



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Bürgermeister-Dr.-Nebel-Str. 25 | 97816 Lohr a. Main

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 70/24

Objektart Flst. 1255/2 bebaut mit einem Betriebsgebäude, einer Lagerhalle mit PKW-Garage und 24 Parkplätzen

Grundbuch Amtsgericht Gemünden | Grundbuch von Lohr a. Main | Blatt 9600
Gemarkung Lohr a. Main



Marktwert 1.040.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Zubehör in Höhe von 83.195 €
(PV-Anlagen 1 bis 4)**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 60.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 156.367 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

Wertermittlungstichtag 01.04.2025

Qualitätsstichtag 01.04.2025

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	6
2.4	Ausschlusskriterien	7
2.5	Gewährleistung	8
2.6	Urheberrecht	8
2.7	Literaturverzeichnis	8
2.8	Verwendete Abkürzungen	9
3	Grundbuch	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II	12
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung	12
4	Beschreibung und Beurteilung	13
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	13
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage	14
4.3	Gebäudebeschreibung	16
4.4	Baubeschreibung	19
5	Verfahrenswahl	21
6	Berechnung	22
6.1	Bodenwert	22
6.2	Sachwert	24
6.3	Ertragswert	26
7	Marktwert	30
8	Informationen zu den Vorschlagswerten	31
9	Ergebnisübersicht	33
10	Anlage Fotodokumentation	34
	Grundrisse Ansichten	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flst. 1255/2 bebaut mit einem Betriebsgebäude einer Lagerhalle mit PKW-Garage und 24 Parkplätzen		
Grundbuch	Amtsgericht Gemünden Grundbuch von Lohr a. Main Blatt 9600 Lfd. Nr. 1		
Objektanschrift	Bürgermeister-Dr.-Nebel-Str. 25 97816 Lohr a. Main		
Baujahr	1993		
Nutzfläche	Betriebsgebäude: 1.235,31 m²		
	Lagerhalle: 214,00 m²		
Zubehör	PV-Anlage 1 (Volleinspeisung) 27,72 kWp PV-Anlage 2 (Volleinspeisung) 11,44 kWp PV-Anlage 3 (Teileinspeisung) 12,94 kWp PV-Anlage 4 (Teileinspeisung) 14,4 kWp mit Speicher 25,6 kWh		
Vermietung	Gebäude und Freiflächen sind vermietet. Der Mietvertrag wurde am 12.12.1989 auf 15 Jahre mit einer Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag muss spätestens ein Jahr nach Beendigung des Mietvertrages (nach 15 bzw. 20 Jahre) auf das Kalenderjahresende gekündigt werden. Ansonsten verlängert sich der Mietvertrag automatisch um jeweils 2 weitere Jahre. Die aktuelle Grundstücks-miete über netto 5.000 € gilt seit 01.01.2010. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer Kündigung des Mietvertrages zum 31.12.2027.		
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt		
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB	1.040.000 €	
	Inkl. Zubehör 4 x PV-Anlagen	83.195 €	
Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen	Baumängel Bauschäden Instandhaltungs- und Modernisierungsschäden (siehe Gebäudebeschreibung)	60.000 €	
	Underrent (siehe Ertragswert)	156.367 €	
Wertermittlungstichtag	01.04.2025		

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertdefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

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

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 30.01.2025 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	24.06.2024
Auszüge MaStR PV 1	vorhanden	27.01.2021
Auszüge MaStR PV 2	vorhanden	28.01.2021
Auszüge MaStR PV 3	vorhanden	06.03.2025
Auszüge MaStR PV 4	vorhanden	27.02.2025
Grundbuchauszug	vorhanden	18.09.2024
Grundstücksmietvertrag	vorhanden	12.12.1989
Landkreis MSP Altlastenauskunft	vorhanden	13.03.2025
Landkreis MSP BA2000/1700	vorhanden	06.12.2000
Notarurkunde	vorhanden	13.12.1990
Stadtarchiv Lohr a. Main BA19/91	vorhanden	21.05.1991

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 01.04.2025 statt.

Anwesende am Ortstermin

Frau xxx xxx (Migentümerin)

Herr xxx xxx (Migentümer)

zeitweise Herr xxx xxx (für die Miteigentümerin)

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2.5 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

2.6 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 4 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

2.8 Verwendete Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

3 Grundbuch

Auszug vom: 18.09.2024
Amtsgericht: Gemünden
Grundbuch von: Lohr a. Main

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
	9600	1	Lohr a. Main		1255/2	3.668,00

Gesamtfläche 3.668,00
davon zu bewerten 3.668,00

Abteilung I, Eigentümer
xxxxx xxxxx
xxxxx xxxxx
in Erbengemeinschaft

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
9600	1	1	1255/2	Vormerkung - Auflassungsvormerkung, Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für Stadt Lohr a. Main; gemäß Bewilligung vom 13.12.1990; Gleichrang mit Abt. II/2
9600	2	1	1255/2	Vormerkung - Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB), Vorkaufsrecht für Stadt Lohr a. Main; gemäß Bewilligung vom 13.02.1990; Gleichrang mit Abt. II/I

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

Landschaftsschutzgebiet

Das zu bewertende Objekt befindet sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Spessart" (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt)

Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Flurstück 1255/2 liegt innerhalb folgender Hochwassergefahrenflächen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt):

"HQ100" mit einer Überflutungstiefe größer 1 - 2 m. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

"HQextrem" mit einer Überflutungstiefe größer 1 - 2 m. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Lärmbelastung

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Lärmbelastungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

3.3 Altlasten/Kontaminierung

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage

Bayern, Landkreis Main-Spessart

Einwohnerzahl

rund 127.600

Landkreis

Der Landkreis Main-Spessart liegt in der westlichen Mitte des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Nachbarkreise sind im Norden der hessische Main-Kinzig-Kreis, im Osten die Landkreise Bad Kissingen und Schweinfurt, im Süden der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis und der Landkreis Würzburg sowie im Westen die Landkreise Miltenberg und Aschaffenburg.

Verkehr

Der Landkreis Main-Spessart, zentral im Schnittpunkt der nordbayerischen Verdichtungsräume, profiliert sich besonders durch seine Mittlerlage zwischen dem Bayerischen Untermain und der Region Mainfranken. A3 (Frankfurt - Nürnberg) und A7 (Hamburg-Ulm) binden den Wirtschaftsstandort an das europäische Fernstraßennetz an.

Unternehmensstruktur

Gesunde Großunternehmen aus unterschiedlichen Branchen wie z. B. der Hydraulik- und Antriebsspezialist Bosch Rexroth in Lohr a. Main, die Eisenwerke Düker und Schwenk Zementwerke in Karlstadt, der Backofenhersteller MIWE in Arnstein oder der Kleingerätehersteller Braun und der Sonnenschutzspezialist Warema in Marktheidenfeld, der Präzisionsmaschinenhersteller Wenzel in Wiesthal oder der Schaumstoffmaschinenweltmarktführer Kurtz aus Kreuzwertheim - sie sind seit Jahren die Basis für die wirtschaftliche Blüte des Landkreises. Zusammen mit zahlreichen kleineren Betrieben und dem gesunden Mittelstand, der zum großen Teil vom Handwerk repräsentiert wird, stehen die modernen Industriebetriebe für eine stabile, ausgewogene Wirtschaftsstruktur.

Arbeitsmarkt

Im Landkreis Main-Spessart sind am 30. September 2024 insgesamt 49.286 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) tätig. Die Arbeitslosenquote betrug im März 2025 im Landkreis Main-Spessart 2,7%, in Bayern 4,1 % und in Deutschland 6,4%.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Gemeinde Lohr am Main ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart. Sie liegt am Main im Spessart etwa auf halber Strecke zwischen Würzburg und Aschaffenburg. Lohr ist ein Mittelzentrum und der Sitz, aber kein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Lohr am Main.

Lage Lohr liegt am Ostabhang des Spessarts an einer Flussbiegung des Mains, der hier nach Süden schwenkt. Damit beginnt das Mainviereck (Südteil des Spessarts). In Lohr münden die Lohr und der Rechtenbach in den Main.

An Lohr grenzen folgende Gemeinden (im Uhrzeigersinn von Norden beginnend): Partenstein, Fellen, Neuendorf, Gemünden am Main, Karlstadt, Steinfeld, Neustadt am Main, Rechtenbach.

Einwohnerzahl ca. 16.200

Infrastruktur Im Ort befinden sich Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs, diverse Gaststätten, Banken und Dienstleister, Handwerksbetriebe, Ärzte und Apotheken.

Lohr ist wirtschaftlicher Schwerpunkt zwischen Aschaffenburg und Würzburg. Es gibt bedeutende Betriebe für hydraulische Steuerungselemente aus dem Glasofenbau, der Hydraulikzylinderfertigung, Regelelektronik, Glasherstellung, Textil-, Holz- und Kunststoffverarbeitung sowie ein breites Angebot in den Bereichen Handwerk, Handel und Gewerbe.

Bildung und Soziales In Lohr besteht ein Gymnasium mit sprach- und naturwissenschaftlichem Zweig, eine Realschule, Berufsschule, Forstschule, ein Ausbildungszentrum der IHK und eine Bildungsstätte der IGM, dazu die kommunalen und kirchlichen Kindergärten sowie die Grund- und Hauptschulen, Sondereinrichtungen und Einrichtungen der Lebenshilfe.

Freizeit Die Stadt unterhält weiterhin eine voll ausgebaute Volkshochschule mit eigenen Unterrichtsräumen, eine Sing- und Musikschule mit Lehrangebot in allen Instrumentalfächern, dazu kommt im Alten Rathaus inmitten der Fußgängerzone eine der schönsten Stadtbibliotheken weit und breit. Während des ganzen Jahres gibt es eine Vielzahl von Veranstaltungen der verschiedensten Träger: Konzerte, Gasttheater, Vorträge, Ausstellungen und Kleinkunst.

Verkehr

Entfernungen Aschaffenburg 40 km | Würzburg 45 km

Straßen B276 führt durch den Ort

B26 führt durch den Ort

BAB3 Entfernung ca. 25 km

ÖPNV Zugverbindung nach Würzburg und Aschaffenburg

nächste Bushaltestelle Entfernung ca. 700 m

Grundstück

Lage im Ort Das zu bewertende Grundstück liegt im Nordwesten des Industrie- und Gewerbegebiets Lohr-Süd, südlich vom Ortskern von Lohr, zwischen dem Stadtteil Wombach im Osten und dem Main im Westen.

Nachbarschaft Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch typische Industrie- und Gewerbebebauung geprägt.

Immissionen typisch für Industrie- und Gewerbegebiete

Bau-/Planungsrecht Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Lohr Süd“, 7. Änderung in der Fassung vom 17.11.1999

Entwicklungszustand Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).

Grenzverhältnisse Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abgeplant. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.

Grundstücksgröße 3.668 m²

Straßenfront ca. 56 m

Grenzbebauung keine

Zuschnitt abgeschrägter rechteckiger Zuschnitt

Ebenheit nahezu ebenes Gelände

Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	Straße asphaltiert mit einseitigem Gehweg
Straßenzugang	Zugang zum Grundstück direkt über Bürgermeister-Dr.-Nebel-Straße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

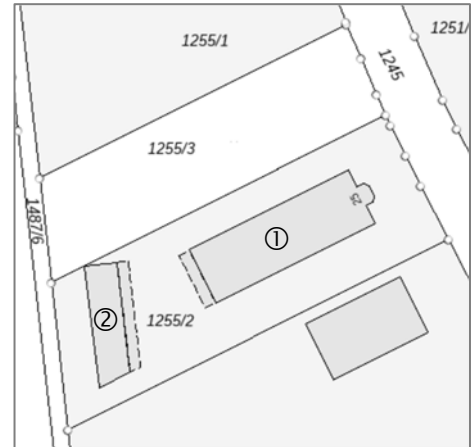
Das zu bewertende Grundstück Nr. 1255/2 hat eine Größe von 3.668 m² und ist mit einem Betriebsgebäude ①, einer Lagerhalle mit PKW-Garage ②, Hoffläche und 24 Parkplätzen bebaut.

Am 21.05.1991 erfolgte die baurechtliche Genehmigung für den Neubau des Betriebsgebäudes. Fertigstellung erfolgte am 15.09.1993.

Am 06.12.2000 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum Neubau einer Lagerhalle mit PKW-Garage.

Das Betriebsgelände beherbergt einen Elektroinstallationsbetrieb.

Nachfolgende Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung, auf Angaben des Eigentümers und seines Vertreters sowie auf Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.



Betriebsgebäude ①

Das nicht unterkellerte, zweigeschossige Gebäude verfügt über ein flach geneigtes Satteldach und ist in zwei Teile untergliedert.

Der östliche Gebäudeteil ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und beherbergt Büro- und Sozialräume. Der westliche Gebäudeteil ist in Stahlskelettbauweise errichtet und beherbergt Shop, Werkstatt und Lagerflächen.

Der Hauptzugang zu den Büroflächen befindet sich ebenerdig im Nordwesten. Im Südosten befindet sich ein Zugang zu Shop und Werkstatt/Lager. Zufahrt mit Rolltor und Vordach mit einer Tiefe von ca. 3 m befinden sich im Südwesten.

Die gewerbliche Nutzfläche wird den vorliegenden Unterlagen mit 1.235,31 m² entnommen. Davon fallen 426,61 m² auf Flächen für Büro- und Sozialräume und 808,70 m² auf Flächen für Werkhalle/Lager.

Das Baujahr 1993 wird angesetzt.

Durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

Das Betriebsgebäude weist mittleren Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Diese Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Beseitigung allgemein leichter Instandhaltungsstau
- Partielle Heizungsmodernisierung
- Partielle Undichtheit am Foliendach über Bürotrakt beseitigen
- Partielle Undichtheit am Trapezblechdach über Lager beseitigen



Die Kostenschätzung der Maßnahmen zur Beseitigung des o. a. Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **60.000 €** (ca. 50 €/m²NF) in Ansatz gebracht.

Im Übrigen wird der aktuelle Gebäudezustand durch angesetzte Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Lagerhalle ②

Die in Stahlskelettbauweise errichtete eingeschossige Halle ist nicht unterkellert und verfügt über ein flach geneigtes Pultdach mit 3° Dachneigung. Zufahrt mit Rolltor befindet sich im Osten. Die Einfachgarage befindet sich im nördlichen Gebäudeteil mit Zufahrt im Osten.

2001 wird als Baujahr angesetzt.

Die gewerbliche Nutzfläche des Lagers wird den vorliegenden Unterlagen mit 214 m² entnommen. Die Fläche der Garage beträgt 26 m². Entlang der Ostfassade erstreckt sich ein Vordach mit einer Tiefe von ca. 3 m.

Das Baujahr 2001 wird angesetzt.

Durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungsskizze augenscheinlich nicht vorhanden. Es wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsskizze

wurde augenscheinlich nicht festgestellt

Zubehör Photovoltaikanlagen

Die Gebäude sind mit insgesamt 4 Photovoltaikanlagen ausgerüstet.

PV-Anlagen sind in die Verkehrswertfestsetzung einzubeziehen, da es sich bei Ihnen um Zubehör des zu versteigernden Grundstückes im Sinne des § 97 BGB handelt.

PV-Anlage 1 (Volleinspeisung)

verfügt über eine Nennleistung von 27,72 kWp (Wechselrichter 24 kW) und wurde am 14.08.2007 in Betrieb genommen. Die durchschnittliche Jahresenergieleistung betrug ca. 26.600 kWh. Im Jahr 2023 wurden lediglich 10.115 kWh erzeugt. Die aktuelle jährliche Leistung wird vom Eigentümer auf ca. 20.000 kWh geschätzt. Die vertragliche Einspeisevergütung von 49,21 ct/kWh (0-30 kW | SoK111-07) wird über 20 Jahre ab Inbetriebnahme garantiert. Die Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt beträgt 2,3 Jahren. Der sich ergebende Jahresrohertrag von 9.842 € wird um Bewirtschaftungskosten in Höhe 300 € reduziert. Der jährliche Reinertrag beträgt somit 9.542 €.

PV-Anlage 2 (Volleinspeisung)

verfügt über eine Nennleistung von 11,44 kWp (Wechselrichter 9,2 kW) wurde am 20.05.2008 in Betrieb genommen. Die durchschnittliche Jahresenergieleistung beträgt ca. 10.600 kWh. Die vertragliche Einspeisevergütung von 46,75 ct/kWh (0-30 kW | SoK111-08) wird über 20 Jahre ab Inbetriebnahme garantiert. Die Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt beträgt 3,1 Jahren. Der sich ergebende Jahresrohertrag von 4.955 € wird um Bewirtschaftungskosten in Höhe 150 € reduziert. Der jährliche Reinertrag beträgt somit 4.805 €.

PV-Anlage 3 (Teileinspeisung)

verfügt über eine Nennleistung von 12,94 kWp (Wechselrichter 10 kW) wurde am 20.10.2023 in Betrieb genommen. Die durchschnittliche Jahresenergieleistung beträgt ca. 13.000 kWh (1.000 kWh/kWp). Die Einspeisevergütung von 8,35 ct/kWh wird über 20 Jahre ab Inbetriebnahme garantiert. Die Eigenverbrauchsquote wird mit 30% bei angenommenem Strompreis von 30 ct/kWh angesetzt. Die Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt beträgt 18,5 Jahren. Der sich ergebende Jahresrohertrag von 1.930 € wird um Bewirtschaftungskosten in Höhe 150 € reduziert. Der jährliche Reinertrag beträgt somit 1.780 €.

PV-Anlage 4 (Teileinspeisung)

verfügt über eine Nennleistung von 14,4 kWp (Wechselrichter 10 kW), einen Stromspeicher (DC-gekoppelt) mit 25,6 kWh und wurde am 27.01.2025 in Betrieb genommen. Die durchschnittliche Jahresenergieleistung beträgt ca. 14.400 kWh (1.000 kWh/kWp). Die Einspeisevergütung von 6,95 ct/kWh wird über 20 Jahre ab Inbetriebnahme garantiert. Die Eigenverbrauchsquote wird mit 60% bei angenommenem Strompreis von 30 ct/kWh angesetzt. Die Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt beträgt 18,5 Jahren. Der sich ergebende Jahresrohertrag von 2.992 € wird um Bewirtschaftungskosten in Höhe 300 € reduziert. Der jährliche Reinertrag beträgt somit 2.692 €.

Zubehör

Es ist kein weiteres Zubehör vorhanden

Energieausweis

wurde nicht vorgelegt

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

Vermietung

Gebäude und Freiflächen sind vermietet. Der Mietvertrag wurde am 12.12.1989 auf 15 Jahre mit einer Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag muss spätestens ein Jahr nach Beendigung des Mietvertrages (nach 15 bzw. 20 Jahre) auf das Kalenderjahresende gekündigt werden. Ansonsten verlängert sich der Mietvertrag automatisch um jeweils 2 weitere Jahre. Die aktuelle Grundstücksrente über netto 5.000 € gilt seit 01.01.2010. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer Kündigung des Mietvertrages zum 31.12.2027.

Der Mieter hat zwei Untermietverträge - für einen Lagerhallenteil Tor links von 56 m² und für 5 KFZ-Stellplätze - abgeschlossen.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und basiert auf Auskünften der Eigentümer, visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung und auf Angaben die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

1 Baubeschreibung für Betriebsgebäude ①

Gebäudeart	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
Bauweise	Ständerbauweise
Baujahr	1993
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	1.428 m² BGF

Betriebsgebäude ①

Rohbau

Konstruktion Bürotrakt	Stahlbetonskelettbau
Konstruktion Lager	Stahlskelettbau
Außenwände	Wandplatten aus Porenbeton
Brandwände	KSL-Mauerwerk
Trennwände	Porenbeton Leichtmontagewände
Decke Bürotrakt	Stahlbeton
Decke Lagerhalle	Stahlkonstruktion
Tragwerk Dach	Stahlkonstruktion
Dachdeckung Bürotrakt	Folieneindeckung
Dachdeckung Lager	Trapezblech-Sandwichplatten
Vordach Lager	Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung
Treppen Bürotrakt	Stahlbeton mit Fliesen
Treppen Lager	Stahlkonstruktion

Ausbau

Fenster	Aluminiumfenster isolierverglast
Fensterbänke außen	Aluminium pulverbeschichtet
Sonnenschutz	innenliegend
Innentüren	Holz-, Stahl- bzw. Glastüren
Toilettenanlage	He/Da getrennt, raumhoch gefliest, WC-Trennwände
Bodenbeläge	Fliesen: Sozialräume, WC, Flure, Technik Laminat: EG Büroräume Linoleum: Foyer Teppich: OG Büroräume
Wandbeläge	Tapete mit Anstrich
Deckenbeläge	abgehängte Systemdecken
Elektro	zeitgemäß der Bauzeit

Technik

Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung Hydrotherm ET45/75 75 kW Baujahr 1991 Brenner Hydrotherm CC Baujahr 1992 Letzte Überprüfung am 27.06.2024 ohne Mängel
Wärmeübertragung Bürotrakt	Heizkörper
Wärmeübertragung Lager	Warmluftheizung
Solarthermie	zur Heizungsunterstützung
Warmwasser	dezentral über Elektroboiler
Klimatisierung	2 Single-Split Klimageräte 1 Multi-Split Klimaanlage mit 4 Innengeräten
Elektro	mit Automation über BUS-System aus der Bauzeit
Zubehör	4 PV-Anlagen (siehe Gebäudebeschreibung)

Brutto-Grundflächen

Brutto-Grundflächen (BGF) werden der Baugenehmigung entnommen und erfolgen vorbehaltlich Ihrer Richtigkeit:

Erdgeschoss	714,18 m ²
Obergeschoss Büro	714,18 m ²
Gesamt	1.428,36 m ²

Nutzflächen

Nutzflächen werden der Baugenehmigung entnommen und erfolgen vorbehaltlich Ihrer Richtigkeit:

Büro/Sozial Erdgeschoss	214,13 m ²
Büro/Sozial Obergeschoss	212,48 m ²
Werkhalle Erdgeschoss	419,70 m ²
Werkhalle Obergeschoss	389,00 m ²
Gesamt	1.235,31 m ²

2 Baubeschreibung für Lagerhalle ②

Gebäudeart	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Bauweise	Ständerbauweise
Baujahr	2001
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	265 m ² BGF

Lagerhalle ②

Rohbau

Konstruktion	Stahlskelettbau
Außenwände	Trapezblech
Trennwand Garage	KSL-Mauerwerk
Decke	Stahlkonstruktion
Tragwerk Dach	Stahlkonstruktion
Dachdeckung	Trapezblech
Vordach	Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung

Ausbau

Rolltore	elektrisch betrieben
----------	----------------------

Technik

Heizung	unbeheizt
Elektro	Beleuchtung und Steckdosen vorhanden

Zubehör	kein Zubehör
---------	--------------

Brutto-Grundflächen

Brutto-Grundflächen (BGF) werden der Baugenehmigung entnommen und erfolgen vorbehaltlich Ihrer Richtigkeit:

Erdgeschoss	264,83 m ²
-------------	-----------------------

Nutzflächen

Nutzflächen werden der Baugenehmigung entnommen und erfolgen vorbehaltlich Ihrer Richtigkeit:

Lager	214,00 m ²
Garage	26,00 m ²

Außenanlagen

Weg, Hof-/Parkflächen	Betonsteinpflaster, Schotter
Bepflanzung	Rasen, Büsche, Hecken, Bäume

5 Verfahrenswahl

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignetste Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes, ist der Sachverständige der Auffassung, dass das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertbestimmung nicht geeignet ist, da keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Sachwertverfahren wird jedoch lediglich nachrichtlich durchgeführt, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Bei der Sachwertberechnung werden Bauweise und Ausstattung durch die Wahl der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

6 Berechnung

6.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

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

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. 1255/2	3.668	65,00					Ja	238.420

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

238.420

Entspricht 23% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flst. 1255/2

Bodenrichtwert: 65,00 EUR/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Main-Spessart zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Betriebsgebäude	1	1993	40	16	1.428,36 m² BGF	1.043	19,00	Linear	60,00	709.134
2	Lagerhalle	1	2001	40	16	264,83 m² BGF	566	16,00	Linear	60,00	69.550

Σ 778.684

* Baupreisindex (1, 2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	778.684
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 23.360
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	802.044
+ Bodenwert	238.420
Vorläufiger Sachwert	1.040.464
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden siehe Gebäudebeschreibung	60.000
+ Sonstige Wertzuschläge	
PV-Anlage 1 (9.542 EUR/a; 2,30 Jahre; 6%)	19.946
PV-Anlage 2 (4.805 EUR/a; 3,10 Jahre; 6%)	13.234
PV-Anlage 3 (1.780 EUR/a; 20,00 Jahre; 6%)	20.416
PV-Anlage 3 (2.692 EUR/a; 18,50 Jahre; 6%)	29.599
Sachwert (ungerundet)	1.063.659
SACHWERT (gerundet)	1.060.000

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) 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.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. 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, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert

angesetzte Mieten

Auf Grund der in der Anlage aufgeführten Recherche von Angebotsmieten sowie eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen und empirischer Erhebungen, erachtet der Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Raumaufteilung und Ausstattung des zu bewertenden Objekts die angesetzten Mietpreise für angemessen und nachhaltig.

Die angenommenen Mieterträge berücksichtigen sowohl bereits durchgeführte als auch noch auszuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendige Beseitigungen von Baumängeln und Bauschäden (siehe Objektbeschreibung).

Liegenschaftszinssatz

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint der angesetzte Liegenschaftszinssatz als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
g	1	Büro / Büro/Sozial EG/OG	16	6,00	1	426,61	4,24	8,72	44.640	5.176
g	1	Lager / Werkhalle EG/OG	16	6,00	1	808,70	2,80	5,76	55.897	6.481
g	2	Lager / Lagerhalle	16	6,00	1	214,00	2,56	5,26	13.507	1.566
g	2	Stellplätze innen (Gewerbe) / Garage	16	6,00	1		21,86	45,06	540	63
g	*	Stellplätze außen (Gewerbe) / Stellplätze	16	6,00	24		14,88	30,58	8.807	1.022
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 16	Ø 6,00	Σ 3	Σ 1.449,31			Σ 123.391	Σ 14.308

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 0% und der gewerbliche Anteil ist 100%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE		CO ₂ EUR/m ²	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	
g	1	Büro / Büro/Sozial EG/OG	14,00	0,97	446,40	1,00	4,00				18,38
g	1	Lager / Werkhalle EG/OG	4,50	0,31	558,97	1,00	4,00				11,51
g	2	Lager / Lagerhalle	4,50	0,55	135,07	1,00	4,00				12,14
g	2	Stellplätze innen (Gewerbe) / Garage	4,50		5,40	1,00	4,00				6,11
g	*	Stellplätze außen (Gewerbe) / Stellplätze			3,66	1,00	4,00				5,01

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
g	1	Büro / Büro/Sozial EG/OG	44.640	8.206	36.434	5.176	31.258	10,1058	315.887
g	1	Lager / Werkhalle EG/OG	55.897	6.435	49.462	6.481	42.981	10,1058	434.357
g	2	Lager / Lagerhalle	13.507	1.640	11.867	1.566	10.301	10,1058	104.099
g	2	Stellplätze innen (Gewerbe) / Garage	540	33	507	63	444	10,1058	4.486
g	*	Stellplätze außen (Gewerbe) / Stellplätze	8.807	442	8.365	1.022	7.343	10,1058	74.206
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 123.391	Σ 16.756	Σ 106.635	Σ 14.308	Σ 92.327		Σ 933.035

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

933.035

+ Bodenwert

238.420

Vorläufiger Ertragswert

1.171.455

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

60.000

± Over-/Underrents

Underrent Büro/Sozial EG/OG

(-22.935 EUR/a; 2,75 Jahre; 6,00 %)

-56.572

Underrent Werkhalle EG/OG

(-28.725 EUR/a; 2,75 Jahre; 6,00 %)

-70.854

Underrent Lagerhalle

(-6.933 EUR/a; 2,75 Jahre; 6,00 %)

-17.101

Underrent Garage

(-278 EUR/a; 2,75 Jahre; 6,00 %)

-686

Underrent Stellplätze

(-4.522 EUR/a; 2,75 Jahre; 6,00 %)

-11.154

+ Sonstige Wertzuschläge

PV-Anlage 1

(9.542 EUR/a; 2,30 Jahre; 6,00%)

19.946

PV-Anlage 2

(4.805 EUR/a; 3,10 Jahre; 6,00%)

13.234

PV-Anlage 3

(1.780 EUR/a; 20,00 Jahre; 6,00%)

20.416

PV-Anlage 3

(2.692 EUR/a; 18,50 Jahre; 6,00%)

29.599

Ertragswert (ungerundet)

1.038.283

ERTRAGSWERT (gerundet)

1.040.000

Mietverträge

N r.	Mieter	Nutzungsart	Einh. Stk.	Fläche m ²	Vertragsmiete EUR/Monat	Mietvertrag Art	Vertragsende
1	xxxxx	Büro	1	426,61	1.808,82	Fixzahlung	31.12.2027
2	xxxxx	Lager	1	808,70	2.264,36	Fixzahlung	31.12.2027
3	xxxxx	Lager	1	214,00	547,84	Fixzahlung	31.12.2027
4	xxxxx	Stellplätze innen (Ge- werbe)	1		21,86	Fixzahlung	31.12.2027
5	xxxxx	Stellplätze außen (Ge- werbe)	24		357,12	Fixzahlung	31.12.2027

Σ 1.449,31

Σ 5.000,00

Ø 2,8 Jahre

7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 01.04.2025 auf:

1.040.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Zubehör in Höhe von 83.195 €
(4 x PV-Anlage)**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 60.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 156.367 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 26.05.2025

.....
Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97816 Lohr a. Main
Straße, Hausnummer	Bürgermeister-Dr.-Nebel-Str. 25
Einwohnerzahl	15.168
Lage (Wohnen)	gut (im Verhältnis zum Kreis) unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)
Grundstückswert	65,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Main-Spessart zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Vergleichsmieten	
Büro – Büro/Sozial EG/OG	8,72 €/m² (Spanne: 6,50 – 11,70 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 70 Objekte im Umkreis von 16,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Lager – Werkhalle EG/OG	5,26 €/m² (Spanne: 3,49 – 7,91 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 207 Objekte im Umkreis von 36 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 14 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Lager – Lagerhalle	5,67 €/m² (Spanne: 3,90 – 8,23 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 207 Objekte im Umkreis von 36 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 14 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Stellplatz (außen)	30,58 €/Stellplatz (Spanne: 20,86 – 44,80 €/Stellplatz)
Bemerkungen	Es wurden 703 Objekte im Umkreis von 26,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Stellplatz (innen)

45,06 €/Stellplatz (Spanne: 32,08 – 63,30 €/Stellplatz)

Bemerkungen

Es wurden 703 Objekte im Umkreis von 26,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstücks- wert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle

on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz

6,36 % (Spanne: 4,00 % – 9,50 %)

Bemerkungen

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Gewerbliches Objekt. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Quelle

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

9 Ergebnisübersicht

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	238.420
	Sachwert	1.060.000
	Ertragswert	1.040.000
Marktwert		1.040.000
Ableitung vom Ertragswert		inkl. Zuschläge von 83.195
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	720
	x-fache Jahresmiete	8,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	11,86%
	Nettorendite (ReE/x)	10,25%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	1.449,31m²
	Σ	1.449,31m²
Ertrag	Jahresrohertrag	123.391
	Jahresreinertrag	106.635
Liegenschaftszins	Wohnen	
	Gewerbe	6,00%
	i.D.	6,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	13,57%
	i.D.	13,57%

10 Anlage Fotodokumentation

**Betriebsgebäude
Büro-/Sozialtrakt Norden**



**Betriebsgebäude
Nordwest**



**Betriebsgebäude
Lager Südwest**



**Betriebsgebäude
Lager Süden**



**Betriebsgebäude
Lager Südost**



**Betriebsgebäude
Büro-/Sozialtrakt Südost**



**Betriebsgebäude
EG Flur 1**



**Betriebsgebäude
EG Flur 1**



**Betriebsgebäude
EG Büro**



**Betriebsgebäude
EG Shop**



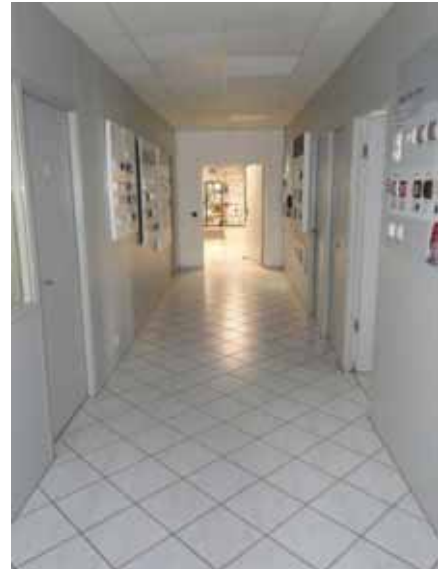
**Betriebsgebäude
EG Shop**



**Betriebsgebäude
EG Personal**



**Betriebsgebäude
EG Flur 2**



**Betriebsgebäude
EG Flur 1 Treppe OG**



**Betriebsgebäude
OG Flur**



**Betriebsgebäude
OG Büro**



**Betriebsgebäude
OG Büro**



**Betriebsgebäude
EG Büro**



Lagerhalle Osten

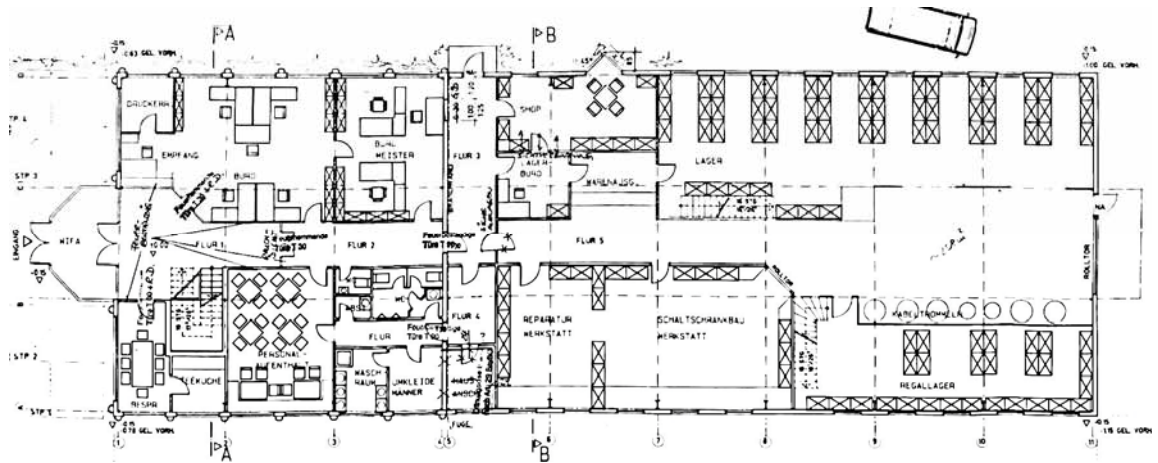


Lagerhalle Osten

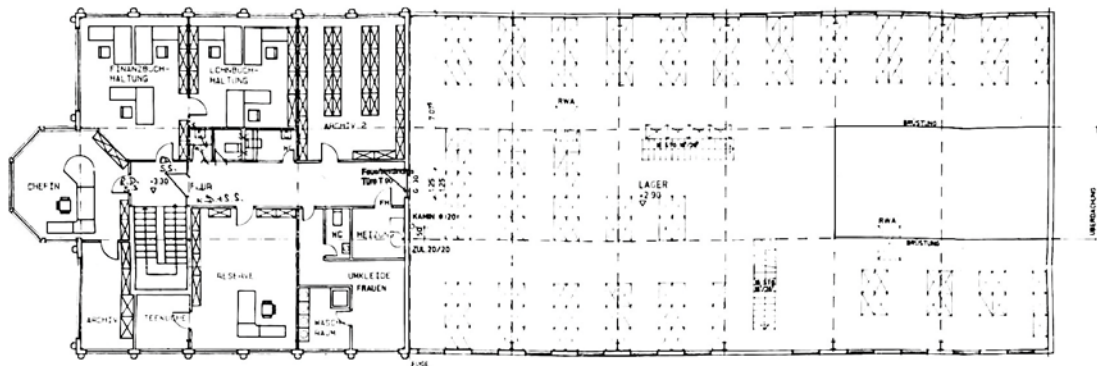


Lagerhalle Norden

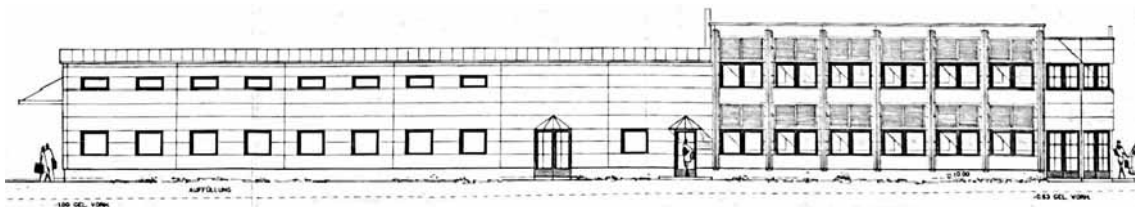




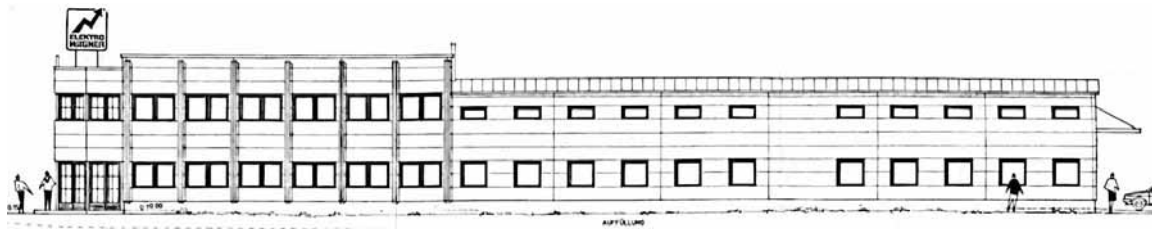
Betriebsgebäude EG



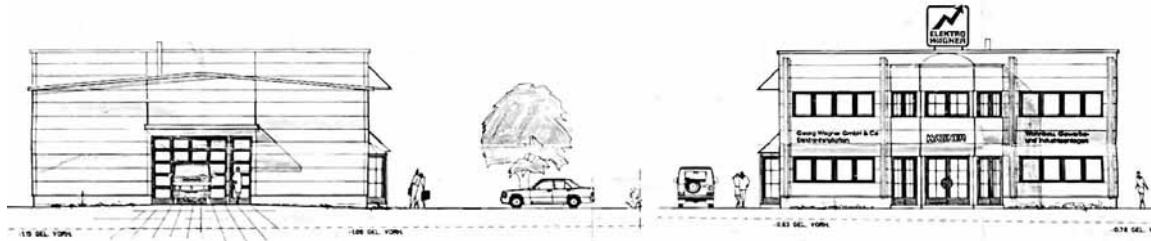
Betriebsgebäude OG



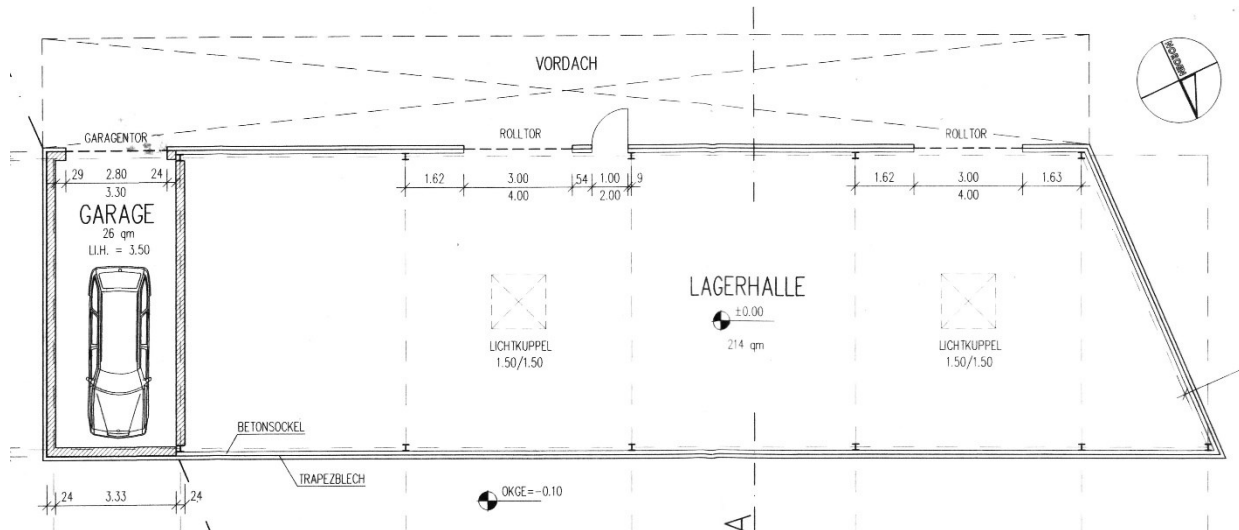
Betriebsgebäude Südost



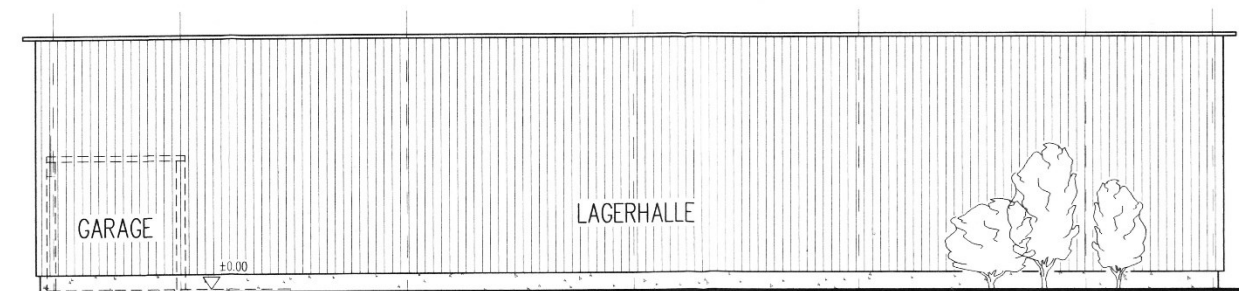
Betriebsgebäude Northwest



Betriebsgebäude Südwest und Nordost



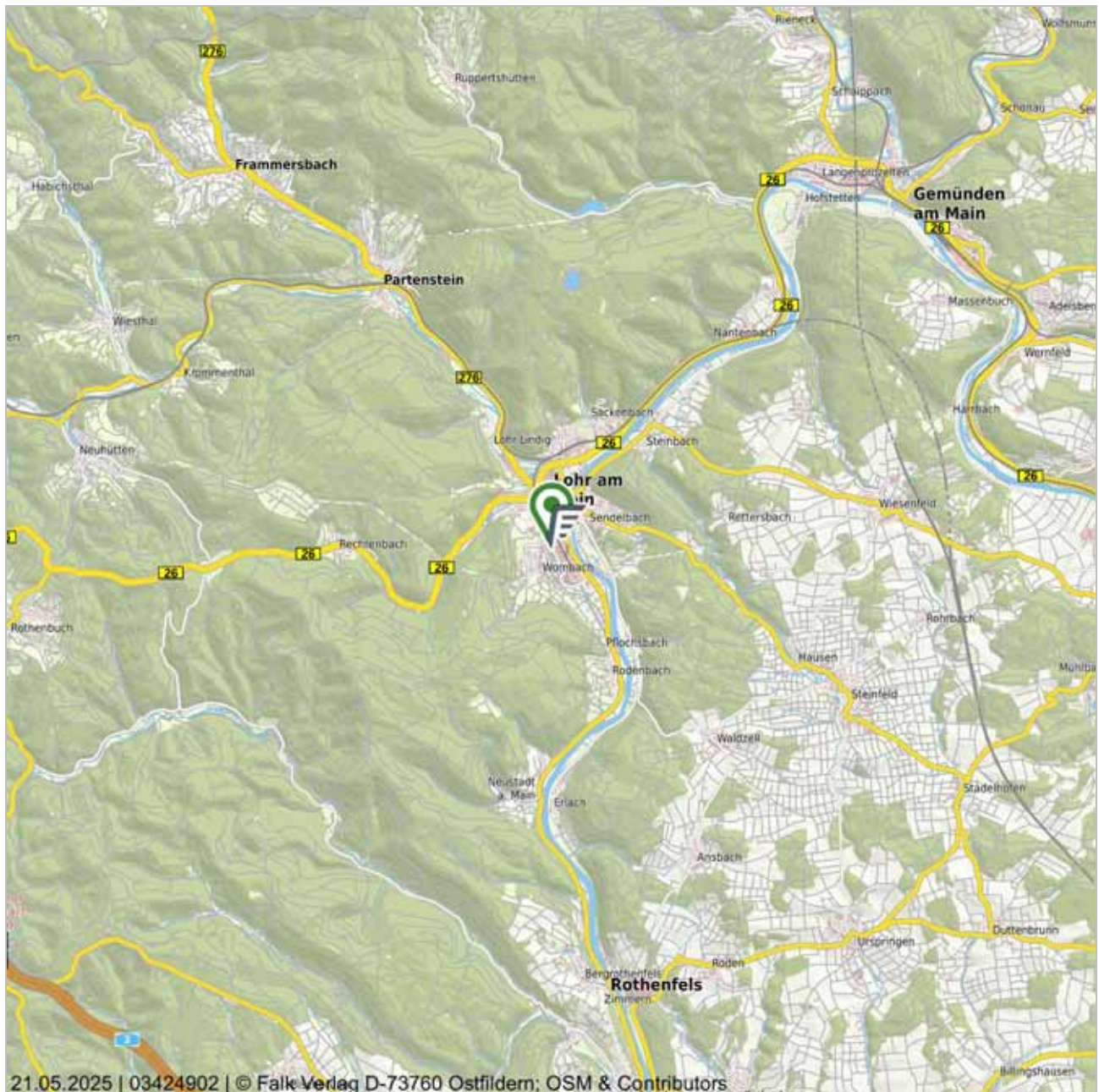
Lagerhalle Erdgeschoss



Lagerhalle Westen



Lagerhalle Osten



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

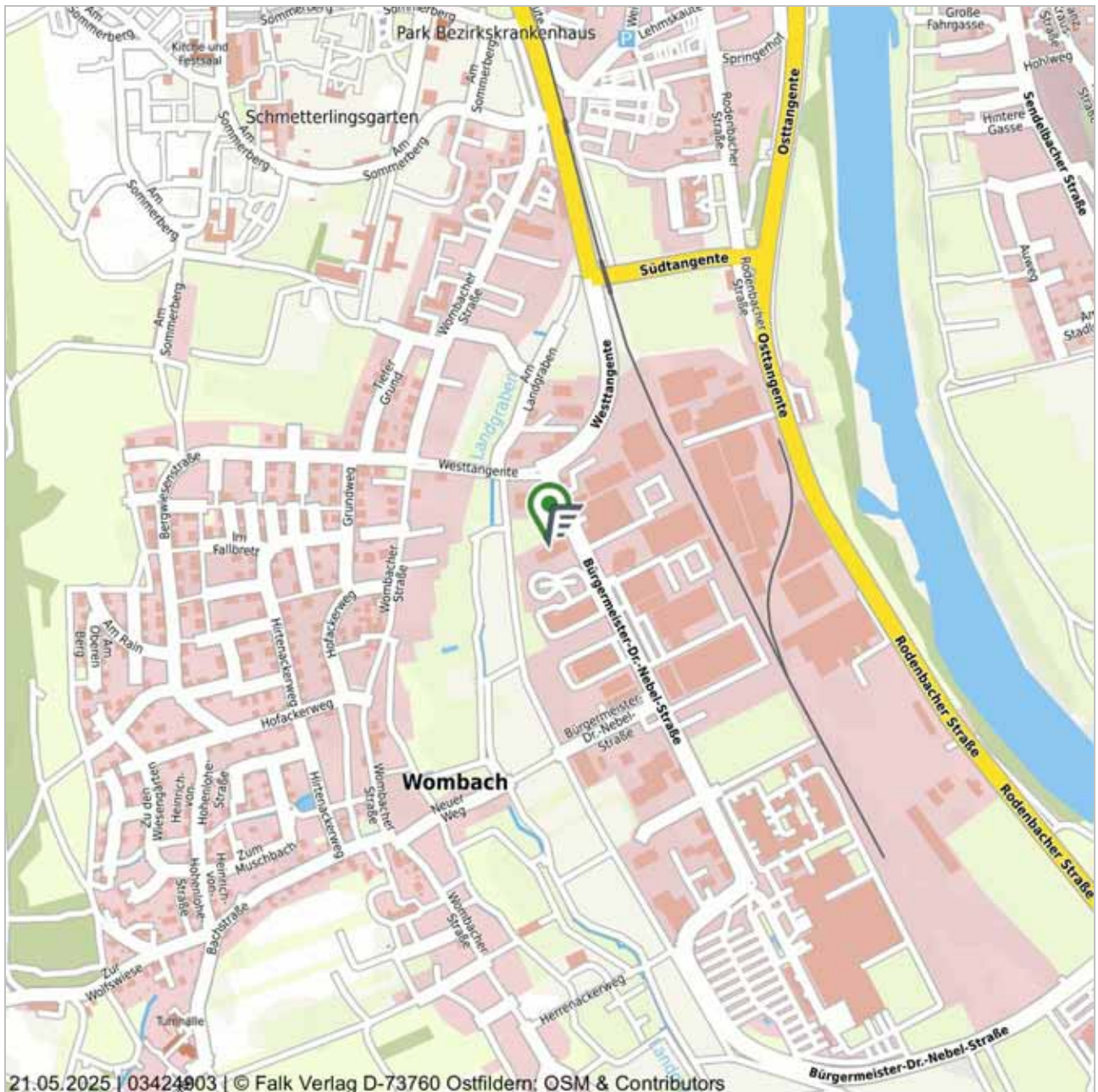
15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsnamen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

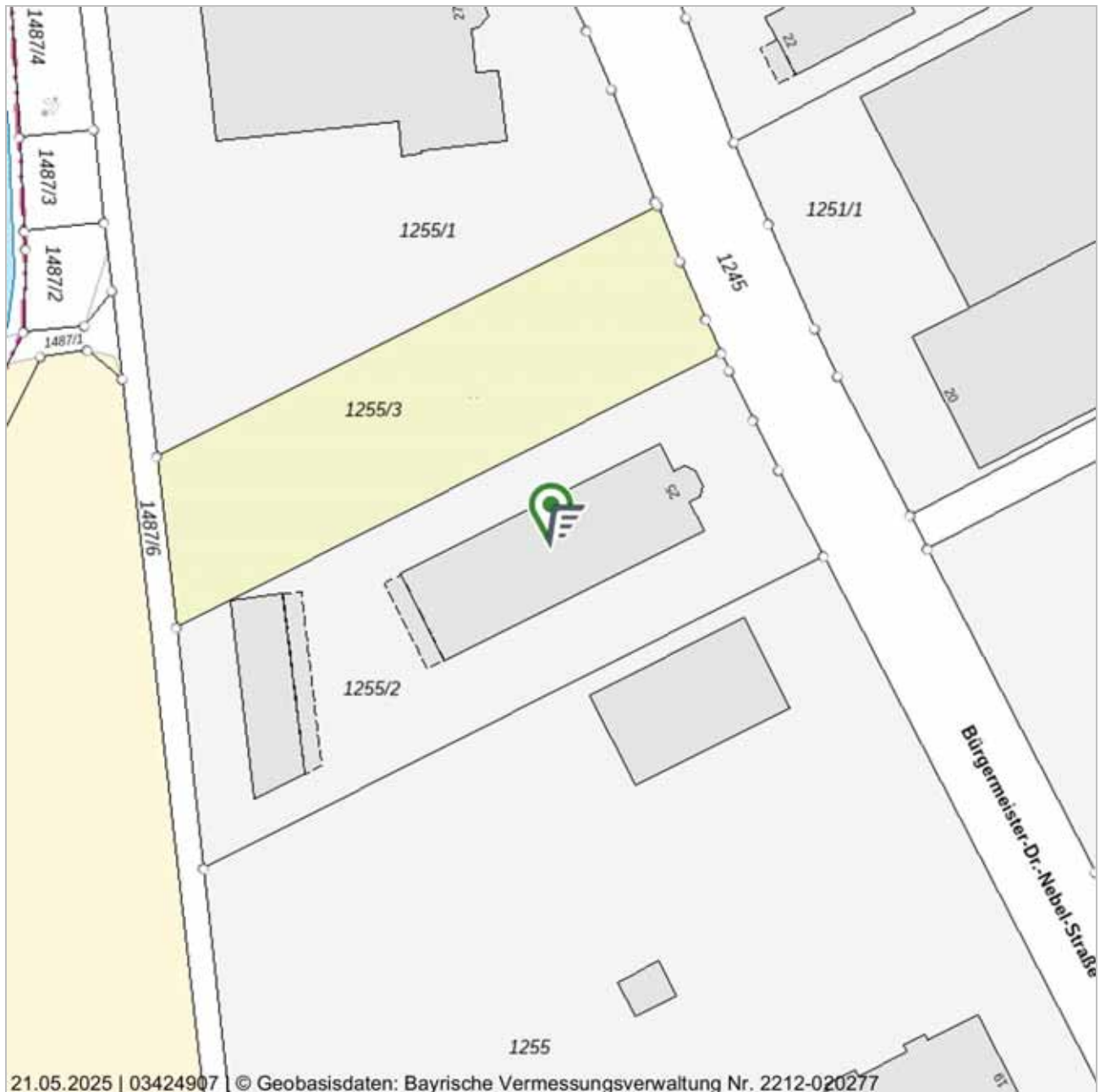
1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Mai 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)