

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.:

1K 49/24

G U T A C H T E N

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

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
Schwarzenbach a. d. Saale	4380	Schwarzenbach a. d. Saale	802/5

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

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
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
2	Grund- und Bödenbeschreibung	5
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 durchgeföhrten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
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
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
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	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
6	Anlagen.....	36
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 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95000 Hof

Auftrag vom 07.09.2022

Eigentümer (lt. Grundbuch): *(all)* 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

Kaminkohler: 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

Wertermittlungsstichtag: 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 Gewerbeinheiten 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 fließen 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. 6.900 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 8 km südl. der Kreisstadt Hof - ca. 10 km zur A93 - ca. 14 km zur A9 - ca. 16 km zur A72 - ca. 12 km zum Regionalflughafen Hof/Plauen

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage - Verkehrsanbindung an die B280 - Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Schwarzenbach an der Saale vorhanden - umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Schwarzenbach an der Saale
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbebebauung - direkte Nachbarschaft zu den Stadtwerken - im Nahbereich des geplanten „Gewerbegebiet Schwarzenbach a. d. Saale I“ gelegen
Beeinträchtigungen:	lt. Angabe 80 kW-Anschluss (für derzeitige Gewerbenutzung 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:	bürtümlich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- 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 ~ 20m² / 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 Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 812
(eingetragen am 04.10.1993)

Abt. II/3:
Geh- und Fahrtrecht 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 Fahrtrecht 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. 20m² von Flst. 812 als
Zufahrt sind grundbuchlich nicht geregelt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

**Eintragungen im
Baulistenverzeichnis:** es besteht in Bayern kein Baulistenverzeichnis

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 1996 und lt. Angaben aus 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 Aufsichts- 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 Straßenverbaubehörde (bzw. soweit nach Art. 73 Abs.1 BayBO die Regierung zuständig war) ausgegangen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrag- und Abgabesituation

**Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):** thr. bauwirks. Land

Beitragsrechtlicher Zustand: **der erschließungsbehaftete (ebd.)**

2.7 Hinweise zu den durchgefhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden fw. 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 (§§ 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 weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsleitins 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 Baummaterialien 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:

- Sektoraltor mit innenliegender LKW-Ladenampé
- Fluchtbrettern

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Endgeschoß:**
- stützenfreie Grundfläche
 - LKW-Laderampe
 - Lackierkabine

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

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Halle:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Bodenbeläge: | Industrieestrich |
| 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-Dachdichtungsbahn |

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	- Kranbahn mit ca. 14m Kranbrücke; 8,0to. - Kranbahn mit ca. 14m Kranbrücke; 3,5to. - Lackierkabine
Grundrissgestaltung:	stützenfreier Grundriss
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- zu geringer Abstand zur Frankenstraße - lt. Angabe unzureichender Stromanschluss

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

Art des Gebäudes:	Bürogebäude mit Wohneinheit
Baujahr:	~ 1950
Modernisierung:	- ausreichende Instandhaltung - Sanierung im Wohnbereich 2016-2018
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, Raumauflistung

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 Gebäudetypbeschreibung 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:

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

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; tbc. nicht fertiggestellt

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Rohdecke, gestrichen

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster

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 Nutzungsbereich 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 Betonausstachung
Treppen / Zugang zur Dachterrasse:	Stahlkonstruktion mit Betonverfachung

Nutzungseinheiten, Raumauflistung

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

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

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

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

Terrasse / Zugang:

Bodenbeläge:	Fliesen
Brüstung:	Stahlkonstruktion mit Wellblechtafeln; tlw. mit Vollplatten
Überdachung:	Stahlkonstruktion mit Holzplatten und Wellblechendeckung

Sanitärinstallation

Sanitäre Installation:

Außenwaschbecken im Terrassenbereich

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Belichtung und Beleuchtung:

gut; Süd-West-Ausrichtung

Bauschäden und Baumängel:

- schadhafe Anstriche
- (lw. 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; tw. Leichtbau
Geschossdecken:	Stahlbalkenkonstruktion mit Betonaufschüttung (OG tw. nicht nutzbar)
Hauseingang (-sbereich):	Überdachter Eingangsbereich bei Werkstatthalle 1 mit Stahlpodest und -treppe
Treppen:	Stahlwangentreppe in Werkstatthalle 2

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Werkstatthalle 1:**

Erdgeschoss:	Büro Raum; 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 Büoräume
Obergeschoss:	Lagerraum (nicht nutzbar)

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind iW. ausstellungs- 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: Industrieglassfenster; Isolierglasfenster

Türen: Holzargentüren

Elektroinstallation und Heizung

Elektroinstallation: einfache Installation, offenliegend

Heizung: Deckenwärmluftheizung; 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
Innenwände:	Mauerwerk
Hauseingang (-sbereich):	Nebeneingangstür

Nutzungseinheiten, Raumauflistung

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:	Stahlzagentür (Nebeneingangstür)

Elektro- und Sanitärinstallation und Heizung

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

Dach

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung: offener Grundriss

Wirtschaftliche Wertminderungen: - keinen separaten Zugang (nur durch Garage und Werkstatthalle 1)
- separates Bodenniveau zu den anderen Gewerbeeinheiten
- lt. Angabe unzureichender Stromanschluss

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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Halle:

Bodenbeläge: Industrieestrich

Wandbekleidungen: Stahlkassetten mit Sandwichplatten

Deckenbekleidungen: Stahlkassetten mit Trapezblech

Fenster und Türen

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

Elektroinstallation

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

Dach

Dachkonstruktion:	Stahlselektionskonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dachabdichtung:	PVC-Dachdichtungsbahn

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	- Hebeplattform in Kaltlagerhalle 2
---------------------	-------------------------------------

Grundrissgestaltung:	stützenfreie Grundrisse
----------------------	-------------------------

Wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - lt. Angabe regelmäßige Wasserschäden im Dachbereich der unterschiedlichen Gebäudebereiche - schadhafte Anstriche - tlw. nicht fertiggestellte Brüstungsanschlüsse (tlw. scharfkantig) - tlw. nicht fertiggestellter Fliesenbelag

- sanierungsbedürftiger Heizkessel
- in Werkstathalle 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 bebauten 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 ²

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 ImmobilienV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmobilienV 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 Vergleichswertverfahren (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 Grundstücksfäche. 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 werbeeinflussenden 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 Teillächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücke

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum Stichtag **31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Art der baulichen Nutzung = G (gewerbliche Baufläche)

beitragsrechtlicher Zustand = frei