

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K 80 / 23

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
eMail: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreis
Wunsiedel im Fichtelgebirge

Datum: 07.01.2024
Az.: 20240002

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20240002

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Gewerbehalle bebaute Grundstück

in 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz, Fichtelgebirgsstraße 13



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.11.2023 ermittelt mit rd.

110.000 €.

Ausfertigung Nr. 9

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 19 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	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Gewerbehalle	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.3	Container.....	9
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.4	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lager- und Büro“	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	12
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lager- und Büro“	12
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	13
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	14
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Container“	18
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Container“	18
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
4.7	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Werkstattgebäude und Containergebäuden
Objektadresse:	Fichtelgebirgsstraße 13 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zedtwitz, Blatt 933
Katasterangaben:	Gemarkung Zedtwitz, Flurstück 560/8, zu bewertende Fläche 2.692 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 1 K 80 / 23 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 24.11.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	xxxx
Nutzer:	xxxx
Kaminkehrer:	Bernd Geiser Beethovenstraße 60 95032 Hof

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	24.11.2023
Qualitätsstichtag:	24.11.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	06.12.2023
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten. Das Containergebäude konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Gemeinde Feilitzsch
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Feilitzsch (ca. 2900 Einwohner); Ortsteil Zedtwitz (ca. 900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hof (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 2 (Hof – Schleiz) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 72 (Nürnberg – Dresden) <u>Bahnhof:</u> Hof (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hof (ca. 12 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Gewerbegebiet "Zedtwitz" in 800 Meter Entfernung B2 Hof – Schleiz Anschluss an die A 72 in 2 Kilometer Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.692,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden
nicht vorgenommen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Zedtwitz,
Blatt 933 folgende wertbeeinflussende Eintragungen.
Stromleitungsrecht
Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auflagen laut Baugenehmigung: Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück, darf an den nächstgelegenen, bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Nachbargrundstücken den reduzierten Immissionsrichtwert von tagsüber 59 dB(A) nicht überschreiten. Die Tageszeit beträgt 16 Stunden von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Auf diese Zeit wird auch der Betrieb beschränkt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude mit Büroanbau und einem Containerbau (Anreihung von 4 Container mit anschließender Überdachung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Gebäude wurde 1996 für ein Gerüstbauunternehmen errichtet als Lagerraum. Im derzeitigen Zustand wird das Lagergebäude als Werkstatt verwendet. Ein Büro und eine weitere Werkstatt wurden angebaut. Das Gebäude ist in einem teilweise schlechten Unterhaltungszustand. Das Grundstück ist vermüllt.

Die Lage des Betriebs im Gewerbegebiet Zedtwitz ist gut. Fernstraße schnell erreichbar. Eine Nachfrage nach kleineren Werkstattgebäuden besteht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (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 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 Gewerbehalle

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle; eingeschossig
Baujahr:	Lagerhalle 1995 ca. 120 m ² Anbau Lagerhalle ca. 38 m ² Büro ca. 23 m ²
Flächen	Lagerhalle Anbau Lagerhalle Büro
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Verblendung Wellblech

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Stahlkonstruktion Halle
Mauerwerk Büroanbau

Fundamente: Streifenfundamente
Bodenplatte Beton

Umfassungswände: Wellblech verz. und beschichtet
Innenwände und Decken zwischen der Metallkonstruktion mit
Spanplatten verkleidet
Büro: verputzt und gestrichen

Innenwände: Holzständerwände
HLZ

Hauseingang(sbereich): Tür und Sektionaltor Halle
Kunststofftür Büro
Metaltür mit Treppe zum Hofbereich
Sektionaltor Hallenanbau zum Hofbereich

Dach: Dachform:
flach geneigtes Satteldach
Stahlrahmenkonstruktion

Dacheindeckung:
nicht ersichtlich
vermutlich Blech-Sandwich-Elemente

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung,
LED-Beleuchtung in der Werkstatt

Heizung: Öl-Warmluftheizung in der Halle

Warmwasserversorgung: Boiler (Elektro)

Belichtung: zwei Kunststofffenster auf der Giebelseite (Halle)
Büro Kunststofffenster

Raumhöhen: Höhe Halle 3,00 Meter in der Spitze 3,70 Meter
Halle Anbau 3.50 Meter

Boden: Lagerhalle: Pflasterbelag
Teilbereich: keramischer Belag
Anbau Betonboden

Sonstiges: WC

Bauschäden und Baumängel: Putzschäden im Mauerwerk und tlw. im Sockelbereich Giebel-
seite Werkstatt und Büroanbau.

3.3 Container

Die Container konnten nicht besichtigt werden. Laut Eigentümer wurde in die Container eingebrochen. Der Zustand muss desolat sein (Vandalismusschaden).

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: vier Container 3,00 x 8,00 Meter – aneinandergestellt und verbunden
Außenwände Sandwichplatten
Innenwände Stahl mit Gipskartonplatten verkleidet
Decken Stahlpaneele
darüber eine Dachkonstruktion
Pulldach in Holzkonstruktion mit Trapezblech
laut Planunterlagen Wasser und Abwasseranschluss (WC)

3.3.2 Objektbeurteilung

Vertragliche Situation: Objekt ist eigen genutzt

Vermietbarkeit Das Gebäude ist aufgrund seiner Lage und flexiblen Nutzbarkeit gut vermietbar.

Drittverwendungsmöglichkeit: Das Objekt kann für Produktions- und Lagerzwecke genutzt werden. Die Halle kann von mehreren Seiten angefahren werden.
Es gibt baurechtliche Einschränkungen der Nutzung bezüglich Lärmentwicklung und zeitliche Nutzung (siehe Seite 6)

Erweiterungsmöglichkeit: Die bauliche Nutzung des Grundstücks ist nicht ausgeschöpft. Das Grundstück bietet bauliches Erweiterungspotential.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbehalle bebaute Grundstück in 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz, Fichtelgebirgsstraße 13 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Zedtwitz	933		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zedtwitz		560/8	2.692 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Lager- und Büro Container	Lager- und Büroanbau Container	2.542 m ² 150 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.692 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 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Bei der Wertermittlung wurde das Modell der SW-RL (2012), der EW-RL (2015) und VW-RL (2014) zu Grunde gelegt. Die ImmoWertV21 ist seit 01.01.2021 in Kraft. Eine Anwendung dieser Richtlinie ist vorrangig vorzunehmen. Allerdings muss nach § 10 ImmoWertV21 der Grundsatz der Modellkonformität gewahrt bleiben. „Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.“

Für die Verkehrswertermittlung stehen noch keine Daten auf Basis der ImmoWertV21 zur Verfügung.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lager- und Büro“

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich (Zedtwitz) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks (GFZ Zahl/GRZ Zahl) hat keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. Eine Anpassung wird hier nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 25,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.692 m ² Bewertungsteilbereich = 2.542 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	24.11.2023	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 27,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	3000	2.692	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 27,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 27,50 €/m ²	
Fläche	× 2.542 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 69.905,00 € <u>rd. 69.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 insgesamt **69.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2020 – 2021) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 10 % und 15 %. Es wird ein Zuschlag von 10 % angenommen.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lager- und Büro“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
'Werkstattgebäude		Büro	22,85		5,00	114,25	1.371,00
		Lager Anbau	38,29		4,00	153,16	1.837,92
		Lager	120,00		4,00	480,00	5.760,00
Summe			181,14	-		747,41	8.968,92

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.968,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.895,81 €
jährlicher Reinertrag	= 7.073,11 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 69.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.543,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.529,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,159
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.639,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 69.900,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Lager- und Büro“	= 90.539,09 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 90.539,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Lager- und Büro“	= 85.539,09 €
	rd. 85.500,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Bauunterlagen übernommen. Offensichtliche Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus Anfragen in der Gemeinde Feilitzsch,
- aus Anfragen beim Gutachterausschuss,
- aus Internetportalen (Immoscout, Immowelt usw.)
- aus Informationen von Immobilienmaklern
- aus Vermietungsanzeigen der Lokalzeitung
- aus eigenen Erfahrungssätzen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Hof und im Umland werden folgende Mieten für Gewerbeobjekte bezahlt:

Lagerräume	0,50 € - 5,50 € je m ²
Büro/Sozialflächen	4,50 € - 12,50 € je m ²
Produktionsflächen	1,50 € - 7,00 € je m ²

Für die Mietpreishöhe ist die Größe und Ausstattung des Gebäudes entscheidend.

Die Flächen im Bewertungsobjekt werden wie folgt bewertet:

Lager/Werkstatt	4,00 €/m ²
Flächen Büro	5,00 €/m ²
Flächen im Container (Mix Büro/Lager)	3,50 €/m ²
Flächen überdachte Bereich	1,50 €/m ²
Außenfläche ca. 1.500 m ²	300,00 € pauschal

Für die Flächen im Container wird eine Sanierung unterstellt. Die geschätzten Sanierungskosten werden unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt (Seite 23)

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	269,07 €
Instandhaltungskosten	---- 7,00 €/m ²	1.267,98 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	---	--- €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	358,76 €
Summe		1.895,81 €

Erläuterung:**Quelle: ImmoWertV21****Gruppe: Instandhaltungskosten - gewerbliche Nutzung**

Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt									
	je m ² Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte	je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	je m ² Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte	je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	je m ² Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen	je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	je Außenstellplatz* [Erfahrungswerte nach Sprengnetter] für z.B. Büros, Praxen, Geschäfte	je Außenstellplatz* [Erfahrungswerte nach Sprengnetter] für z.B. SB-Verbrauchermärkte	je Außenstellplatz* [Erfahrungswerte nach Sprengnetter] für z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen
2023	13,50	101,80	6,80	50,90	4,50	33,90	15,40	7,70	5,10

Für das Bewertungsobjekt werden Instandhaltungskosten in Höhe von 7,00 €/m² angenommen.

Gruppe: Verwaltungskosten - gewerbliche Nutzung

	Verwaltungskosten in % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	3

Für das Bewertungsobjekt werden Verwaltungskosten in Höhe von 3 % angenommen.

Gruppe: Mietausfallwagnis

	Mietausfallwagnis in % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
bei reiner/gemischter gewerblicher Nutzung	4

Für das Bewertungsobjekt wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Wertermittlungsrichtlinien 2012 wird der Liegenschaftszins für Lager- und Produktionshallen in einer Spanne von 5,00 % –8,00 % angegeben. Das Gebäude ist flexibel nutzbar. Es wird mit einem Liegenschaftszins von 6,50 % gerechnet.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskoste
C2, Verbrauchermärkte	5,5–8,0 %	20–40 Jahre	10–20 %
C3, Lager- und Produktionshallen	5,0–8,0 %	20–40 Jahre	15–30 %
C4, Industrieobjekte	6,0–9,0 %	20–40 Jahre	15–30 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- und Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Bei der vorstehenden Aufstellung handelt es sich um die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 abgedruckten Gesamtnutzungsdauern.

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Lagergebäude / Produktionsgebäude. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 40 Jahren angegeben.

Die Containergebäude werden mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren bewertet.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Lagerhalle mit Büroanbau

Halle wurde 1960 erstellt.

gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Baujahr:	1995
Wertermittlungsjahr:	2023
Gebäudealter:	2023 – 1995= 28 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre - 28 Jahre = 12 Jahre

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Containergebäude

Die Container mit Überdachung wurden 2011 aufgestellt.

gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre
Baujahr:	2011
Wertermittlungsjahr:	2023
Gebäudealter:	2023 – 2011= 12 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre - 12 Jahre = 8 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• div. Reparaturmaßnahmen	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Container“

Erläuterungen siehe Seite 12 und 13

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 insgesamt **4.130,00 €**.

4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Container“

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Seite 13 und 14

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Container		Lager EG	84,55		3,50	295,93	3.551,16
		Außen EG	-			300,00	3.600,00
		Lager EG	48,00		1,50	72,00	864,00
Summe			132,55	-		667,93	8.015,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.015,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.163,33 €
jährlicher Reinertrag	= 6.851,83 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 4.130,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 268,45 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.583,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 8 Jahren Restnutzungsdauer	× 6,089
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.086,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.130,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Container“	= 44.216,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 44.216,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Container“	= 24.216,20 €
	rd. 24.200,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Erläuterungen siehe Seite 17

Rohertrag

Erläuterungen siehe Seite 17

Bewirtschaftungskosten

Erläuterungen siehe Seite 18

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	214,53 €
Instandhaltungskosten	---- €/m ²	662,75 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	---	--- €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	286,05 €
Summe		1.163,33 €

Liegenschaftszinssatz

Erläuterungen siehe Seite 19

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Erläuterungen siehe Seite 19

Gesamtnutzungsdauer

Erläuterungen siehe Seite 19

Restnutzungsdauer

Erläuterungen siehe Seite 20

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
• Schätzung der Sanierungskosten nach Vandalismusschaden	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Lager- und Büro Container	85.500,00 € 24.200,00 €
Summe	109.700,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **109.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbehalle bebaute Grundstück in 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz, Fichtelgebirgsstraße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zedtwitz	933	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zedtwitz		560/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Feilitzsch den, den 07. Januar 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.08.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbildaufnahme
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 4.700

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



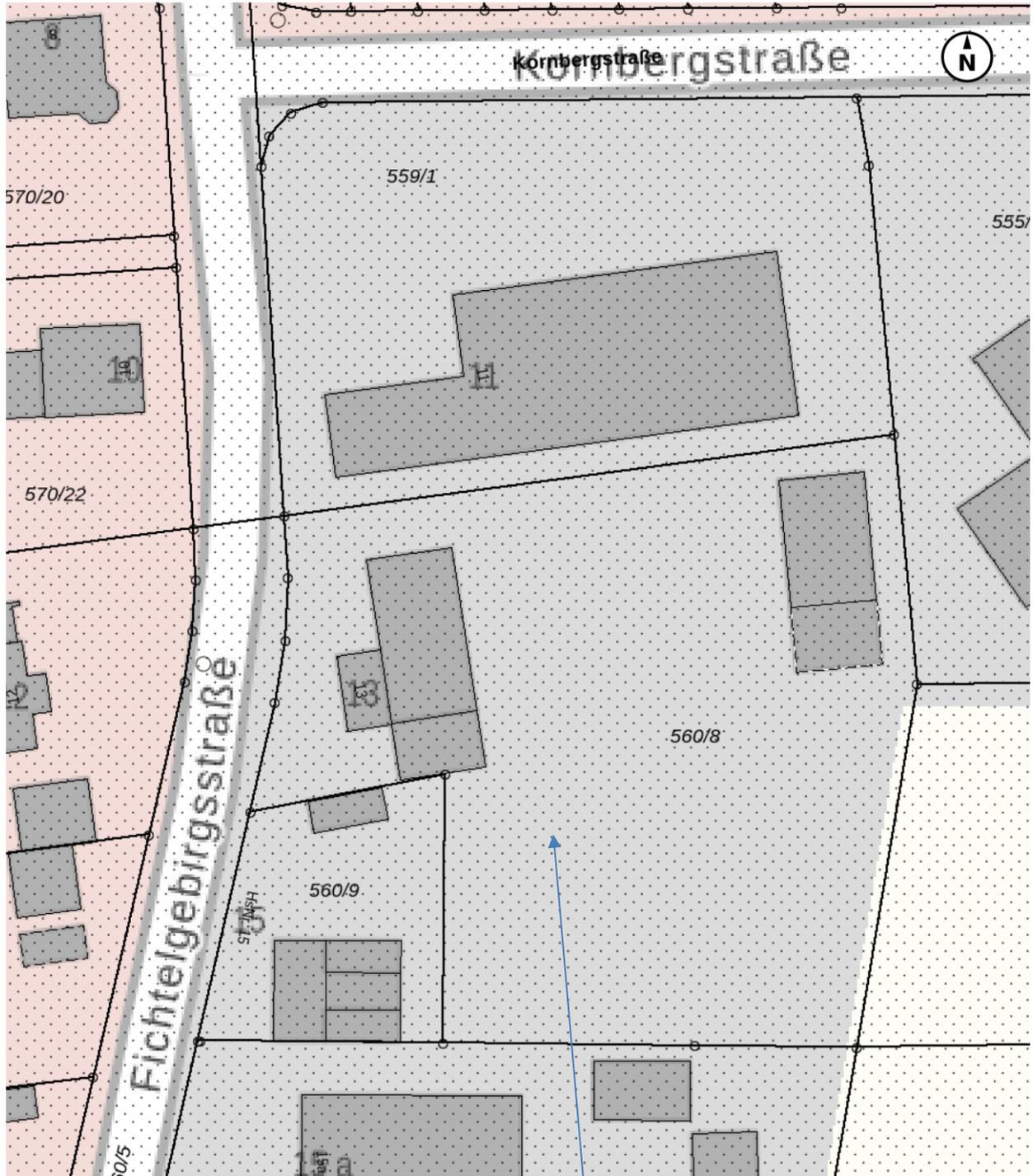
Fichtelgebirgsstraße 13

Anlage 3: Lageplan :

Auszug aus dem



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Bewertungsobjekt Flurstück 560/8

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Büroanbau Straßenseite



Bild 2: Werkstattgebäude und Hofeinfahrt

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Büro



Bild 6: Werkstattgebäude

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



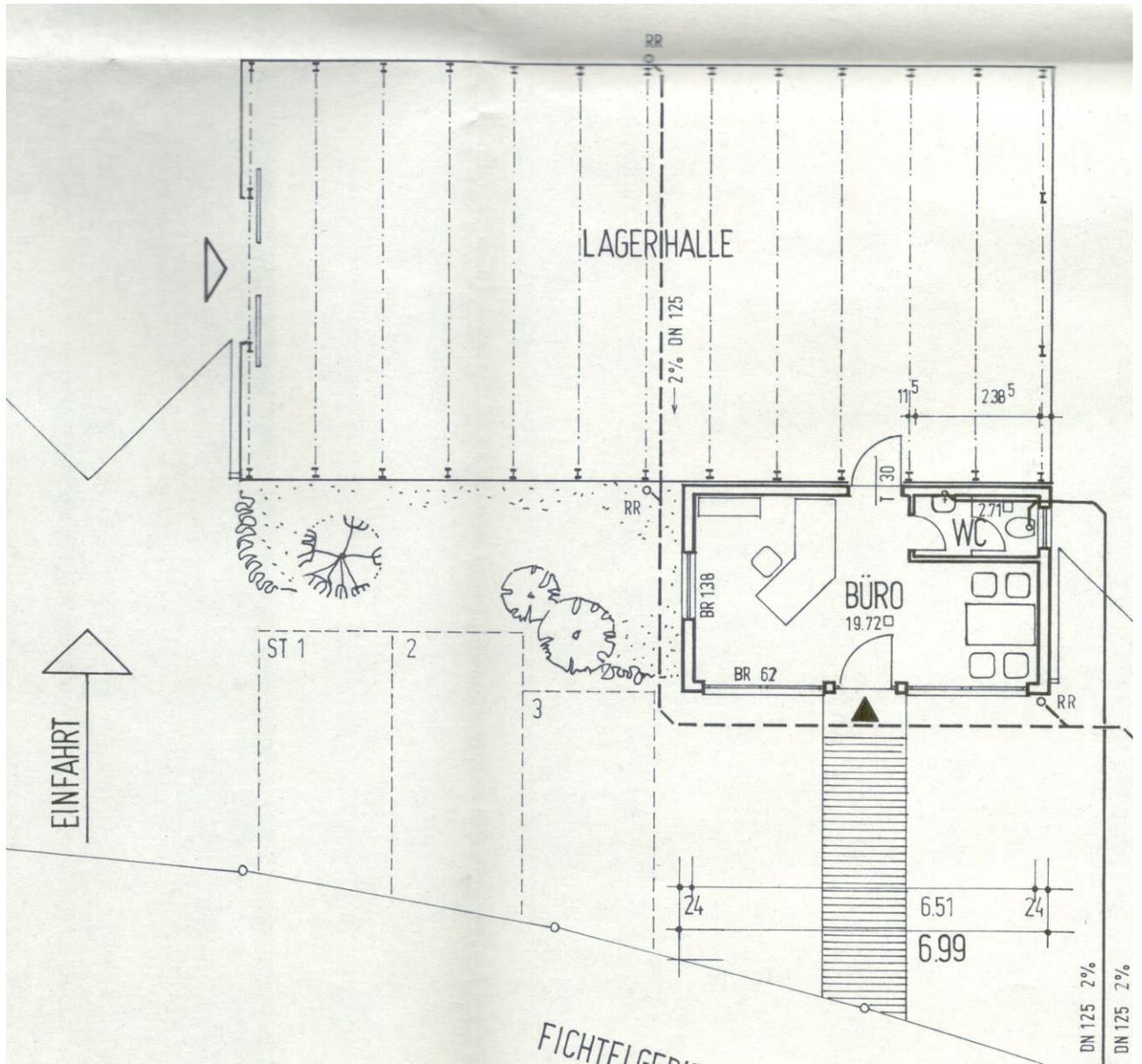
Bild 7: Einfahrt Werkstattgebäude



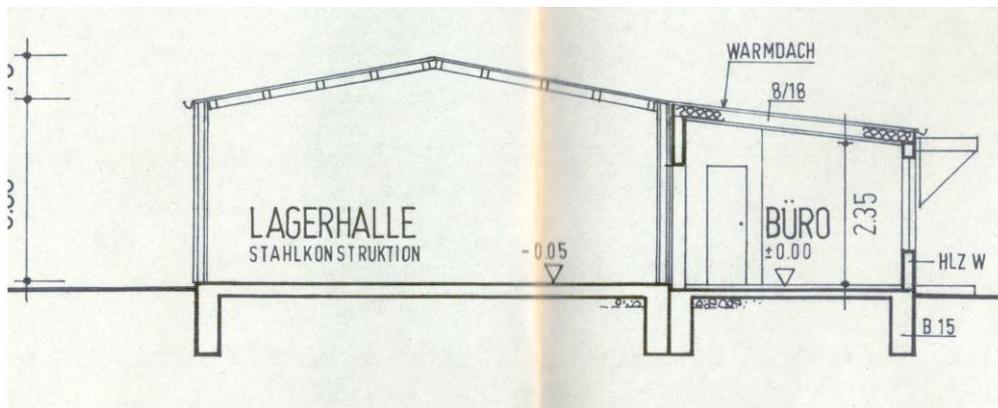
Bild 8: Heizung Werkstattgebäude

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 1 von 3



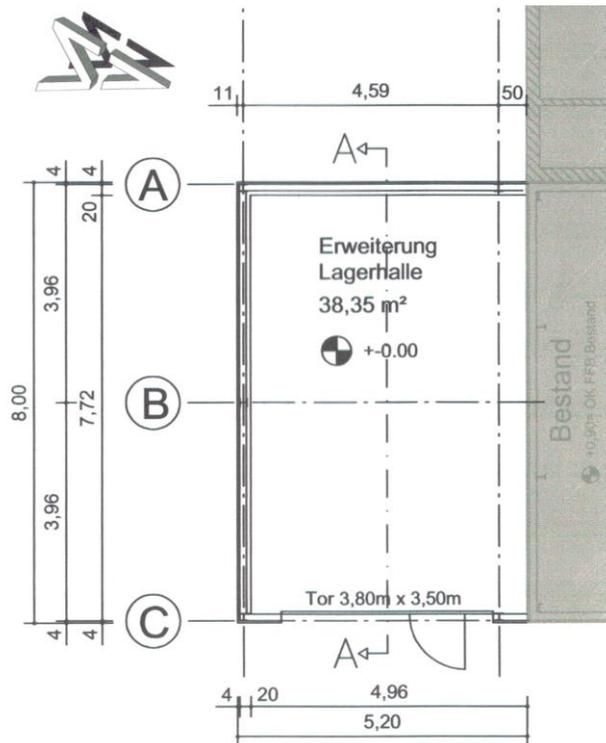
Grundriss Lagerhalle mit Büroanbau



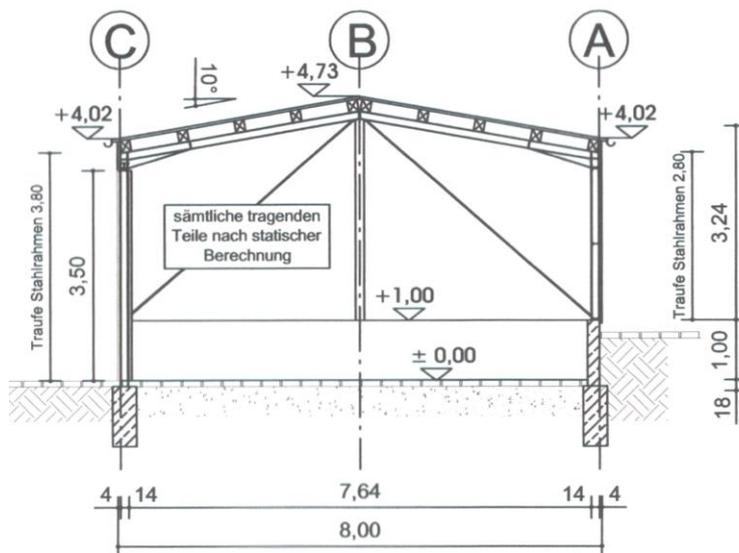
Schnitt

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 2 von 3



Grundriss

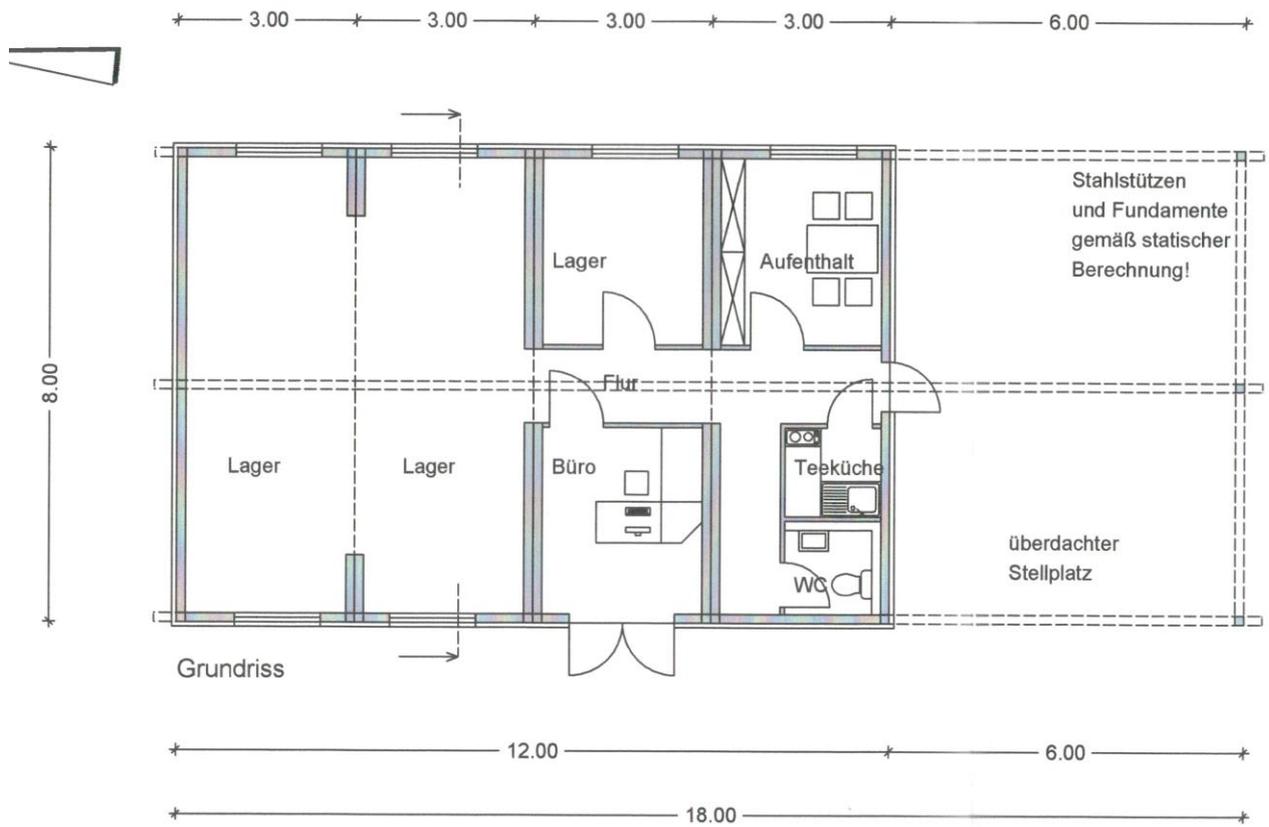


Schnitt A-A

Anbau Lagerhalle

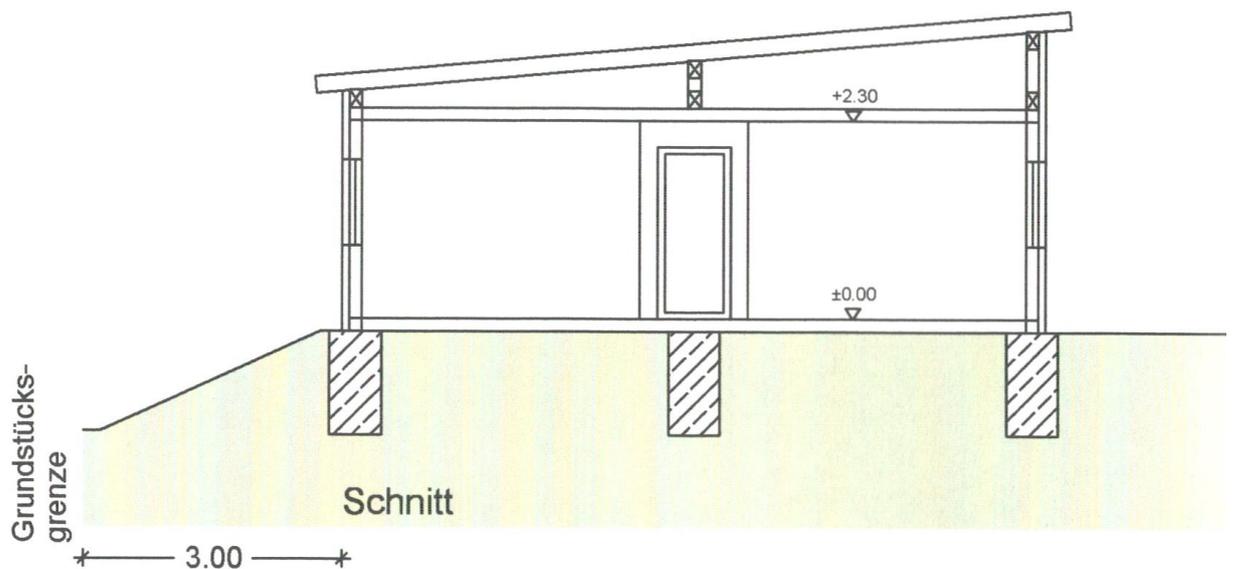
Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 3 von 3



Grundriss Containergebäude

Dachentwässerung nach Ortsrecht



Schnitt Containergebäude