

Heinz B ö s - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt - fon 06078 - 9316341
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS - fax 9316342
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und - email: boesheinz@gmx.de
unbebauter Grundstücke

Dipl.-Ing. **Heinz B ö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 29.07.2022

Az.: 3 K 2/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück
in 64678 Lindenfels, Im Erlengrund 1



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulsbach	113	1; 2; 3; 4; 5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eulsbach	1	37/6; 38/10; 37/11; 37/20; 37/22

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.06.2022 ermittelt mit rd.

1.455.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.

Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	1) Halle m. Büro	8
3.3	2) Lagerhalle	9
3.4	3) Zwischenhalle 1a	9
3.5	4) Schlosserei/ Büro, 2 Stock	9
3.6	5) Offene Halle	9
3.7	6) Lager- und Verladehalle	10
3.8	7) Wohnbaracke	10
3.9	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	12
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	12
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	12
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	13
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 1; Flst. 37/6“	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15

4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 1; Flst. 37/6“.....	15
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Ertragswertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 1; Flst. 37/6“	25
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Sachwertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 2; Flst. 38/10“	39
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 2; Flst. 38/10“	40
4.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.7.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	41
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 3; Flst. 37/11“	42
4.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 3; Flst. 37/11“	42
4.9.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. 4.7 / 4.7.1.....	42
4.9.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	42
4.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 4; Flst. 37/20“	43
4.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 4; Flst. 37/20“	43
4.11.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. 4.7 / 4.7.1.....	43
4.11.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	43
4.12	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 5; Flst. 37/22“	44
4.13	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 5; Flst. 37/22“	44
4.13.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. 4.7 / 4.7.1.....	44
4.13.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	44
4.14	Verkehrswert.....	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	49
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	50
6	Verzeichnis der Anlagen.....	50

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbeimmobilie, von einem Dienstleister (Handel- und Reparaturen) aus dem KFZ-Gewerbe genutzt
Objektadresse:	Im Erlengrund 1 64678 Lindenfels
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulsbach, Blatt 113, lfd. Nr. 1; Eulsbach, lfd. Nr. 2; Eulsbach, lfd. Nr. 3; Eulsbach, lfd. Nr. 4; Eulsbach, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Eulsbach, Flur 1, Flurstück 37/6 (7.040 m ²); Gemarkung Eulsbach, Flur 1, Flurstück 38/10 (4.853 m ²); Gemarkung Eulsbach, Flur 1, Flurstück 37/11 (1.627 m ²); Gemarkung Eulsbach, Flur 1, Flurstück 37/20 (212 m ²); Gemarkung Eulsbach, Flur 1, Flurstück 37/22 (166 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth Heppenheimer Straße 15 64658 Fürth/Odw.
	Auftrag vom 17.05.2022 (Datum des Auftragseingang)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.06.2022
Qualitätsstichtag:	15.06.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.06.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Beschreibungen der Gebäude Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Nutzflächen

- Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation
- Bodenrichtwertauskunft
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2021, 2022

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lindenfels (ca. 5100 Einwohner); Stadtteil Eulsbach (ca. 200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg, Mannheim, Darmstadt, Frankfurt, Offenbach <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B47; B38 <u>Autobahnzufahrt:</u> A5; A76 <u>Bahnhof:</u> Fürth <u>Flughafen:</u> Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nördliche Ortsrandlage von Lindenfels- Eulsbach, Zufahrt unmittelbar von der Hauptstraße L3099- Am Mühlberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum Lindenfels beträgt ca. 3 km, zum Ortskern Fürth ca.3,5 km, ca. 15km bis Heppenheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Lindenfels und Fürth; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/ Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Hofreiten
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 8 m;
--------------------------------------	----------------------------------

mittlere Tiefe:
ca. 70 m bzw. ca. 120 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 13.898 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform, am Bachlauf "Schlierbach" gelegen;
im Grenzverlauf der Flurstücke 37/6 mit 37/11, 37/20 und 37/22 von Nord nach Süd verlaufend wasserführender Graben mit Überbrückung auf das Flst. 37/6

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stichweg von der Ortsstraße zur Grundstückseinfahrt
Straßenausbau:	asphaltierte Zufahrt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Gebäude; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eulsbach, Blatt 113 folgende Eintragung lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadt Lindenfels
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und Mietbindungen sind nach Auskunft zum Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan m. Landschaftsplan "Die Bitz" von 1988 folgende Festsetzungen:
GE = Gewerbegebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,7 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl)

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, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flst. 37/6 und 38/10 baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21);
Flst. 37/11, 37/20 und 37/22 Verkehrsfläche, Fläche für Stellplätze

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das in exponierter Lage befindliche Grundstück ist mit einer Gewerbeimmobilie bebaut, von einem Dienstleister (Handel- und Reparaturen) aus dem KFZ-Gewerbe genutzt. Ausstellungs- und Lagerhallen, Werkstatt und Büroräume. Weitere Baulandflächen stehen zur Verfügung. Die baulich und funktional miteinander verbundenen Gebäude wurden in unterschiedlichen Bauabschnitten in den Jahren 1969, in den 70er Jahren und 1988 erstellt. In 2008 erfolgte eine Nutzungsänderung. Sämtliche Gebäude außer der leerstehenden Büro- etage im Obergeschoss des Gebäudes (4) werden genutzt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt vorrangig von der nördlichen Hofseite. Interne Verbindungen bzw. Toröffnungen nach Süden ausgerichtet ermöglichen eine durchgehende flexible Erschließung. Bei getrennten Nutzungsvarianten sind diese Möglichkeiten jedoch nicht gegeben. Eine Umfahrung des gesamten Gebäudekomplexes ist nicht möglich.

Es besteht keine Vermietung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (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 1) Halle m. Büro

Halle m. 2-geschossigem Bürotrakt; EG- Windfang, 2 Büros, Serverraum, Einzel-WC, 2 Räume m. WC-Anlagen, Hallenbüro, Trafostation mit 600KVA, Einrichtung der HEAG, OG- Flur, 2 Büros, WC-Raum, Archiv, Elektroraum, Heizungsraum, Ausstellungsraum, Emporenfläche; Baujahr: 1969;

Modernisierung: 2008- Hallenboden, Kunststofffenster,

Bauart: Stahlskelettkonstruktion, KS-Ausfachung;

Außenansicht: verputzt;

Geschossdecke: Bürotrakt mit Massivdecke; Empore in Stahlkonstruktion;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Stahlkonstruktion, Welleternit m, Lichtplatten, Dämmlage;

Tor: Metalltüren;

Boden: Halle m. Beton und Korodur-Versiegelung, Büros m. Linoleum, WCs m. Fliesen, Empore m. Holzbo- den u. Geländer, Untersicht verkleidet;

Fenster: Hallenfenster-Stahlprofile m. Industrieverglasung, Büros m. Kunststofffenster u. Isolierverglasung;

Ausstattungsmerkmale: Halle m. Warmluftheizung, Büros m. Flachheizkörper, Ölheizkessel im OG, Wand- schränke, im OG- Holzverkleidung,

Besonderheiten: Öl-Heizkessel für Büros und Geb.4, ältere Ausführung, ölbefeuerte Warmluftgebläseheizung für die Halle,

Zustand: bauzeitgemäß normal mit den o.g. Modernisierungen

3.3 2) Lagerhalle

Lagerhalle m. massiver Trennwand unterteilt, 2 Räume, 1 Heizungsraum, versetzte Ebene- Treppe zu oberem Werkstatttraum; Verladerampe,
Baujahr: 1974;
Modernisierung: Lagerbereich mit 15cm Betonboden m. Korodurversiegelung,
Bauart: Stahlskelettkonstruktion, Mauerwerk;
Außen-Innenansicht: verputzt; Anstrich,
Dachform: flachgeneigtes Satteldach aus Porenbeton-Deckenelementen;
Tor: Rolltore, Flügeltore;
Boden: Betonboden, Lager mit Korodur-Versiegelung;
Fenster: Glasbausteine, 5 Lichtkuppeln;
Ausstattungsmerkmale: Warmluftgebläseheizung (außer Betrieb);
Besonderheiten: angebaute Überdachung aus Trapezblech (2012)
Zustand: bauzeitgemäß normal mit den o.g. Modernisierungen,
diverse Nachbesserungen nach Feuchteinwirkung, Instandsetzungsbedürftiger Kaminkopf, Schlagregenfuge entlang der Gebäudeaußenwand

3.4 3) Zwischenhalle 1a

Zwischenhalle 1a, Lagerhalle; massiver Treppenaufgang zum OG, Granitbelag,
Baujahr: 1978;
Modernisierung: Betonboden 15cm,
Bauart: Stahlskelettkonstruktion, Mauerwerk;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachgeneigtes Satteldach;
Dach aus: Trapezblech, Dämmung;
Tor: elektr. Rolltore, Flügeltüren,
Boden: Beton 15cm m. Korodurversiegelung;
Fenster: Glasbausteine, Stahlrahmenfenster m. Isolierverglasung; 4 autom. Lichtkuppeln,
Zustand: bauzeitgemäß normal, Nässeschaden am hofseitigen Dachanschluß

3.5 4) Schlosserei/ Büro, 2 Stock

KG- Tankraum, EG-Schlosserei, Kompressorraum, Treppe zum OG, OG- Vorplatz, 2 WC-Räume, 2 Büroräume (derzeit ungenutzt), Teeküche;
Baujahr: 1980;
Modernisierung: 2008, Fenster, Renovierung im OG,
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Kellerwände: Stahlbeton;
Geschossdecke: Stahlbeton, Untersicht im EG mit Heraklithvklgd.,
Dachform: Flachdach,
Dach aus: Strebenbinder, Bitumen, Kies,
Tor: Metall;
Boden: Beton, OG m. PVC, Fliesen;
Heizung/ Öltanks: 3 Stahltanks, je 20cbm; EG-Flachheizkörper, OG- Fußbodenheizung;
Fenster: Kunststofffenster m. Isolierverglasung;
Ausstattungsmerkmale: Büros m. abgeh. Metalldecke, Wandschrank, Fußbodenheizung, normaler Zustand,
Besonderheiten: Außentreppe m. Podest als Nebeneingang zum OG, Instandsetzungsbedarf, verwitterte Fassade

3.6 5) Offene Halle

vorderseitig offene Halle für Lagerzwecke, Vordach;
Baujahr: 1977;
Bauart: massiv, Betonsockel, Stahlskelettkonstruktion, 4 Binder;
Außenansicht: Trapezblech, verzinkt;

Dachform: Pultdach;
Dach aus: Stahlkonstr. m. Trapezblech;
Boden: Asphalt;
Zustand: normal

3.7 6) Lager- und Verladehalle

Lager- und Verladehalle, angebaut, eingeschossig, Zwischenwand m. Schiebetor, Laderampe entlang Geb.1;
Baujahr: 1988;
Modernisierung: Betonboden 15cm,
Bauart: 3 Außenwände, massiv, Stahlkonstruktion, Gasbetonwände, Anstrich;
Außenansicht: Anstrich;
Dachform: Pultdach, Stahlkonstruktion, Trapezblech;
Tor: 4 elektr. Rolltore;
Boden: Beton, 15cm m. Korodurversiegelung;
Fenster: 13 Lichtkuppeln;
Ausstattungsmerkmale: Kalthalle,
Besonderheiten: Netzwerkanlage, Hubtisch für 12To, Verladerampe,
Zustand: normal, bauzeitgemäß,
Fassade mit tlw. Verwitterung od. Verschmutzung

3.8 7) Wohnbaracke

Wohnbaracke, Vorraum, WC, Teeküche, 2 Räume;
Baujahr: 1977;
Modernisierung: Dacheindeckung,
Bauart: Holzkonstruktion, Wandstärke ca. 8cm, Betonsockel;
Außenansicht: Holzvertäfelung;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz, Trapezblech;
Fenster: Einfachfenster;
Zustand: einfachste Ausstattung

3.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; 10cbm Öltank;
Flst. 37/6- Hof- und Wegeflächen betoniert bzw. Betonplatten oder Asphalt, Wasserzisterne ca. 60m³, Holzhütte, elektr. Schiebetor, Metallgitterzaun entlang des Schlierbachs, anteilige Beton-Lagerfläche mit Sockel (ges. ca. 400m²) für Hallenaufbau ausgelegt,
Flst. 38/10- bebaubare Fläche, Rasenfläche, anteilige Beton-Lagerfläche (ges. ca. 400m²), betonierte Freifläche, Grundstück 3-seitig mit Metallgitterzaun, gepflegter Zustand;
Flst. 37/11- Zufahrt zum Betriebsgelände m. geschotterter Oberfläche, für Schwerlastverkehr ausgelegt, betonierte Überbrückung, Stellplatzfläche, offener Graben entlang Flst. 37/6, östlich- Einfriedung m. Betonsockel und Metallgitterzaun,
Flst. 37/20- asphaltierte Zufahrt, elektr. Schiebetor,
Flst. 37/22- Parkplatzfläche, Oberfläche mit Betonverbundstein, Einfriedung mit Metallgitterzaun, Natursteinsockel,
Zustand: durchschnittliche bauliche Ausführungen, bauzeitgemäß, soweit erkennbar intakter, gepflegter Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück in 64678 Lindenfels, Im Erlengrund 1 zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eulsbach	113	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eulsbach	1	37/6	7.040 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eulsbach		2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eulsbach	1	38/10	4.853 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eulsbach		3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eulsbach	1	37/11	1.627 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eulsbach		4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eulsbach	1	37/20	212 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eulsbach		5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eulsbach	1	37/22	166 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
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	Gewerbeobjekt	7.040 m ²
lfd. Nr. 2; Flst. 38/10	Baulandfläche teilgenutzt	4.853 m ²
lfd. Nr. 3; Flst. 37/11	Zufahrt u. Parkplatz	1.627 m ²
lfd. Nr. 4; Flst. 37/20	Verkehrsfläche	212 m ²
lfd. Nr. 5; Flst. 37/22	Parkplatz	166 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		13.898 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

-
- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ild. Nr. 1; Flst. 37/6“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Gutachterausschuss hat für die Gemeinde **Lindenfels** einen Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen zum Stichtag **01.01.2021** mit **40,00 €/m²** veröffentlicht.

Für die nachfolgenden Gemeinden wurden die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen zum Stichtag **01.01.2022** veröffentlicht.

Fürth 75 €/m²; Rimbach 80 €/m²; Mörlenbach 65 €/m²; Lautertal 60 €/m² und Reichelsheim 70 €/m².

Entsprechend der Lage (Mikro- und Makrolage) und der Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks wird der **Bodenrichtwert** des Bewertungsgrundstücks mit **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022** zugrunde gelegt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gewerbliche Bauflächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	15.06.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 13.898 m ²

Bewertungsteilbereich = 7.040 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 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)	= 60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.06.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	gewerbliche Bauflächen	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2000	13.898	× 0,91	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 54,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 54,60 €/m ²	
Fläche	× 7.040 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 384.384,00 € rd. <u>384.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 insgesamt 384.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors: Immobilienmarktbericht Südhessen 2022

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	13.898,00	0,91
Vergleichsobjekt	2.000,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,91**

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ild. Nr. 1; Flst. 37/6“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere

Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter

umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Halle m. Büro	a)	Büros etc. EG/OG	195,00		5,50	1.072,50	12.870,00
	b)	Halle EG	554,00		4,00	2.216,00	26.592,00
	c)	Empore 1. OG	236,00		3,00	708,00	8.496,00
2) Lagerhalle	a)	Werkstatt/Lager EG	518,00		3,50	1.813,00	21.756,00
	b)	Außenlager EG	96,00		1,50	144,00	1.728,00
3) Zwischenhalle 1a	a)	Lager EG	303,00		2,50	757,50	9.090,00
4) Schlosserei/ Büro	a)	Werkstatt EG	78,00		4,50	351,00	4.212,00
	b)	Büro/ Sanitär 1. OG	85,00		6,00	510,00	6.120,00
5) Offene Halle	a)	Außenlager EG	126,00		2,00	252,00	3.024,00
6) Lager- und Verladehalle	a)	Lager/Verladehalle EG	870,00		4,00	3.480,00	41.760,00
	b)	Vorhalle	260,00		2,00	520,00	6.240,00
7) Wohnbaracke	a)	Wohnraum EG	36,00		3,50	126,00	1.512,00
	8)	Rampe/Lagerfläche anteilig EG	170,00		1,50	255,00	3.060,00
Summe			3.527,00	-		12.205,00	146.460,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	146.460,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 23.302,10 €
jährlicher Reinertrag	= 123.157,90 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,25 % von 384.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 20.160,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 102.997,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,25 % Liegenschaftszinssatz gewählt und n = 9 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,029
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 723.972,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 384.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 1; Flst. 37/6“	= 1.107.972,24 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.107.972,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.600,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 1; Flst. 37/6“	= 1.071.372,24 €
	rd. 1.070.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	4.393,80
Instandhaltungskosten	----	3,70	13.049,90
Mietausfallwagnis	4,00	----	5.858,40
Summe			23.302,10 (ca. 16 % des Rohertrags)

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.

8.2.1.12 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Produktions- und Lagerimmobilien bis 2.999 m² Mietfläche

	Bodenrichtwertbereich
	bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	6,0
Standardabweichung LZS	± 1,8
Ø Rohertragsfaktor	11,9
Standardabweichung RohEF	± 3,1
Ø Nettoanfangsrendite %	7,5
Standardabweichung NAR	± 1,6

8.2.1.13 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Logistik- und Lagerimmobilien ab 3.000 m² Mietfläche

	Bodenrichtwertbereich
	bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,9
Standardabweichung LZS	± 2,6
Ø Rohertragsfaktor	13,3
Standardabweichung RohEF	± 3,8
Ø Nettoanfangsrendite %	6,9
Standardabweichung NAR	± 2,1

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.

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

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 Unterhaltungsstaus 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 das Gebäude: 1) Halle m. Büro

Das 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1969 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 53 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 9 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 41 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „1) Halle m. Büro“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 2) Lagerhalle

Das 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1974 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 48 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (6 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 6 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 34 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „2) Lagerhalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 6 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 3) Zwischenhalle 1a

Das 1978 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1978 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 44 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (6 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 6 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 34 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „3) Zwischenhalle 1a“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 6 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 4) Schlosserei/ Büro 2 Stock

Das 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1980 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 42 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (6 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 6 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 34 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „4) Schlosserei/ Büro 2 Stock“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 6 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 5) Offene Halle

Das 1977 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1977 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 45 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (6 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 6 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 34 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „5) Offene Halle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 6 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 6) Lager- und Verladehalle

Das 1988 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1988 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 34 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 9 Jahre =) 31 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 31 Jahren =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „6) Lager- und Verladehalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 7) Wohnbaracke

Das 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung	4	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1977 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 45 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 10 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahren =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „7) Wohnbaracke“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

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/ Unterhaltungsstau	-36.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • wie unter 3.2 bis 3.9 beschrieben, Abschlag 5% am Sachwert der Gebäude und Außenanlagen rd. 	-36.600,00 €
Summe	-36.600,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ild. Nr. 1; Flst. 37/6“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und

demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze,

Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	1) Halle m. Büro	2) Lagerhalle	3) Zwischenhalle 1a
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.023,00 m ²	612,00 m ²	303,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.06.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7	167,7
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	620,00 €/m ² BGF	402,00 €/m ² BGF	315,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.039,74 €/m ² BGF	674,15 €/m ² BGF	528,26 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	1.063.654,02 €	412.579,80 €	160.062,78 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten	1.063.654,02 €	412.579,80 €	160.062,78 €
Regionalfaktor	1,04	1,04	1,04
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre	6 Jahre	6 Jahre
• prozentual	82,00 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	0,18	0,15	0,15
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	199.116,03 €	64.362,45 €	24.969,79 €
• besondere Bauteile		15.000,00 €	5.000,00 €
• besondere Einrichtungen	4.000,00 €		
vorläufiger Gebäudesachwert	203.116,03 €	79.362,45 €	29.969,79 €

Gebäudebezeichnung	4) Schlosserei/ Büro	5) Offene Halle	6) Lager- und Verladehalle
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	278,00 m ²	126,00 m ²	1.150,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.06.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7	167,7
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.200,00 €/m ² BGF	280,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.012,40 €/m ² BGF	469,56 €/m ² BGF	586,95 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	559.447,20 €	59.164,56 €	674.992,50 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten	559.447,20 €	59.164,56 €	674.992,50 €
Regionalfaktor	1,04	1,04	1,04
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear

• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	6 Jahre	6 Jahre	9 Jahre
• prozentual	85,00 %	85,00 %	77,50 %
• Faktor	0,15	0,15	0,225
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	87.273,76 €	9.229,67 €	157.948,25 €
• besondere Bauteile	6.000,00 €		19.000,00 €
• besondere Einrichtungen	16.000,00 €		
vorläufiger Gebäudesachwert	109.273,76 €	9.229,67 €	176.948,25 €

Gebäudebezeichnung	7) Wohnbaracke		
Berechnungsbasis			
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	36,00 m²		
Baupreisindex (BPI) 15.06.2022 (2010 = 100)	167,7		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.004,00 €/m² WF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.683,71 €/m² WF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	60.613,56 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten	60.613,56 €		
Regionalfaktor	1,04	1,04	1,04
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre		
• prozentual	80,00 %		
• Faktor	0,2		
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	12.607,62 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	12.607,62 €		

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	620.507,57 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 111.900,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 732.407,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 384.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.116.407,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) gewählt	× 0,80
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Ild. Nr. 1; Flst. 37/6“	= 893.126,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.600,00 €

(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 1; Flst. = 37/6“	=	856.526,06 €
	rd.	<u>857.000,00 €</u>

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: 1) Halle m. Büro

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

1) Halle m. Büro

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	620,00	3,0	21,70
4	860,00	0,0	0,00
5	1.070,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 620,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 620,00 €/m² BGF

rd. 620,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: 2) Lagerhalle

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 4	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
-----------------	--

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

2) Lagerhalle

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	3,0	12,25
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
• Bauweise × 1,15
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 402,50 €/m² BGF
rd. 402,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

3) Zwischenhalle 1a

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Bauweise	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	315,00 €/m ² BGF
	rd.	315,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: 4) Schlosserei/ Büro 2 Stock

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

4) Schlosserei/ Büro 2 Stock

Nutzungsgruppe:	Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
Gebäudetyp:	Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]

1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	910,00	1,8	16,38
4	1.090,00	1,8	19,62
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.000,00 gewogener Standard = 3,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.000,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Ausbau Obergeschoss	×	1,20
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.200,00 €/m ² BGF
	rd.	1.200,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

5) Offene Halle

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einschalige Konstruktion, tlw. offen	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	280,00 €/m ² BGF
	rd.	280,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

6) Lager- und Verladehalle

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

7) Wohnbaracke

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp:

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	100,0	1.435,00
3	0,00	0,0	0,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.435,00 gewogener Standard = 2,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.435,00 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
• Bauweise × 0,70

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.004,50 €/m² WF
rd. 1.004,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaurzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: 2) Lagerhalle

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
angebaute Überdachung/Lagerplatz		10.000,00 €
überdachte Laderampe		5.000,00 €
Summe		15.000,00 €

Gebäude: 3) Zwischenhalle 1a

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Massivtreppe zum OG		5.000,00 €
Summe		5.000,00 €

Gebäude: 4) Schlosserei/ Büro 2 Stock

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe (Sanierung unterstellt)		6.000,00 €
Summe		6.000,00 €

Gebäude: 6) Lager- und Verladehalle

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Vordach		4.000,00 €
Verladebrücke		10.000,00 €
Innenrampe		5.000,00 €
Summe		19.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: 1) Halle m. Büro

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Büroschränke		4.000,00 €

Summe		4.000,00 €
-------	--	------------

Gebäude: 4) Schlosserei/ Büro 2 Stock

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
KG- 3 Stahl-Heizöltanks je 20cbm		10.000,00 €
Schrankwand OG, pauschal		6.000,00 €
Summe		16.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen 2% v. Gebäudesachwert rd.	12.400,00 €
Einfriedung Industriegitterzaun	20.000,00 €
befestigte Hofflächen	50.000,00 €
Elektr. Schiebetor	5.000,00 €
betonierte Lager- und Verladerampe, anteilig	15.000,00 €
Zisterne (Kühlwasserbecken) ca. 60m ³ Inh., pauschal	8.000,00 €
Holzhütte an der Zisterne, pauschal	1.500,00 €
Summe	111.900,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird 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 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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/ Unterhaltungstau	-36.600,00 €
• wie unter 3.2 bis 3.9 beschrieben, Abschlag 5% am Sachwert der Gebäude und Außenanlagen rd.	-36.600,00 €
Summe	-36.600,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ild. Nr. 2; Flst. 38/10“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Ild. Nr. 2; Flst. 38/10“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) vgl. Flst. 37/6	54,60 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 54,60 €/m²
Fläche (m ²)	× 4.853,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 264.973,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 264.973,80 € <u>rd.265.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 insgesamt

265.000,00 €.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 2; Flst. 38/10“

4.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Ifd. Nr. 2; Flst. 38/10“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 2; Flst. 38/10“ (vgl. Bodenwertermittlung)		265.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	45.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ifd. Nr. 2; Flst. 38/10“	=	310.000,00 €
	rd.	310.000,00 €

4.7.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
betonierte Lager- und Verladerampe m. Sockel, anteilig	20.000,00 €
betonierte (Freifläche) Lagerfläche	15.000,00 €
Metallgitterzaun	10.000,00 €
Summe	45.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 3; Flst. 37/11“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 3; Flst. 37/11“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) vgl. Flst. 37/6	54,60 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	- 38,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 16,60 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.627,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 27.008,20 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 27.008,20 € rd. 27.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 insgesamt

27.000,00 €.

- Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zweckbindung- Verkehrsfläche, Abschlag 70% rd.	-38,00 €/m ²
Summe	-38,00 €/m ²

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 3; Flst. 37/11“

4.9.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. 4.7 / 4.7.1

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „lfd. Nr. 3; Flst. 37/11“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 3; Flst. 37/11“ (vgl. Bodenwertermittlung)		27.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	30.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 3; Flst. 37/11“	=	57.000,00 €
	rd.	<u>57.000,00 €</u>

4.9.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Natursteinsockel und Industriegitterzaun, Wege- Überbrückung,	25.000,00 €

Zuschlag Oberflächenbefestigung	5.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 4; Flst. 37/20“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 4; Flst. 37/20“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) vgl. Flst. 37/6	54,60 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	- 33,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 21,60 €/m²
Fläche (m ²)	× 212,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 4.579,20 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 4.579,20 € rd. 4.580,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 insgesamt

4.580,00 €.

- Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zweckbindung- Verkehrsfläche, Parken, Abschlag 60% rd.	-33,00 €/m ²
Summe	-33,00 €/m ²

4.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 4; Flst. 37/20“

4.11.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. 4.7 / 4.7.1

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „lfd. Nr. 4; Flst. 37/20“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 4; Flst. 37/20“ (vgl. Bodenwertermittlung)	4.580,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 5.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 4; Flst. 37/20“	= 9.580,00 €
	rd. 9.580,00 €

4.11.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Elektro-Schiebetor	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.12 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 5; Flst. 37/22“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 5; Flst. 37/22“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) vgl. Flst. 37/6	54,60 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	– 33,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 21,60 €/m²
Fläche (m ²)	× 166,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 3.585,60 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 3.585,60 € rd. 3.590,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.06.2022 insgesamt

3.590,00 €

- Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zweckbindung/ Parkplätze, Abschlag 60% rd.	-33,00 €/m ²
Summe	-33,00 €/m ²

4.13 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 5; Flst. 37/22“

4.13.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. 4.7 / 4.7.1

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „lfd. Nr. 5; Flst. 37/22“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 5; Flst. 37/22“ (vgl. Bodenwertermittlung)	3.590,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 5.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „lfd. Nr. 5; Flst. 37/22“	= 8.590,00 €
	rd. 8.590,00 €

4.13.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Industriegitterzaun, Natursteinsockel	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.14 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6		1.070.000,00 €	857.000,00 €
lfd. Nr. 2; Flst. 38/10		310.000,00 €	310.000,00 €
lfd. Nr. 3; Flst. 37/11		57.000,00 €	57.000,00 €
lfd. Nr. 4; Flst. 37/20		9.580,00 €	9.580,00 €
lfd. Nr. 5; Flst. 37/22		8.590,00 €	8.590,00 €
Summe	-----	1.455.170,00 €	1.242.170,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.455.170,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.242.170,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück in 64678 Lindenfels, Im Erlengrund 1

Grundbuch Eulsbach	Blatt 113	lfd. Nr. 1
Gemarkung Eulsbach	Flur 1	Flurstück 37/6
Grundbuch Eulsbach	Blatt	lfd. Nr. 2
Gemarkung Eulsbach	Flur 1	Flurstücke 38/10
Grundbuch Eulsbach	Blatt	lfd. Nr. 3
Gemarkung Eulsbach	Flur 1	Flurstücke 37/11
Grundbuch Eulsbach	Blatt	lfd. Nr. 4
Gemarkung Eulsbach	Flur 1	Flurstücke 37/20
Grundbuch Eulsbach	Blatt	lfd. Nr. 5
Gemarkung Eulsbach	Flur 1	Flurstücke 37/22

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 mit rd.

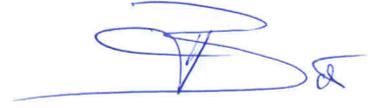
1.455.000 €

in Worten: eine Million vierhundertfünfundfünfzigtausend 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.

64823 Groß-Umstadt, den 29. Juli 2022



Dipl. Ing. Heinz Bös

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.

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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gewerbegrundstück**

in **Lindenfels, Im Erlengrund 1**

Flur 1

Flurstücksnummer **37/22**

Wertermittlungstichtag: **15.06.2022**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	baureifes Land	frei	54,55	7.040,00	384.000,00	
lfd. Nr. 2; Flst. 38/10	baureifes Land	frei	54,61	4.853,00	265.000,00	
lfd. Nr. 3; Flst. 37/11	baureifes Land	frei	16,59	1.627,00	27.000,00	
lfd. Nr. 4; Flst. 37/20	baureifes Land	frei	21,60	212,00	4.580,00	
lfd. Nr. 5; Flst. 37/22	baureifes Land	frei	21,63	166,00	3.590,00	
Summe:			168,98	13.898,00	684.170,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	1) Halle m. Büro		1.023,00	985,00	1969	50	9	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	2) Lagerhalle		612,00	614,00	1974	40	6	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	3) Zwischenhalle 1a		303,00	303,00	1978	40	6	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	4) Schlosselei/ Büro		278,00	163,00	1980	40	6	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	5) Offene Halle		126,00	126,00	1977	40	6	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	6) Lager- und Verladehalle		1.150,00	1.130,00	1988	40	9	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	7) Wohnbaracke			206,00	1977	50	10	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
lfd. Nr. 1; Flst. 37/6	146.460,00	23.302,10 € (15,91 %)	5,25	0,80	
lfd. Nr. 2; Flst. 38/10	0,00	0,00	0,00	1,00	
lfd. Nr. 3; Flst. 37/11	0,00	0,00	0,00	1,00	

lfd. Nr. 4; Flst. 37/20	0,00	0,00	0,00	1,00
lfd. Nr. 5; Flst. 37/22	0,00	0,00	0,00	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	193,98 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10,38 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	412,53 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,93
Verkehrswert/Reinertrag:	11,81

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.455.170,00 € (117 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.242.170,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	1.455.000,00 €
Wertermittlungstichtag	15.06.2022

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2013

-
- [7] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
 - [8] Immobilienmarktbericht 2021 und 2022; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim

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 Juni 2021) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Fotos

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

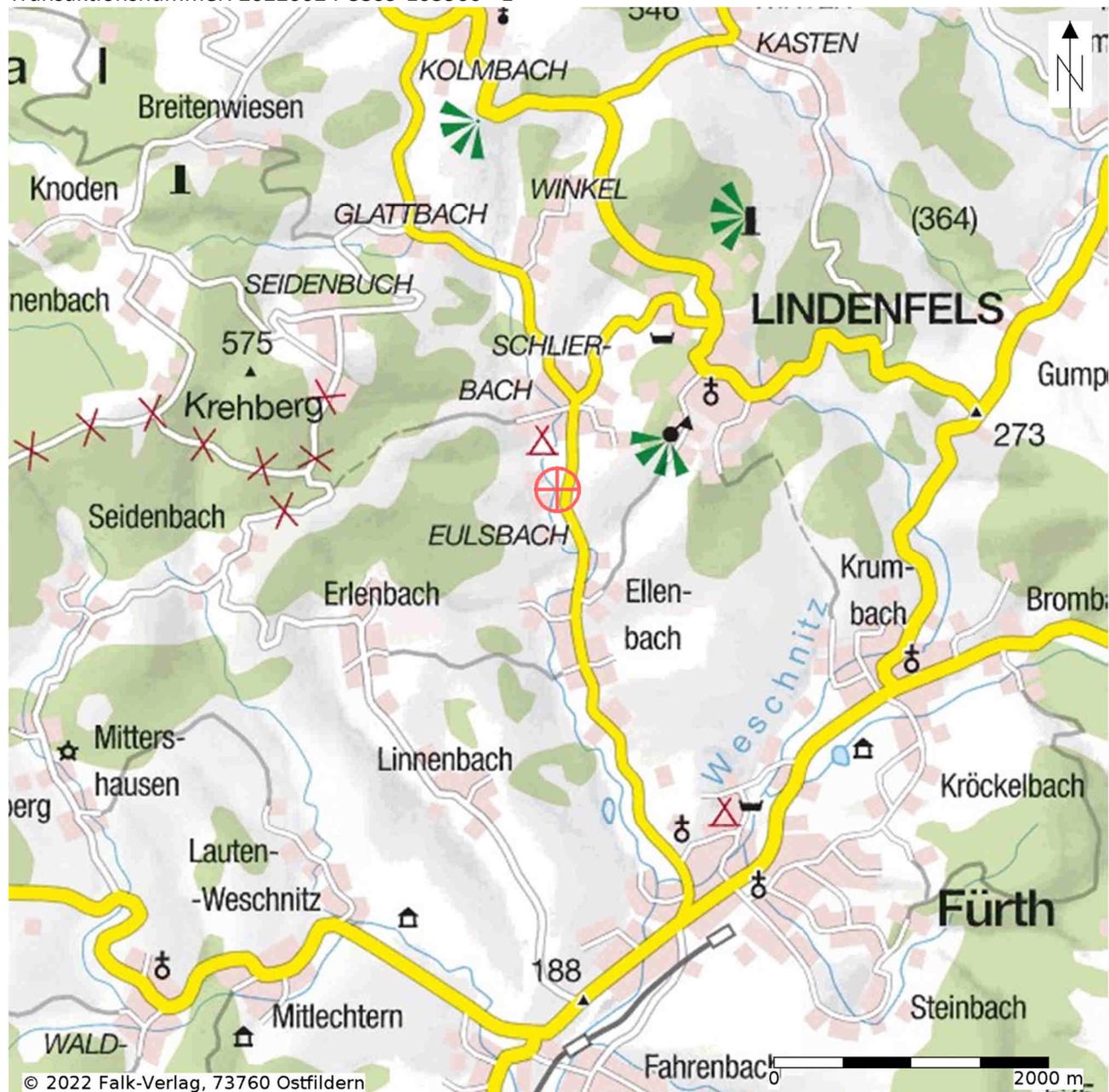
Postleitzahl: 64678

Ort: Lindenfels

Straße: Im Erlengrund

Hausnummer: 1

Transaktionsnummer: 20220624-8809-103900 - 1 -



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 24.06.2022

Maßstab: 1:50.000

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

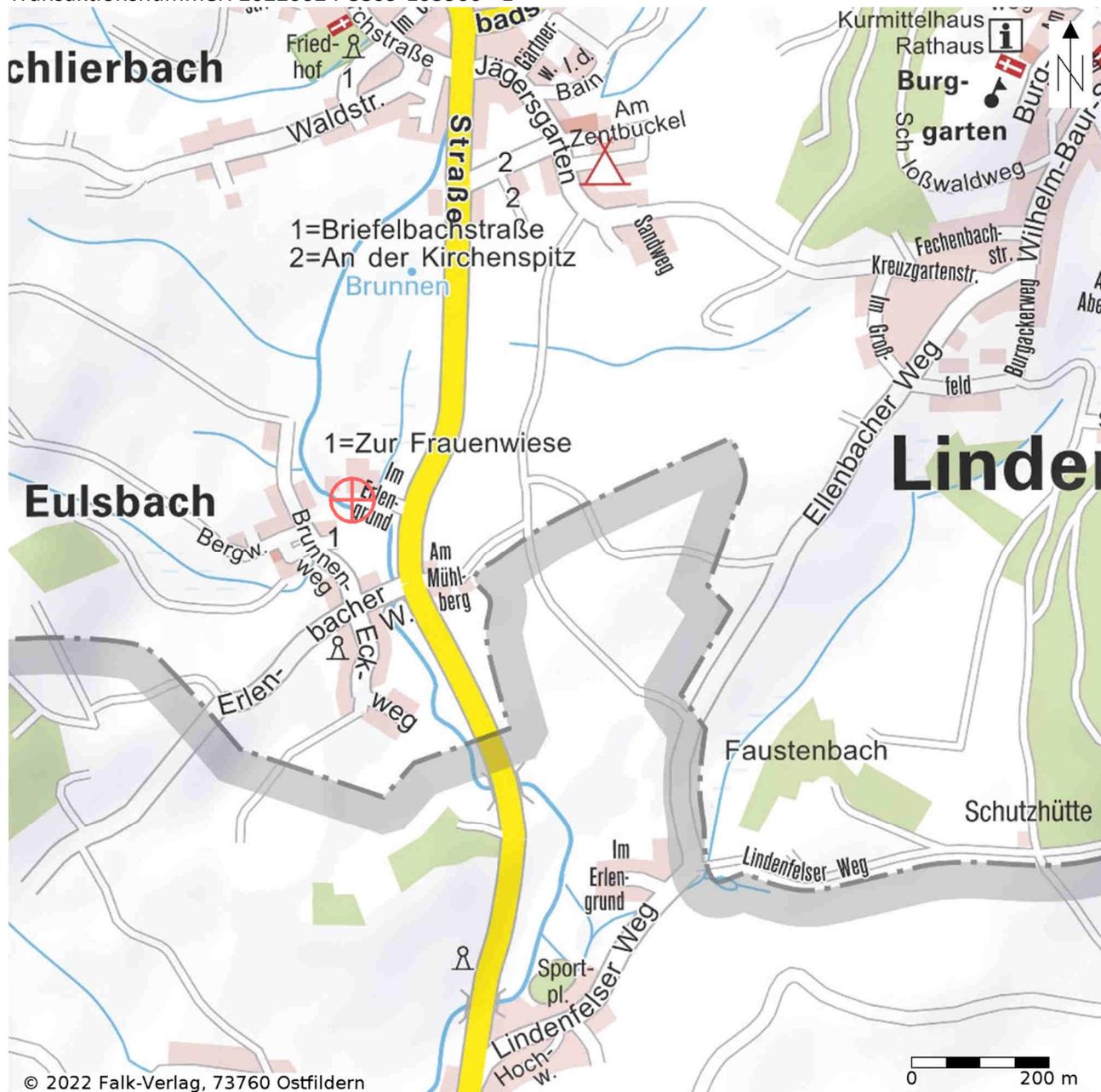
Postleitzahl: 64678

Ort: Lindenfels

Straße: Im Erlengrund

Hausnummer: 1

Transaktionsnummer: 20220624-8809-103900 - 1 -



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 24.06.2022

Maßstab: 1:10.000

HESSEN



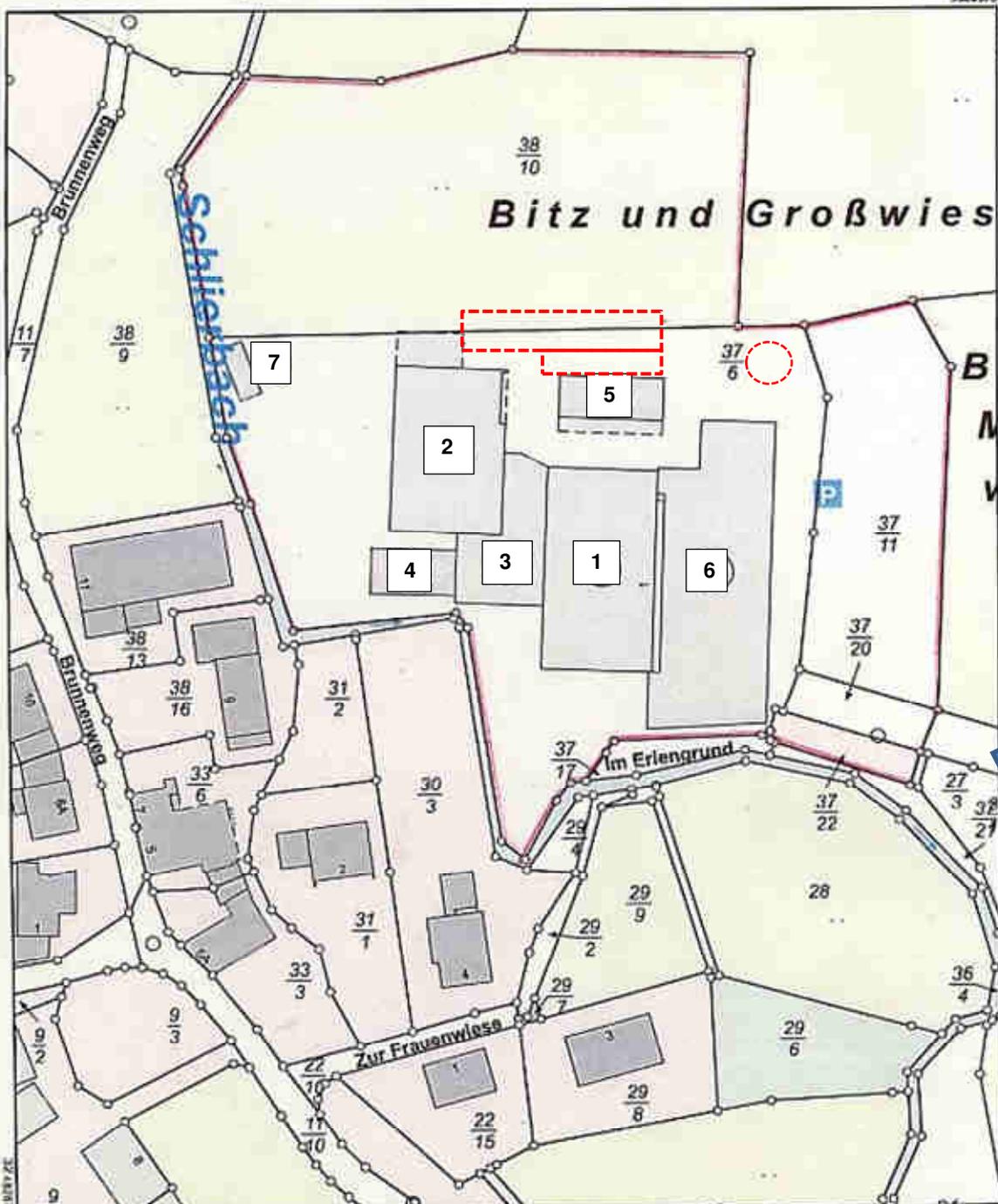
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Odenwaldstraße 6
 64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000
 Hessen
 Erstellt am 11.03.2022
 Antrag: 201129246-1
 AZ: jh

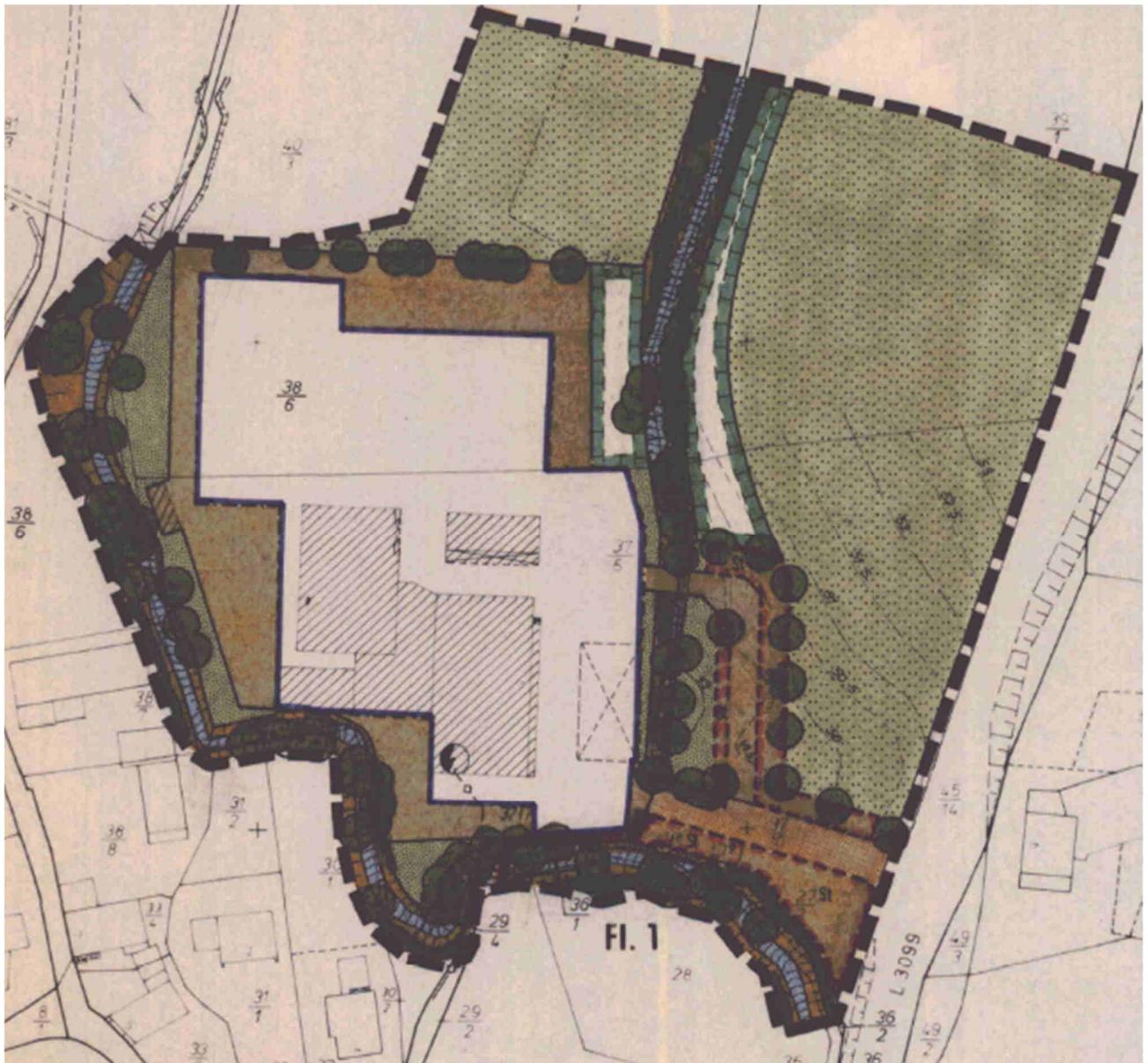
Flurstück: 37/6
 Flur: 1
 Gemarkung: Eulsbach

Gemeinde: Lindenfels
 Kreis: Bergstraße
 Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
 §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 546),
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 502)



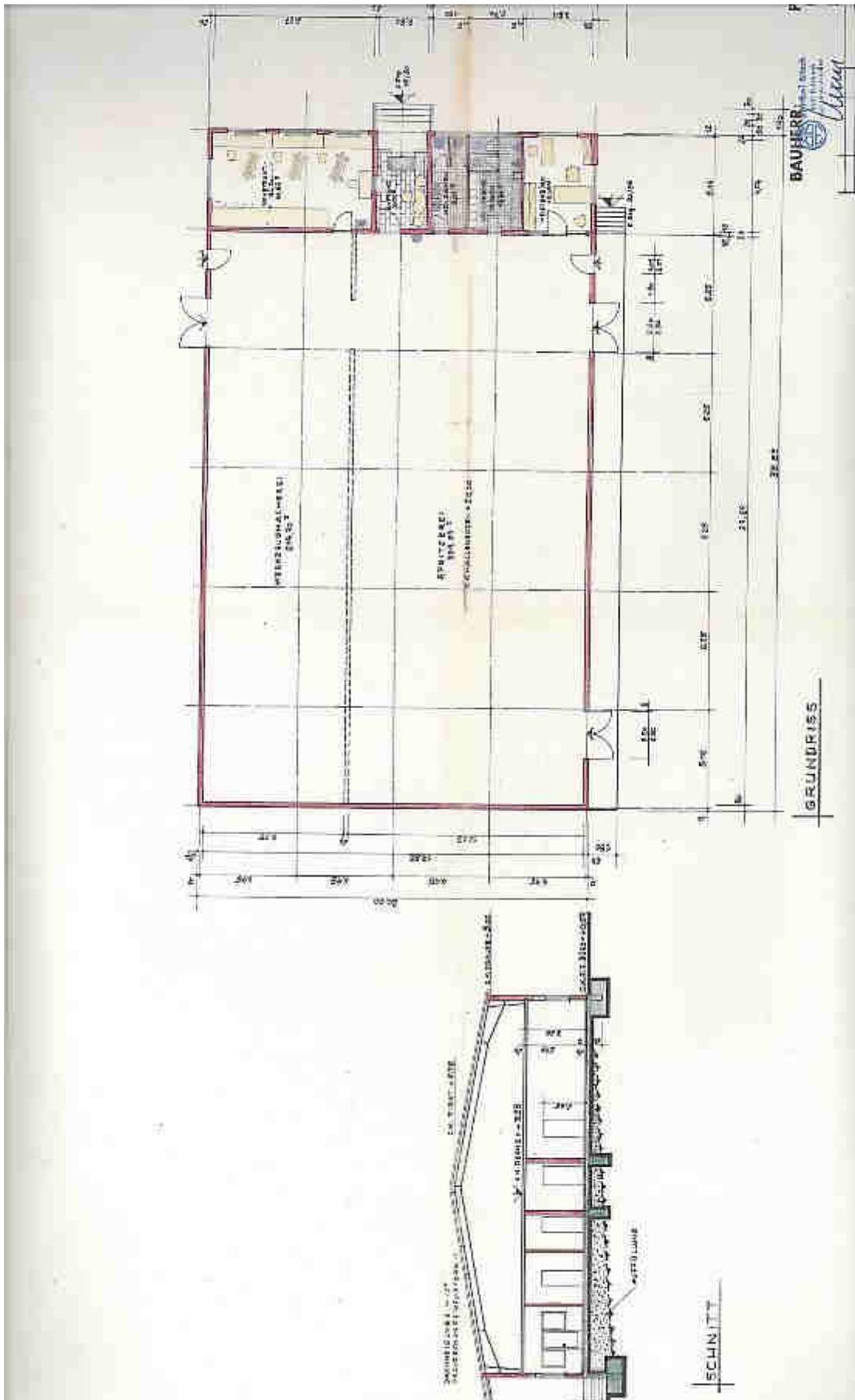
Zeichenerklärung

Festsetzungen

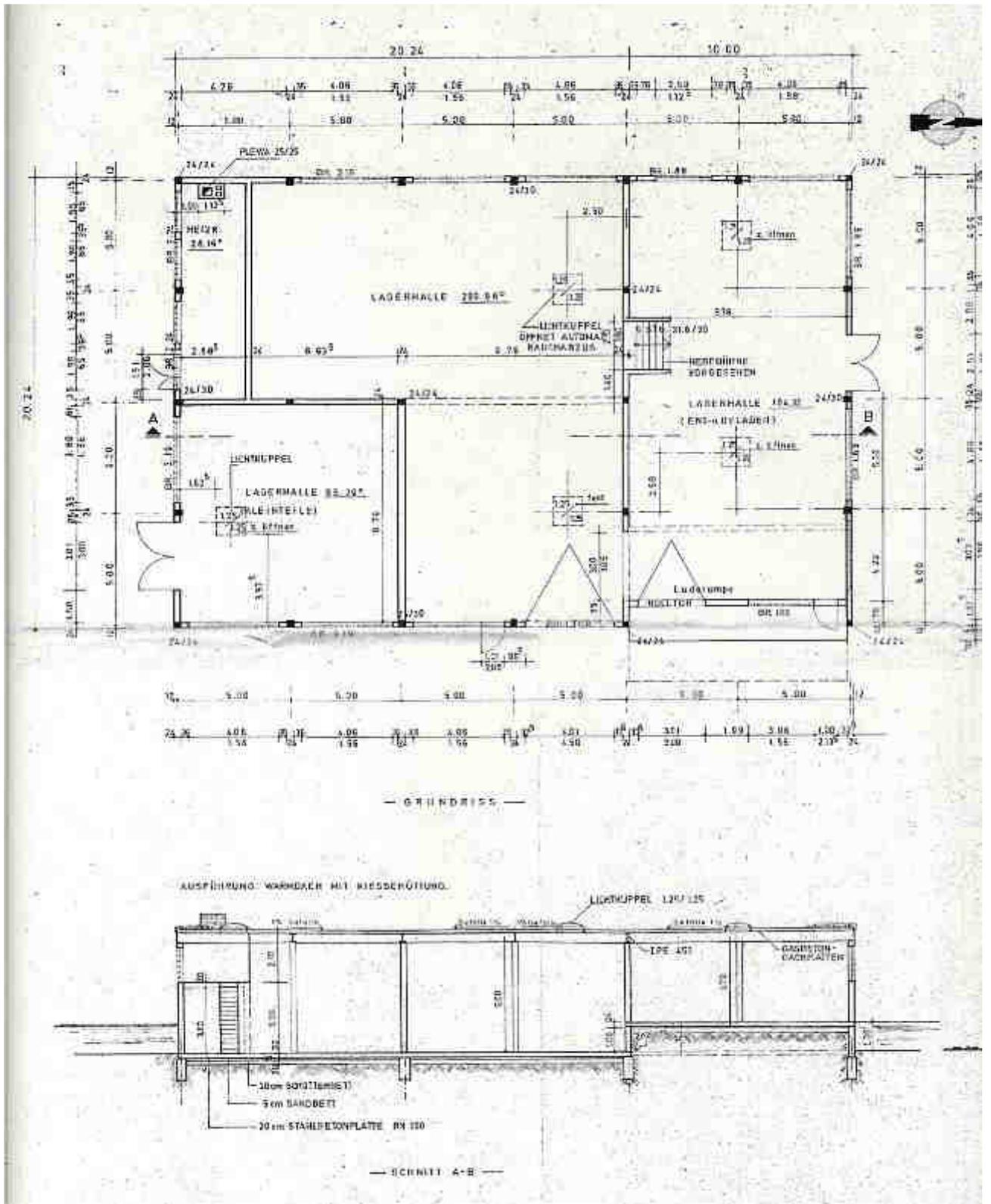
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze
-  Private Grünfläche - Wiese
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Fläche für die Landwirtschaft - Weiden- und Weidewirtschaft
-  Zu erhaltende Einzelbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Führung eines HEAD-Kabels

	Wasserfläche
	Vorhandene Gebäude
	Bestehende Bäume

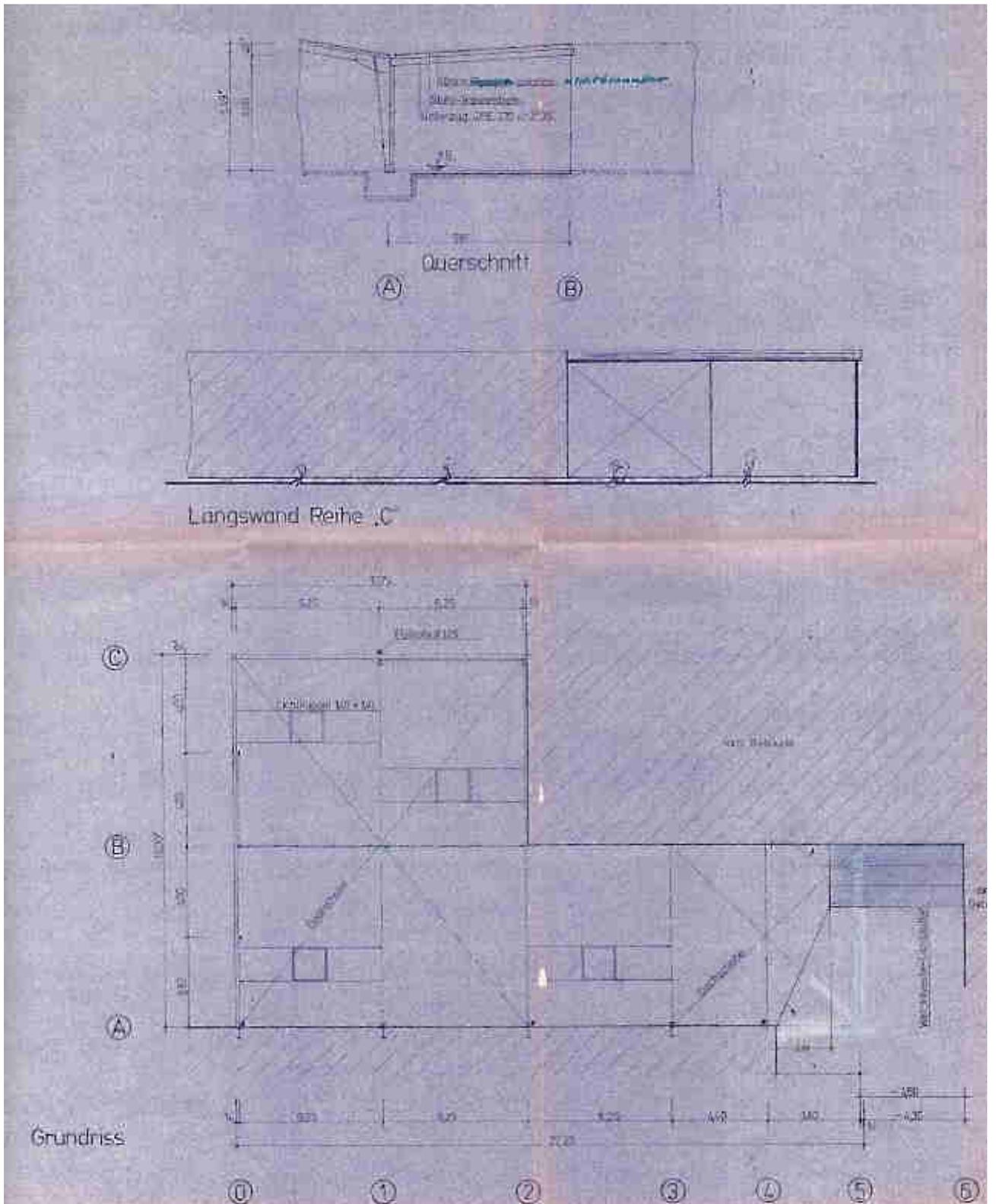
PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN VERM.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUEN SEE 1 TEL. 06071 4049 <i>E. Hoff</i>	STADT LINDENFELS STADTEIL EULSBACH
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "DIE BITZ"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 49-8-2	ENTWURF MÄRZ 1988 GEÄNDERT JULI 1988

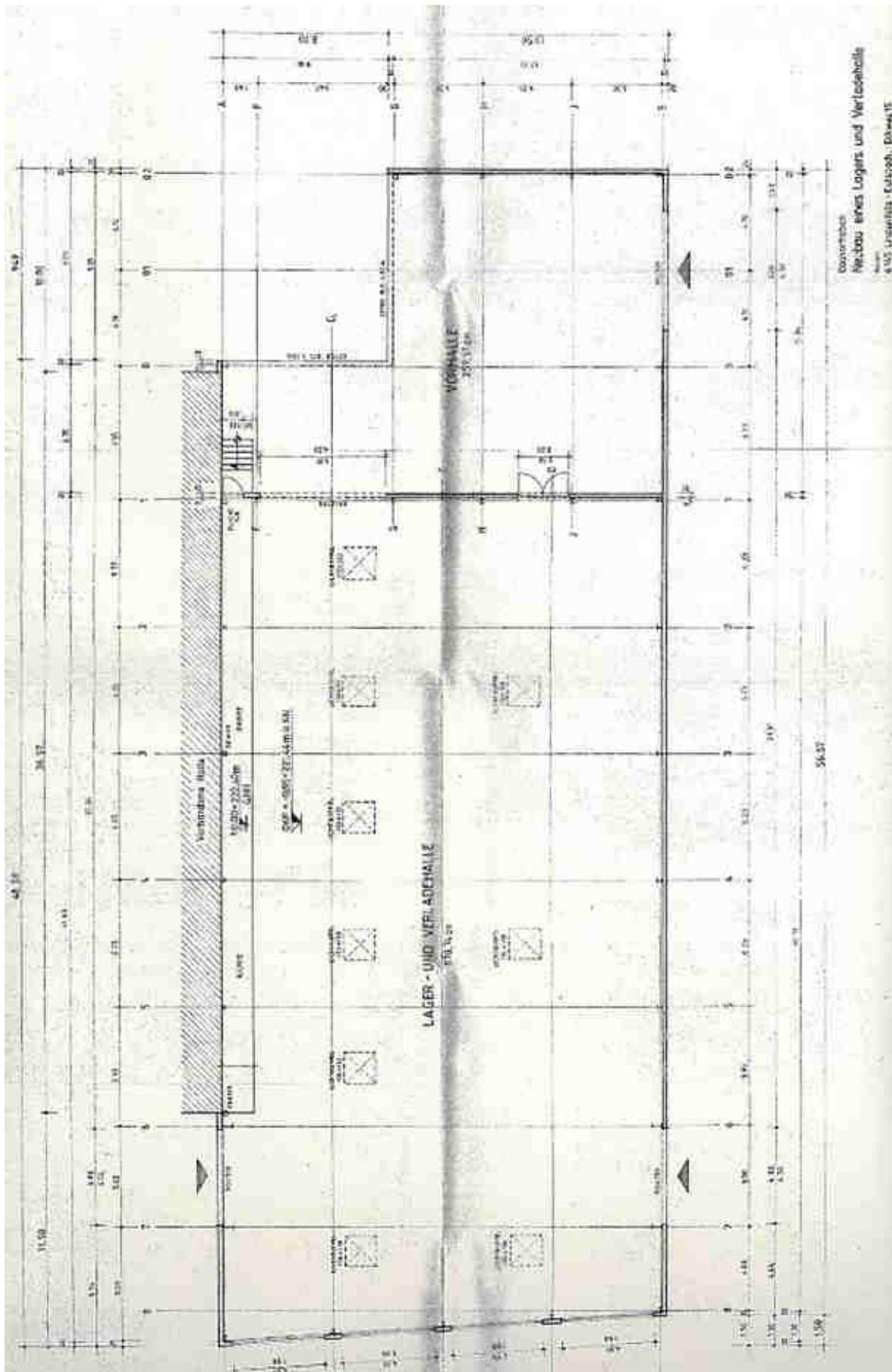


Geb. 1, Halle m. Bürotrakt 2 Stock

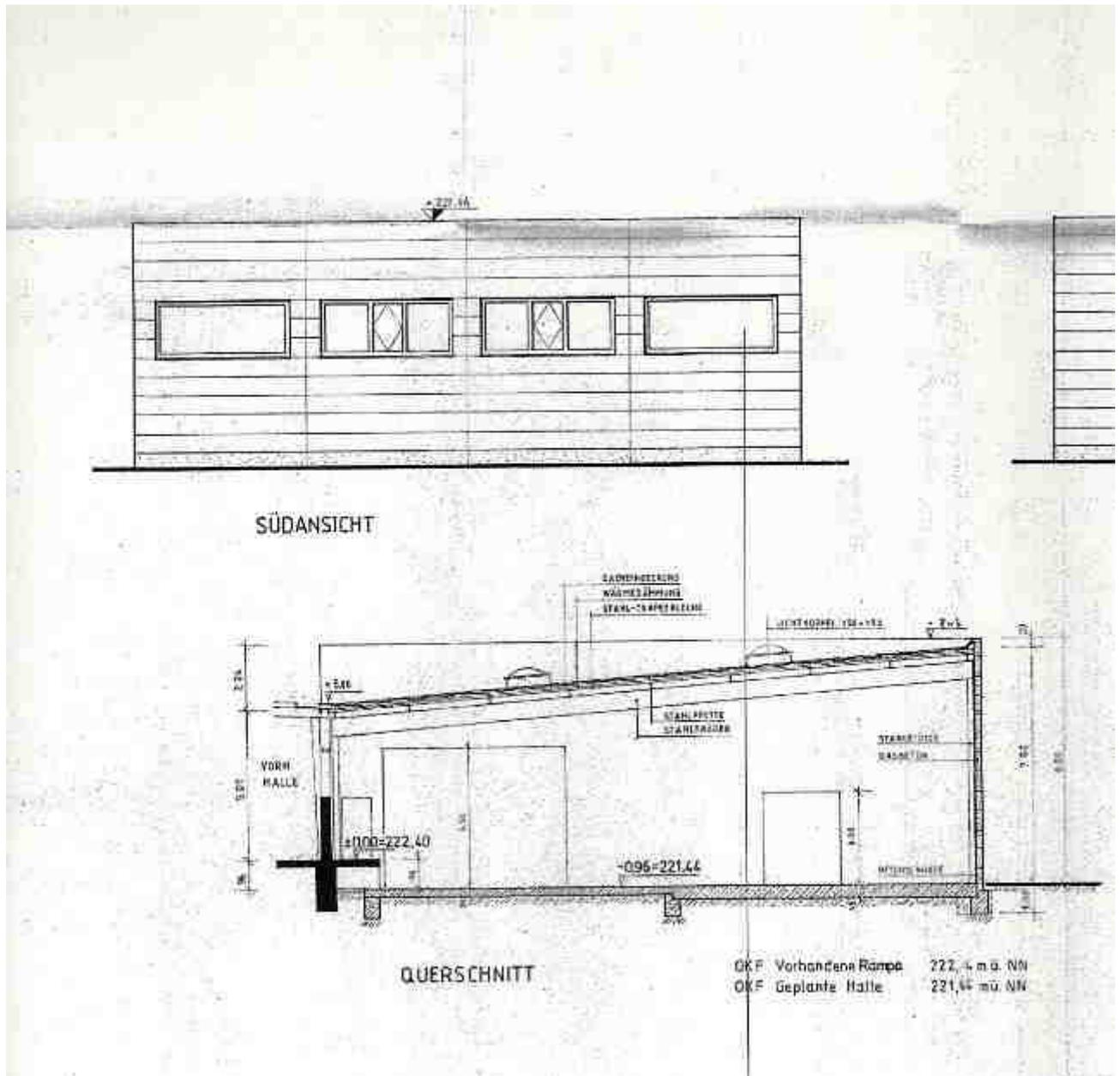


Geb. 2, Lagerhalle, Werkstatt

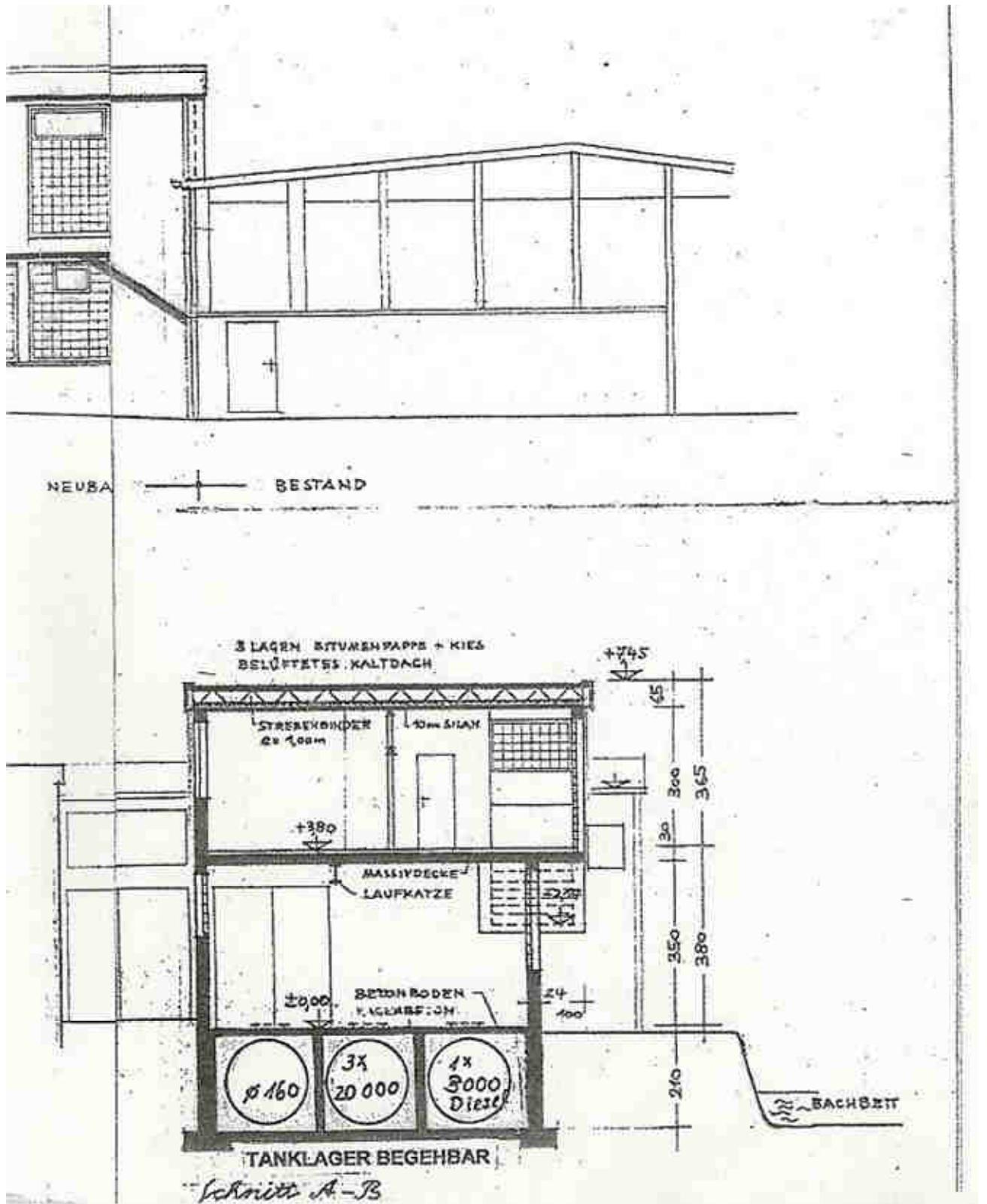




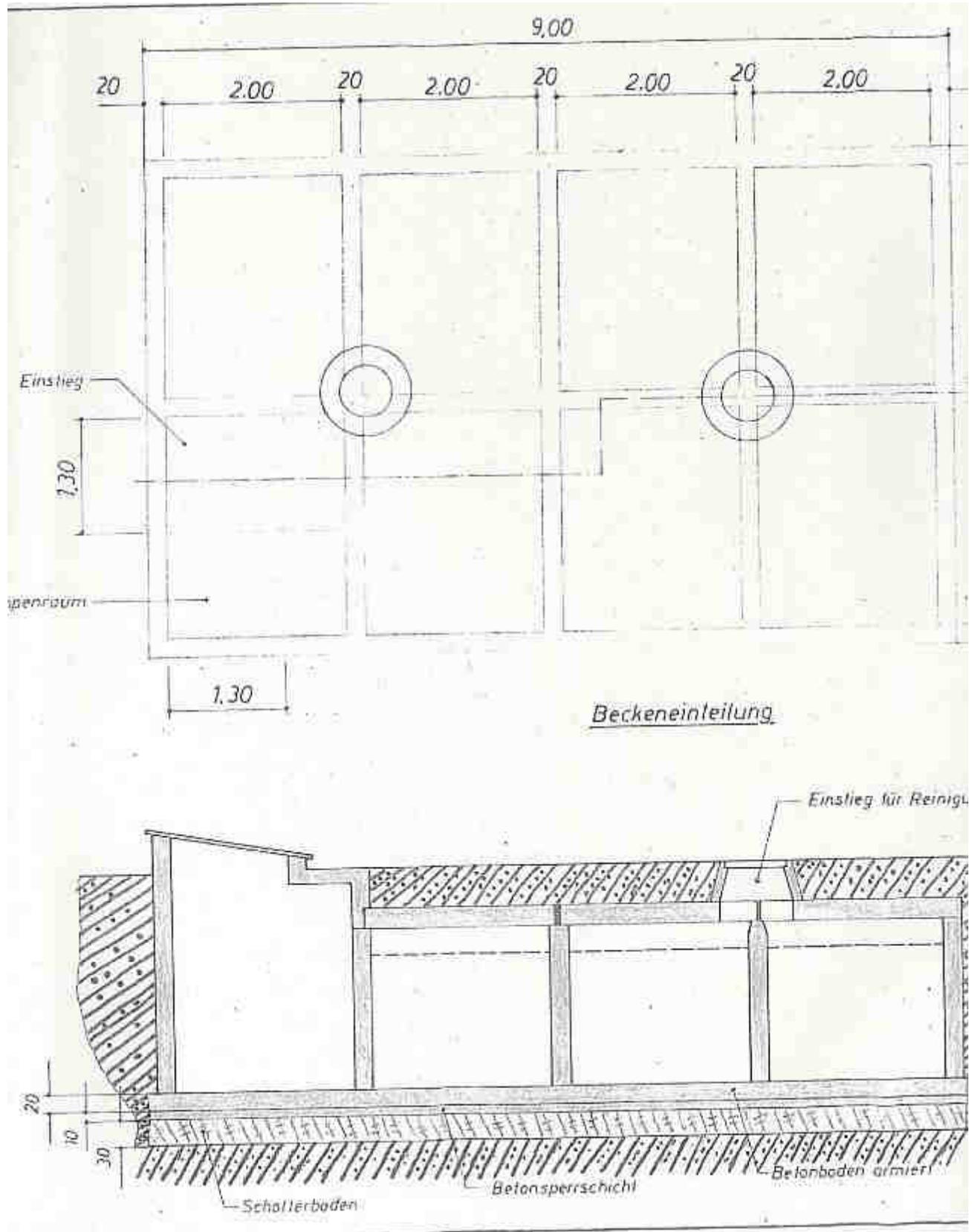
Geb. 6, Lager- und Verladehalle



Schnitt Geb. 6



Geb. 4, Schnitt- KG-EG-OG



Wasserzisterne

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Grundstückszufahrt von der Landstraße



Bild 2: Flst. 37/11, Zufahrt und Parkplatz

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Hoffläche zw. Geb. 1,2,3,5; links Eingang Bürotrakt



Bild 4: Ansicht Geb. 1 nach Süden

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: betonierte Lagerfläche auf Flst. 38/10



Bild 6: Blick von Flst. 38/10 in südliche Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Büroeingang



Bild 8: Verladerampe Geb. 2



Bild 9: Geb. 1, Blick von der Empore in die Halle



Bild 10: Büro im Obergeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 11: Geb. 4, Büro im OG



Bild 12: Geb. 4, Werkstatt im EG



Bild 13: Geb. 4, Öltanks im KG



Bild 14: Geb. 1, Sanitärraum im OG

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 15: Geb. 6, Blick in die Verladehalle



Bild 16: verwitterte Fassade entlang der südlichen Grundstücksgrenze



Bild 17: Geb. 2, Werkstatt



Bild 18: Hoffläche zw. Geb. 2,3,4

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 19: marodes Treppenpodest am Geb. 4



Bild 20: Flst. 37/22; Parkplatz an der Grundstückseinfahrt



Bild 21: Geb. 2, erforderliche Kaminkopfsanierung



Bild 22: Geb. 2, offene Schlagregenfuge an der westlichen Außenwand