

Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)  
Uschertsgrün 42  
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12  
Fax: 09252 / 359 773  
eMail: dieter-sielski@t-online.de  
Datum: 24.11.2022  
Az.:

1 K 49/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
**Gewerbehallen und Betreiberwohnung bebaute Grundstück**  
**in 95126 Schwarzenbach an der Saale, Rehauer Str. 26**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Schwarzenbach a. d. Saale</i>	<i>4380</i>	<i>Schwarzenbach a. d. Saale</i>	<i>802/5</i>

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
15.11.2022 ermittelt mit rd.

**606.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 8**

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.  
Das Gutachten wurde in neun 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>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	9
3.2	Gebäude .....	9
3.2.1	Maschinen- / Lagerhalle (1).....	9
3.2.2	Bürogebäude mit Betreiberwohnung (2).....	11
3.2.3	Garage mit überdachter Terrasse (3).....	14
3.2.4	Werkstatthallen 1 bis 4 (4).....	16
3.2.5	einfache Lagerhalle 1 (5).....	18
3.2.6	Kaltlagerhallen 2 und 3 (6) .....	20
3.2.7	Beurteilung der Gebäude .....	21
3.3	Außenanlagen.....	22
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>22</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	23
4.4	Ertragswertermittlung .....	25
4.5	Sachwertermittlung .....	29
4.6	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>36</b>
6.1	Regional- und Stadtplan.....	36
6.2	Lageplan .....	37
6.3	Gebäudeliste .....	38
6.4	Planunterlagen .....	39
6.5	Bildanlage .....	41

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gewerbehallen mit Betreiberwohnung  
(siehe Gebäudeliste Punkt 6.3)

Gebäudeliste:  
(1) Maschinen- / Lagerhalle  
(2) Bürogebäude mit Betreiberwohnung  
(3) Garage mit überdachter Terrasse für die  
Betreiberwohnung  
(4) Werkstatthallen 1 bis 4  
(5) einfache Lagerhalle 1  
(6) Kaltlagerhallen 2 und 3

Objektadresse: Rehauer Str. 26  
95126 Schwarzenbach an der Saale

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Schwarzenbach an der Saale;  
Flst.-Nr.: 802/5; Fläche: 8460 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof

Auftrag vom 07.09.2022

Eigentümer (lt. Grundbuch): *(alt)* Herr  
Alexander Heck

Gläubigerin: Sparkasse Hochfranken  
Gz.: Herr Weber  
Schillerstr. 3  
95100 Selb

Mieter:

- Frau  
Stefanie Heck  
Rehauer Str. 26  
95126 Schwarzenbach a. d. Saale
- Firma  
HeckTec GmbH  
Rehauer Str. 26  
95126 Schwarzenbach a. d. Saale

Kaminkehrer:

Schornsteinfegermeister  
 Stephan Gröbner  
 Gerhart Hauptmann Str. 3  
 95111 Rehau

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 15.11.2022

Qualitätsstichtag: 15.11.2022

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung: 02.11.2022: Frau Heck und der Sachverständige

03.11.2022: Herr Heck und der Sachverständige mit Herrn Gebhardt

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuchauszug (Ausdruck vom 26.07.2021); Planunterlagen; Mietspiegel; Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: R. Gebhardt Dipl.-Ing.(FH)  
 Leopoldstr. 71  
 95030 Hof

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- die Gewerbeeinheiten werden durch die Firma HeckTec GmbH genutzt (Geschäftsführer: Alexander Heck)
- die Betreiberwohnung wird von Frau Stefanie Heck genutzt
- die Betriebseinrichtungen, Maschinen und Lagerbestand sind Eigentum der Firma HeckTec und fliesen nicht in die Bewertung ein
- drei Kranbahnen, eine Hebeplattform und eine Lackierstation sind als Gebäudebestandteile bewertet
- die lt. Angabe bestehenden Mietverträge wurden nicht zur Einsicht vorgelegt
- Aufgrund des umfangreichen Maschinen- und Lagerbestands ist bei geplanter Eigennutzung mit einer Räumzeit von ca. 9 – 12 Monaten zu rechnen
- es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof / Saale
Ort und Einwohnerzahl:	Schwarzenbach a. d. Saale; ca. 8.900 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 8 km südl. der Kreisstadt Hof</li> <li>- ca. 10 km zur A93</li> <li>- ca. 14 km zur A9</li> <li>- ca. 16 km zur A72</li> <li>- ca. 12 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen</li> </ul>

#### Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandlage</li> <li>- Verkehrsanbindung an die B289</li> <li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Schwarzenbach an der Saale vorhanden</li> <li>- umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Schwarzenbach an der Saale</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohn- und Gewerbebebauung</li> <li>- direkte Nachbarschaft zu den Stadtwerken</li> <li>- im Nahbereich des geplanten „Gewerbegebiet Schwarzenbach a. d. Saale“ gelegen</li> </ul>
Beeinträchtigungen:	lt. Angabe 80 kW-Anschluss (für derzeitige Gewerbebenutzung zu gering dimensioniert)
Topografie:	das Gelände ist leicht nach Süd-Westen geneigt

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös

Anschlüsse an  
Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der  
Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

- die Maschinen- und Lagerhalle (1) steht mit der Süd-Ost-Seite mit geringem Abstand zur Grundstücksgrenze
- die Garage (3) steht mit geringem Abstand zum Grenzpunkt und begrenzt die LKW-Zufahrt zur Maschinen- / Lagerhalle (1)
- die LKW-Zufahrt zur Maschinen- / Lagerhalle (3) erfolgt zum Teil über das Nachbargrundstück Flst. 812 (betroffene Fläche ~ 20m<sup>2</sup> / nicht grundbuchlich gesichert)
- ggf. ist die LKW-Zufahrt durch den Rückbau der Garage (3) möglich

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück  
trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine ~~lageübliche~~  
Baugrund- und Grundwassersituation insoweit  
berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte  
eingeflossen ist. Darüber hinausgehende,  
vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen  
wurden nicht angestellt. Es besteht keine  
~~Verdachtsgrundlage auf Altlasten.~~

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Abt. II/1:  
Stromleitungsrecht für die Stadtwerke  
Schwarzenbach  
(eingetragen am 17.04.1970 / 02.05.2016)

Abt. II/2:  
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer  
des Grundstücks Flst. 812  
(eingetragen am 04.10.1993)

Abt. II/3:  
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer  
des Grundstücks Flst. 802  
(eingetragen am 04.10.1993)

Abt. II/4:  
Stromleitungsrecht für die Energieversorgung  
Oberfranken AG (eingetragen am 07.06.1972)



Abt. II/5:

Stromleitungsrecht für die Energieversorgung  
Oberfranken AG (eingetragen am 08.08.1978)

Abt. II/6:

Stromleitungsrecht für die Bayerische Elektrizitäts-  
Lieferungs-Gesellschaft AG  
(eingetragen am 17.04.1970)

Abt. II/7:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer  
des Grundstücks Flst. 802  
(eingetragen am 10.10.2000)

Abt. II/9:

die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(eingetragen am 06.07.2021)

**Anmerkung:**

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene  
Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten  
nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen,  
dass ggf. valutierende Schulden bei einer  
Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt  
werden

**Bodenordnungsverfahren:**

da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag  
besteht, wird ohne weitere Prüfung davon  
ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren  
ansteht

**nicht eingetragene Rechte und  
Lasten:**

- die Nutzung der ca. 20m<sup>2</sup> von Flst. 812 als  
Zufahrt sind grundbuchlich nicht geregelt

**2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

**Baulasten und Denkmalschutz**

**Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:**

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

**Denkmalschutz:**

das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

**Bauplanungsrecht**

**Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:**

gewerbliche Bauflächen G

**Innenbereichssatzung:**

keine

**Erhaltungs- und  
Gestaltungssatzung:**

keine

## Bauordnungsrecht

Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen kann nur bedingt vorausgesetzt werden, da die Bauausführung tlw. von der Genehmigungsplanung abweicht.

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Lt. Angaben vom Stadtbauamt werden die Abweichungen geduldet.

### grundlegende Abweichungen:

- die Kaltlagerhallen 2 und 3 (6) sind größer als im Bauantrag 1998 und lt. Angaben erst 2002 ausgeführt
- die Nutzungsänderung von Büro- zu Büro- und Wohngebäude wurde nicht beantragt (gemäß §8 BauNVO ist eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet nur mit Ausnahmegenehmigung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist)
- die Verkehrsführung der Frankenstraße geht mit einem Abstand von tlw. ca. 7m an der Maschinen- / Lagerhalle (1) vorbei und erfüllt somit nicht die Abstandsrichtlinien. Da die Straße jedoch nach den Gebäuden der Genehmigungsplanung errichtet wurde, wird von einer Ausnahmegenehmigung durch die Straßenbaubehörde (bzw. soweit nach Art. 73 Abs.1 BayBO die Regierung zuständig war) ausgegangen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): tlw. baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: tlw. erschließungsbeitragsfrei (öbfl.)

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch 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

- die Betreiberwohnung wird z.Zt. von Frau Heck wohnlich genutzt (§8 BauNVO ist zu beachten)
- die Gewerbeeinheiten werden von der Firma HeckTec genutzt



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich 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.

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Maschinen- / Lagerhalle (1)

###### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Maschinen- / Lagerhalle (1)
Baujahr:	1996
Modernisierung:	ausreichende Instandhaltung
Außenansicht:	Sandwichplatten

###### Ausführung und Ausstattung

###### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Stahlwandriegelkonstruktion mit Wandelementen
Fundamente:	Punktfundamente
Umfassungswände:	Sandwichplatten
Eingangsbereich:	- Sektionaltor mit innenliegender LKW-Laderampe - Fluchttreppen

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

<b>Erdgeschoss:</b>	- stützenfreie Grundfläche
	- LKW-Laderampe
	- Leckierkabine

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

**Beschreibungseinheit****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Halle:

Bodenbeläge:	Industriestrich
Wandbekleidungen:	Stahlskelett mit Sandwichplatten
Deckenbekleidungen:	Stahlskelett mit Trapezblech

**Fenster und Türen**

Fenster:	Elementverglasung mit Schwingflügel
Türen:	Stahlzargentüren
Tore:	Sektionaltor

**Elektroinstallation und Heizung**

Elektroinstallation:	einfache Installation, offenliegend
Heizung:	Deckenwarmluftheizung (Heizraum im Bürogebäude (2))

**Dach**

Dachkonstruktion:	Stahlskelettkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	PVC-Dechdichtungsbahn

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kranbahn mit ca. 14m Kranbrücke; 8,0to.</li> <li>- Kranbahn mit ca. 14m Kranbrücke; 3,5to.</li> <li>- Lackierkabine</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	stützenfreier Grundriss
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu geringer Abstand zur Frankenstraße</li> <li>- lt. Angabe unzureichender Stromanschluss</li> </ul>

**3.2.2 Bürogebäude mit Betreiberwohnung (2)****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	Bürogebäude mit Wohneinheit
Baujahr:	~ 1950
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ausreichende Instandhaltung</li> <li>- Sanierung im Wohnbereich 2016-2018</li> </ul>
Außenansicht:	Putz, gestrichen

**Ausführung und Ausstattung****Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; Leichtbau
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	überdachter Eingang zum Treppenhaus
Treppen:	Massivtreppen mit Fliesen

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	3 Kellerräume; Flur; Heizung; Treppenhaus
Erdgeschoss:	2 Büroräume; WC-Damen; WC-Herren; Treppenhaus
Obergeschoss:	Wohnküche; Schlafzimmer; Flur; Bad; Treppenhaus

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

### Beschreibungseinheit

#### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

##### Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

##### Küche:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

##### Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

##### Bad/WC:

EG: Damen-WC - WC; Waschbecken  
Herren-WC - 3 WC; 2 Urinale;  
2 Waschbecken

OG: Dusche; WC; Waschbecken

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen; tlw. Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Holz

##### Büro:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Holz

**Fenster und Türen**

Fenster: Kunststoffisolierverglasung

Türen:

Eingangstür: Kunststoffhaustür mit Isolierglaseid

Zimmertüren: Holzzargentüren

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: einfache Installation

Heizung /  
Warmwasserversorgung: - Gaszentralheizung  
- Außenklimagerät im Schlafzimmer

Sanitäre Installation: einfache Installation

**Keller und Dach**

Keller:

Bodenbeläge: Fliesen; the. nicht fertiggestellt

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Rohdecke, gestrichen

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster

Dach:

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: PVC-Dachdichtungsbahn

Kamin: gemauerter Kamin

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Belichtung und Besonnung: ausreichend; Nord-West-Ausrichtung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel:	- tlw. nicht fertiggestellter Fliesenbelag
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- sehr kleines Bad im OG - keine allg. Wohnnutzung im Geltungsbereich des Gewerbegebiets - sanierungsbedürftiger Heizkessel

### 3.2.3 Garage mit überdachter Terrasse (3)

#### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	3 offene Garagen mit Dachterrasse
Modernisierung:	- ausreichende Instandhaltung - Dachnutzung als Terrasse
Außenansicht:	Putz, gestrichen; Wellblechbrüstung

#### Ausführung und Ausstattung

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbalkenkonstruktion mit Betonausfachung
Treppen / Zugang zur Dachterrasse:	Stahlkonstruktion mit Betonausfachung

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	3 Garagen
Dachgeschoss:	überdachte Dachterrasse (zum Wohnbereich im Bürogebäude (2))

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.



**Beschreibungseinheit****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Garage:

Bodenbeläge:	Roßboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen

Terrasse / Zugang:

Bodenbeläge:	Fliesen
Brüstung:	Stahlkonstruktion mit Wellblechtafel; tlw. mit Vollplatten
Überdachung:	Stahlkonstruktion mit Holzplatten und Wellblecheindeckung

**Sanitärinstallation**

Sanitäre Installation: Außenwaschbecken im Terrassenbereich

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Belichtung und Besonnung: gut, Süd-West-Ausrichtung

Bauschäden und Baumängel:

- schadhafte Anstriche
- tlw. nicht fertiggestellte Brüstungsanschlüsse (tlw. scharfkantig)

Wirtschaftliche Wertminderungen:

- bei Wegfall der geduldeten Überfahrt des Flst. 812 ggf. notwendiger Rückbau des Gebäudes um die LKW-Zufahrt zu gewährleisten
- keine allg. Wohnnutzung im Geltungsbereich des Gewerbegebiets

**3.2.4 Werkstatthallen 1 bis 4 (4)****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	Werkstatthallen
Baujahr:	ca. 1900
Modernisierung:	ausreichende Instandhaltung
Außenansicht:	Putz, gestrichen

**Ausführung und Ausstattung****Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Stahlbalkenkonstruktion mit Betondeckung (OG tlw. nicht nutzbar)
Hauseingang (-sbereich):	Überdachter Eingangsbereich bei Werkstatthalle 1 mit Stahlpodest und -treppe
Treppen:	Stahlwangentreppe in Werkstatthalle 2

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung****Werkstatthalle 1:**

Erdgeschoss:	Büroraum; Halle; Anschlussraum
Obergeschoss:	Kinderzimmer (zum Wohnbereich im Bürogebäude (2))

**Werkstatthalle 2:**

Zugang durch: Werkstatthalle 1 und 3; Lagerhalle 3; Maschinen- / Lagerhalle

Erdgeschoss:	Halle; Stahlwangentreppe
Obergeschoss:	Lagerraum (nicht nutzbar)

**Werkstatthalle 3:**

Zugang durch: Werkstatthalle 2

Erdgeschoss:	Halle
Obergeschoss:	Lagerraum (nicht nutzbar)

**Werkstatthalle 4:**

Zugang durch: Maschinen- / Lagerhalle

Erdgeschoss:	2 Büroräume
Obergeschoss:	Lagerraum (nicht nutzbar)

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

### Beschreibungseinheit

#### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

##### Halle:

Bodenbeläge:	Industrieestrich
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Elementplatten, gestrichen; twl. offene Stahlbalkenkonstruktion

##### Büro:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

##### Kinderzimmer:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

#### Fenster und Türen

Fenster:	Industrieglasfenster; Isolierglasfenster
Türen:	Holzargentüren

#### Elektroinstallation und Heizung

Elektroinstallation:	einfache Installation, offenliegend
Heizung:	Deckenwarmluftheizung; Heizkörper (Heizraum im Bürogebäude (2))

**Dach**

Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl auf Stahlkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	PVC-Dachdichtungsbahn

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	- Kranbahn mit ca. 5m Kranbrücke (Werkstatthalle 1)
Grundrissgestaltung:	offene Grundrisse; tlw. mit einzelnen Stahlstützen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- Werkstatthallen 2 bis 4 keinen separaten Zugang - lt. Angabe unzureichender Stromanschluss

**3.2.5 einfache Lagerhalle 1 (5)****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	einfache Lagerhalle
Modernisierung:	- ausreichende Instandhaltung - Umnutzung zu 2 Sozialräumen
Außenansicht:	Putz, gestrichen

**Ausführung und Ausstattung****Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innerwände:	Mauerwerk
Hauseingang (-sbereich):	Nebeneingangstür

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss:	Umkleide; Kantine
--------------	-------------------

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

**Beschreibungseinheit****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen****Sozialräume:**

Bodenbeläge:	Estrichboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Elementplatten; tlw. gestrichen

**Fenster und Türen**

Fenster:	Industrieglasfenster
Türen:	Stahlzargentür (Nebeneingangstür)

**Elektro- und Sanitärinstallation und Heizung**

Elektroinstallation:	einfache Installation, offenliegend
Heizung:	Deckenwärmeluftheizung (Heizraum im Bürogebäude (2))
Sanitäre Installation:	Edelstahl-Sammelwaschbecken

**Dach**

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	PVC-Dachdichtungsbahn

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Grundrissgestaltung:	offener Grundriss
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keinen separaten Zugang (nur durch Garage und Werkstatthalle 1)</li> <li>- separates Bodenniveau zu den anderen Gewerbeeinheiten</li> <li>- lt. Angabe unzureichender Stromanschluss</li> </ul>

**3.2.6 Kaltlagerhallen 2 und 3 (6)****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	zwei Kaltlagerhallen
Baujahr:	lt. Angabe 2002
Modernisierung:	- ausreichende Instandhaltung
Außenansicht:	Sandwichplatten

**Ausführung und Ausstattung****Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	Stahlwandriegelkonstruktion mit Wandelementen
Fundamente:	Punktfundamente
Umfassungswände:	Sandwichplatten
Hauseingang (-sbereich):	nur zu Kaltlagerhalle 3

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung****Kaltlagerhalle 2:**

Zugang durch: Werkstatthalle 1 und Kaltlagerhalle 3

Erdgeschoss:	Halle; Besprechungsraum
--------------	-------------------------

**Kaltlagerhalle 3:**

Erdgeschoss:	Halle
--------------	-------

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Halle:

Bodenbeläge:	Industrieestrich
Wandbekleidungen:	Stahlskelett mit Sandwichplatten
Deckenbekleidungen:	Stahlskelett mit Trapezblech



**Fenster und Türen**

Fenster:	Elementverglasung mit Schwingflügel; Isolierglasfenster
Türen:	Kunststoffisolierglastür
Tore:	Rolltor

**Elektroinstallation**

Elektroinstallation:	einfache Installation, offenliegend
----------------------	-------------------------------------

**Dach**

Dachkonstruktion:	Stahlskelettkonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	PVC-Dachdichtungsbahn

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	- Hebeplattform in Kaltlagerhalle 2
Grundrissegestaltung:	stützenfreie Grundrisse
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- keinen separaten Zugang zur Kaltlagerhalle 2 (nur durch Kaltlagerhalle 3 und Werkstatthalle 1) - separates Bodenniveau bei Kaltlagerhalle 2 zu den anderen Gewerbeeinheiten - lt. Angabe unzureichender Stromanschluss

**3.2.7 Beurteilung der Gebäude**

Grundrissgestaltung:	- durch die offenen, tlw. stützenfreien Grundrisse ist eine umfangreiche Industrie- und Lagernutzung möglich - bei den Werkstatthallen 2 bis 4 und der Kaltlagerhalle 2 besteht kein Außenzugang
Bauschäden und Baumängel:	- lt. Angabe regelmäßige Wasserschäden im Dachbereich der unterschiedlichen Gebäudebereiche - schadhafte Anstriche - tlw. nicht fertiggestellte Brüstungsanschlüsse (tlw. scharfkantig) - tlw. nicht fertiggestellter Fliesenbelag

- sanierungsbedürftiger Heizkessel
- in Werkstatthalle eingezogene Zwischendecke tlw. nicht standsicher

- Wirtschaftliche Wertminderungen:
- zu geringer Abstand zur Frankensteinstraße der Maschinen- / Lagerhalle (1)
  - Lagerhalle 1 und Kaltlagerhalle 2 haben unterschiedliche Bodenniveaus zu den anderen Gewerbeeinheiten
  - bei Wegfall der geduldeten Überfahrt des Flst. 812 ggf. notwendiger Rückbau des Gebäudes um die LKW-Zufahrt zu gewährleisten
  - keine allg. Wohnnutzung im Geltungsbereich des Gewerbegebiets
  - kleines Bad im OG
  - lt. Angabe unzureichender Stromanschluss

### 3.3 Außenanlagen

- Toranlage
- geschotterte Zufahrt und Stellplätze
- tlw. gepflasterte Freifläche
- tlw. verwilderte Grünflächen
- einzelne Ziergehölze

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit Gewerbehallen bebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach a. d. Saale, Rehauer Str. 26 zum Wertermittlungstermin 15.11.2022 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Schwarzenbach a. d. Saale	115	4380
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwarzenbach a. d. Saale	802/5	8.460 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der

marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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 selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 25,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31.12.2020. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei