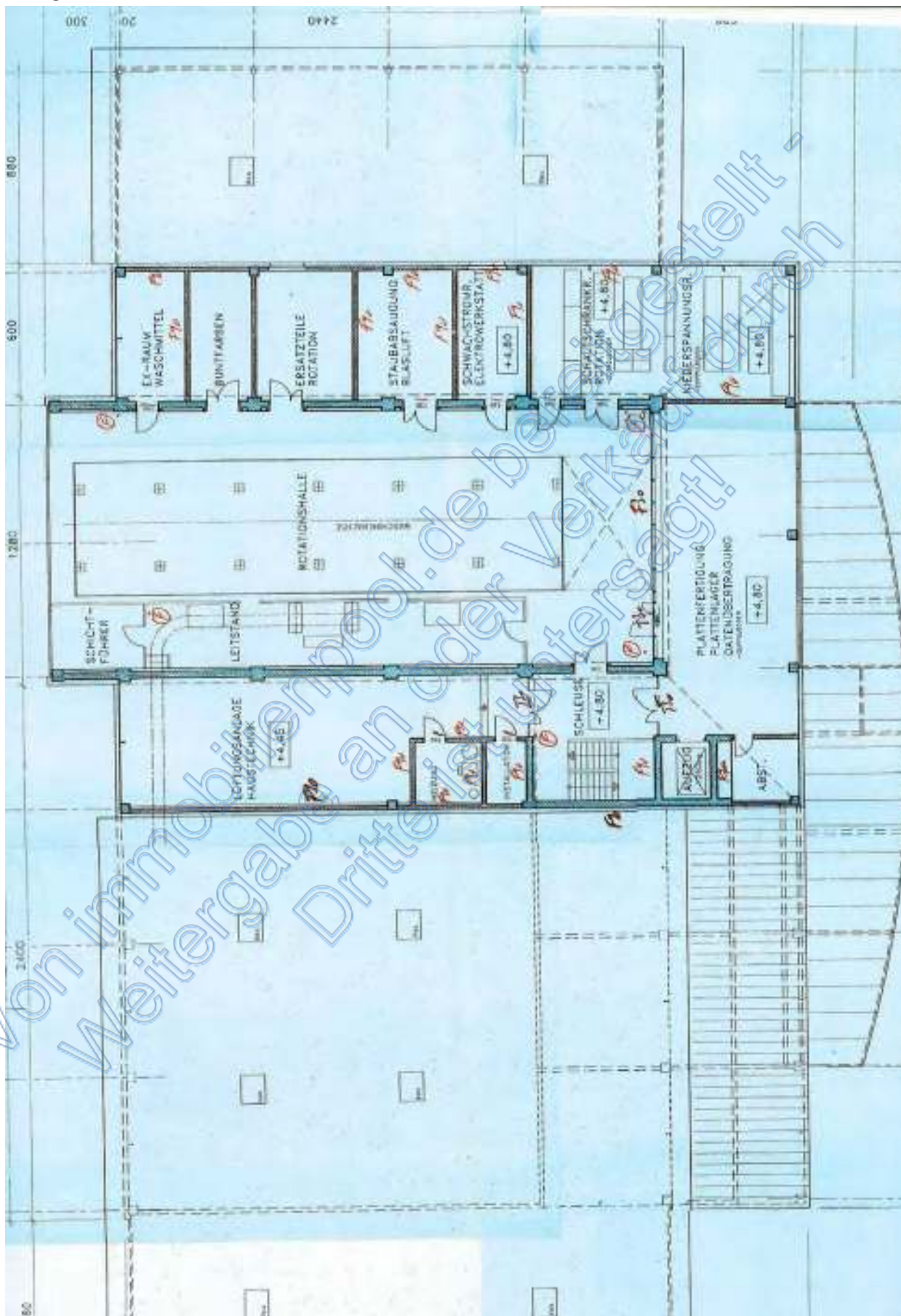
## Anlage 6







## Obergeschoss, ohne Anbau

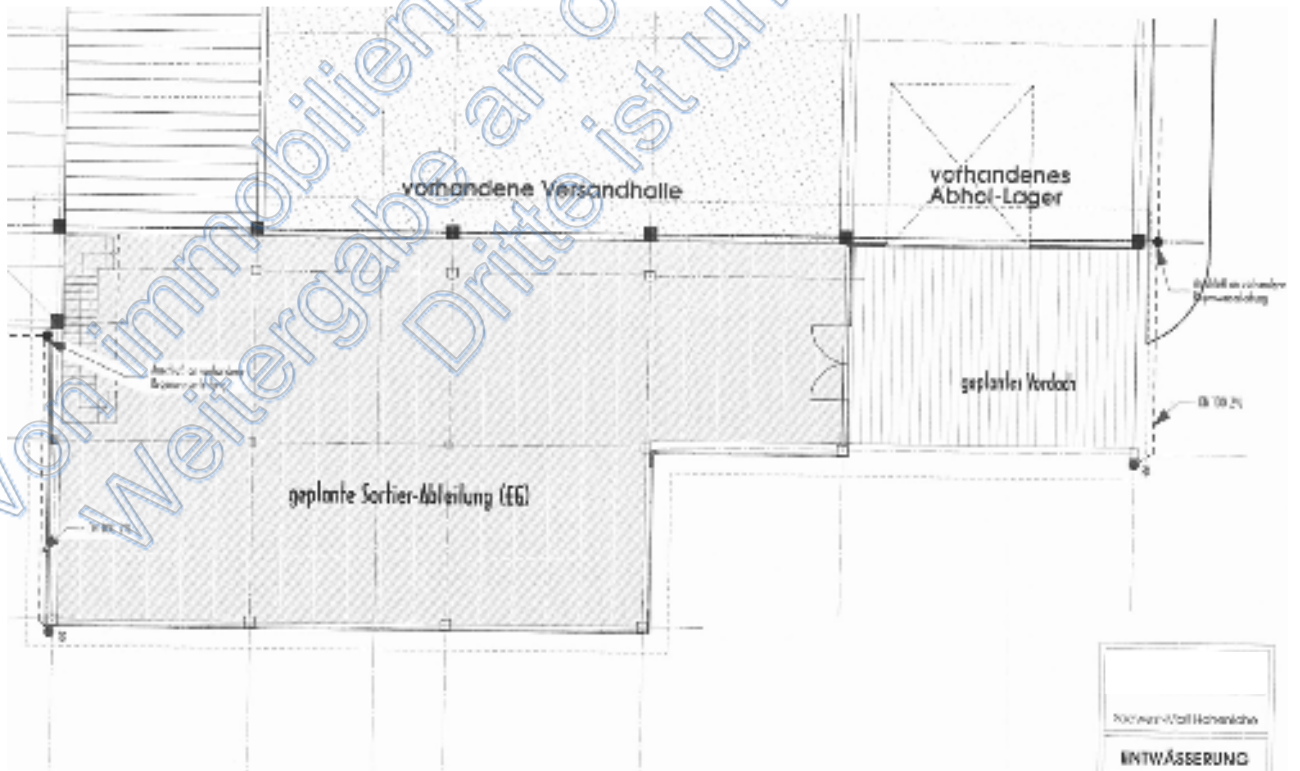


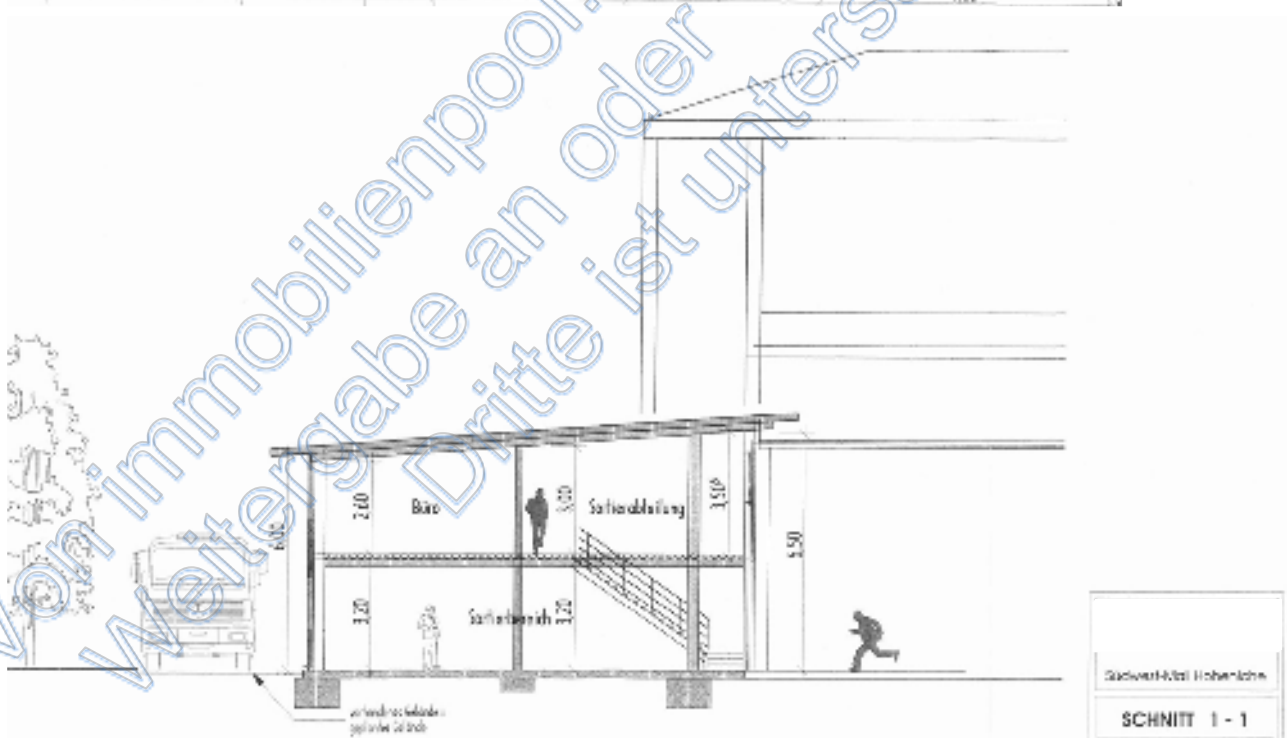
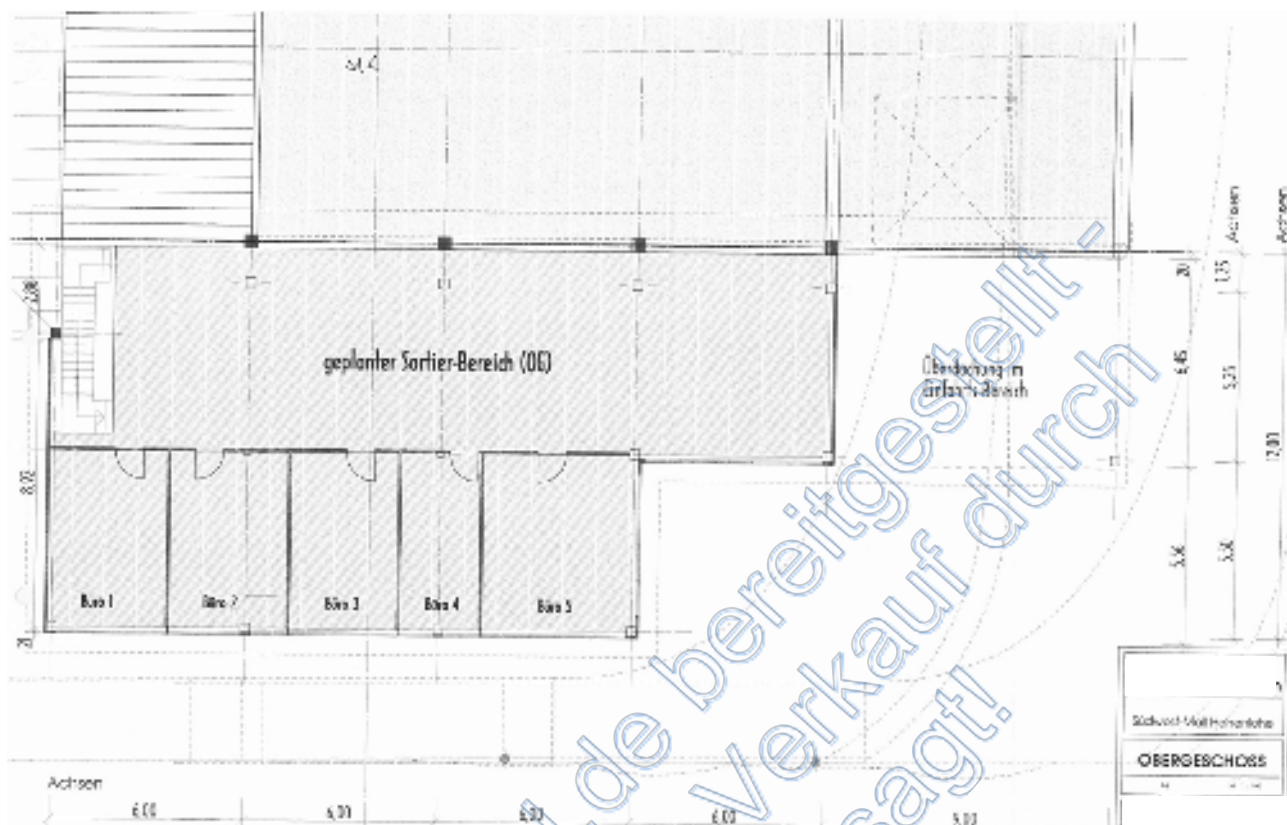


Brigitte Mann

erteilt a erteilt r ie Mat-  
un Bei ng erteilung aller Immo-  
lienarten engnetter ert (AI)

74564 C 181









Nutzfläche gemäß Bauakte							
EG	Büro	Produktion	Lager	Logistik	Technik	Verkehrsfläche	SUMME
Abtransporthalle				214,49			
Versandhalle				325,74			
Lager				109,80			
				12,30			
				6,40			
Schichtführer Versand	12,30						
Installationsschacht					5,11		
Treppenhaus, Schleuse						31,05	
Rollenkeller		306,66					
Schwarzfarbe		16,41					
Ersatzteile Rotation		16,41					
Druckluft/Feuchtwasseraufbereitung		34,16					
Rollenlager			68,97				
Andienungshalle		214,49					
Umkleide, Du, Damen		18,85					
		1,20					
		1,67					
		2,07					
Flur, WC, Damen		5,76					
		3,96					
Umkleide, Du, Herren		14,41					
		0,52					
		0,80					
		1,62					
Flur, WC, Herren		5,50					
		5,40					
Aufzugsmaschinenraum					5,00		
Pausenraum		12,94					
Raucher		12,71					
Ersatzteile, Werkstatt		50,90					
Aufzug					5,72		
El, Installationsschacht					1,69		
WC Damen		4,71					
Behinderten WC		5,18					
WC Herren		4,86					
Teeküche		6,26					
Sanitätsraum		9,81					
Mittelspannung					20,77		
Trafo					15,89		
Fur						64,77	
						3,78	
						9,23	
Putzraum		18,61					
Geschäftsführer	19,10						
	4,45						
Sekretariat	20,39						
	1,30						
Druckleiter	22,94						
	0,43						
Windfang						8,35	
Emfang	13,24						
	0,43						
Besprechung	0,43						
	28,88						
	9,3						
Anbau Sortieren		253					
Nutzfläche in m²	133,19	1.028,87	68,97	668,73	54,18	117,18	2.071,12

n age 7





Nutzfläche gemäß Bauakte						
OG	Büro	Produktion	Lager	Logistik	Technik	Verkehrsfläche SUMME
Treppenhaus, Schleuse						31,05
Aufzug					5,72	
EL, Installationsschacht					1,69	
Putzraum		8,46				
Plattenfertigung		89,10				
		0,84				
Flur						14,58
Rotation		70,50				
Werkstatt		17,90				
Blasluft		25,36				
Ersatzteile Rotation			25,36			
Buntfarben			16,55			
Waschmittel			18,26			
Rotationshalle		306,66				
		63,75				
Schichtführer	12,04					
Leitstand		49,16				
Installationsschacht					5,11	
Heizraum					8,38	
Haustechnik					75,76	
Anbau, Sortieren		140				
Anbau Büro 1	20					
Anbau Büro 2	20					
Anbau Büro 3	20					
Anbau Büro 4	13					
Anbau Büro 5	26					
Nutzfläche in m²	111,04	771,73	60,17	0	96,66	45,63 1.085,23

Zusammenfassung					
Nutzfläche	Büro	Produktion	Lager	Logistik	Summe
EG	133,19	1.028,87	68,97	668,73	
Technik		54,18			
Verkehrsfläche		117,18			
OG	111,04	771,73	60,17		
Technik		96,66			
Verkehrsfläche		45,63			
<b>Gesamt</b>	<b>244,23</b>	<b>2.114,25</b>	<b>129,14</b>	<b>668,73</b>	<b>3.156,35</b>

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m²
Gewerbeobjekt	inkl. Dämmung ca.			
Erdgeschoss (EG)	42,800	30,800	1,0000	1.318,24
EG, eingeschossig	8,800	24,400	1,0000	214,72
EG, eingeschossig	8,800	24,400	1,0000	214,72
EG Front eingeschossig	30,000	2,440	1,0000	73,20
EG Segment eingeschossig	30,000	2,270	0,6667	45,40
EG Anbau				257,00
Obergeschoss (OG)	42,800	30,800	1,0000	1.318,24
OG Anbau			1,0000	239,00
<b>Gesamt BGF</b>				<b>3.680,52</b>
<b>Gesamt BGF</b>			<b>rund m²</b>	<b>3.681,00</b>

davon nur eingeschossig 548,04

**Erläuterung:** Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, Maße wurden dem Lageplan entnommen.

Anmerkung: Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.



## Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Südostansicht



Bild 2: Ostansicht

**Anlage 9: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Ostansicht



Bild 4: Ostfassade, Fenster defekt (Pfeil)





## Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Ostansicht, Standort des Fotos: Einfahrt mit Tor, rechts



Bild 6: Nordostansicht





## Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Außenanlagen, straßenseitig

Bild 8: Umgebung zum Norden



## Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Nordansicht

Bild 10: Nordwestansicht

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**Anlage 10**Für das **Gewerbegrundstück**in **Gerabronn, Robert-Bosch-Straße 13**

Flur

Flurstücksnummer **1620**Wertermittlungstichtag: **29.08.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	31,55	9.191,00	290.000,00
Summe:			31,55	9.191,00	290.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Büro- und Produktions- gebäude		3.681	3.156	1998	31	6

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	110.732,40	17.717,18 € (16,00 %)	9,30	0,50	

**Relative Werte**

relativer Bodenwert:	91,89 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-45,94 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>139,10 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>3,96</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>4,72</b>

**Ergebnisse**

Ertragswert:	439.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	458.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>440.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	29.08.2024

**Bemerkungen**





## Haftungsausschluss

## Anlage 11

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich, nach Fertigstellung des Gutachtens durch die Sachverständige, schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 (BGB) Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

© Brigitte Mann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.