



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 43/2023

AUSSENBESICHTIGUNG

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Wohn- / Bürogebäude mit Werkstatthalle bebautes Grundstück,
Industriestraße 3, 37293 Herleshausen



Wertermittlungstichtag: 20.03.2024
Qualitätstichtag: 20.03.2024

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

347.000 €

GA Nr. 736/22/2024

Frielendorf, 06. Mai 2024

Das Gutachten besteht aus 36 Seiten und 6 Anlagen mit 18 Seiten (insgesamt 54 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
Beschreibung des Grund und Bodens	S. 6
Gebäudebeschreibung	S. 10
4. Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“.....	S. 14
4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 15
4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21)	S. 17
4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21).....	S. 21
5. Bewertungsteilbereich „Halle“	S. 25
3.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 25
3.3.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21)	S. 26
3.3.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21).....	S. 28
6. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 32
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 32
5.2 Verkehrswert	S. 33
7. Schlussbemerkungen.....	S. 35
8. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 36
9. Anlagen.....	S. 37-54

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 21.02.2024, AZ 3 K 43/2023
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Herleshausen Blatt 1767 auf den Namen von ... eingetragenen Grundstück Lfd. Nr. 1, Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/19, Gebäude- und Freifläche, Industriestraße 3, 2227 m ² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	21.02.2024 (Beschluss); Posteingang 27.02.2024
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2024 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	20.03.2024 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 29.02.2024 die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Mittwoch, 20.03.2024, 11:00 Uhr bis 11:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Wohn-/Bürogebäude mit Werkstatthalle
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Herleshausen, Blatt 1767 Grundstück: lfd. Nr. 1 Größe: 2.227 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Herleshausen Flur: 6 Flurstück: 79/19
Lage:	Industriestraße 3, 37293 Herleshausen

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauamt Gemeinde Herleshausen, Einsicht am 20.03.2024 und Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis, 11.04.2024, Zusendung per Post
- planungsrechtliche Situation: online-Recherche, geoportal.nordhessen.de, 22.04.2024
- Denkmalschutz: online-Recherche, denkwweb.denkmalpflege-hessen.de, 22.04.2024
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 04.03.2024
- Altlasten: schriftliche Auskunft, Fachinformationssystem Altflächen des Landes Hessen (FIS AG), 22.05.2021 und Werra-Meißner-Kreis, Wasser- und Bodenschutz, 04.04.2024, per email
- Gewerbeanmeldung: schriftliche Auskunft, Gemeinde Herleshausen vom 04.03.2024
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 22.04.2024

- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 10.03.2021
- Grundbuchauszug vom 05.01.2024

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
Die Vermietungssituation konnte nicht abschließend geklärt werden, da kein Eigentümerkontakt zustande kam. Anhand Ortsbesichtigung möglicherweise mindestens ein Wohnungsmieter vorhanden, oder Eigennutzung. Gewerbeinheit im Erdgeschoß ggf. vermietet, s. Gewerbeanmeldung.
- Gewerbebetrieb:
es sind zwei Gewerbebetriebe gemeldet. Nähere Angaben in separatem Anschreiben an das Gericht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Energieausweis vorliegt, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen (beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Vormerkung für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, s. S. 7) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besonderheit: das Grundstück ist seit 2019 mit einer Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs-, Wege-, Leitungs- und Nutzungsrechtes für Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude belastet. Einen dazu offensichtlich abgeschlossenen Nutzungsvertrag, welcher u.a. die Dauer der Nutzung und die Art und Höhe des Entgelts regelt, konnte die Sachverständigen nicht recherchieren. Die PV-Anlage wurde offensichtlich ca. 2019 wie geplant montiert, jedoch bis auf die Module auf dem Dach des Wohnhauses wieder demontiert (Annahme anhand Luftbildern).
- Weitere Besonderheit: Wohnen im Gewerbegebiet: lt. Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 sind in festgesetzten Gewerbegebieten Wohnungen, die dem Betrieb zugeordnet sind, nur für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Industriegrundstück**in **Herleshausen, Industriestraße 3**Flur **6**Flurstücksnummer **79/19**Wertermittlungsstichtag: **20.03.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Wohn- und Bürogebäude	baureifes Land	frei	40,00	740,00	29.600,00	
Halle	baureifes Land	frei	25,02	1.487,00	37.200,00	
Summe:			65,02	2.227,00	66.800,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohn- und Bürogebäude	Wohn- und Bürogebäude		600,00	424,00	1967	70	38	
Wohn- und Bürogebäude	Carport		77,00		1984	40	4	
Halle	Werkstattgebäude		451,00	383,00	1964	40	9	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohn- und Bürogebäude	17.898,00	5.303,46 € (29,63 %)	3,00	0,60	
Halle	11.490,00	20,67 %	4,00	0,50	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	82,78 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-5,11 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.116 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,13
Verkehrswert/Reinertrag:	17,78

Ergebnisse	
Ertragswert:	382.900,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	391.600,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	- 4.125
Risikoabschlag (wg. Außenbesichtigung und Altstandort)	- 10% = -38.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 347.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	20.03.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Gemeinde Herleshausen; rd. 2.820 Einwohner; 59,5 km² Fläche.

Überörtliche Anbindung:
größere Städte: Eisenach rd. 12 km, Eschwege rd. 30 km, Bad Hersfeld rd. 45 km.

Autobahnzufahrten: A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 0,4 km.

Bundesstraße: B 7 und B 400 einige km entfernt.

Bahnhof: ICE-Bahnhof Eisenach rd. 12 km, Bad Hersfeld rd. 45 km, Regionalbahnhof Herleshausen rd. 0,2 m.

Innerörtliche Lage: Randlage, südliches Gemeindegebiet.
Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur fußläufig vorhanden.

Wohn-/Gewerbelage: einfache Wohnlage; als Gewerbelage gut geeignet (Gewerbegebiet).

Umgebung: überwiegend gewerbliche Nutzung.

Beeinträchtigungen: ggf. Lärmimmission durch Schienenverkehr und nahegelegene A4.

Topographie: eben.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)

Straßenfront: rd. 38 m.

Mittlere Tiefe: rd. 53,5 m.

Grundstücksgröße: 2.227 m².

Grundstücksform: regelmäßig, rechteckig.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: Erschließungsstraße innerhalb eines Gewerbegebietes. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum auch möglich.

Anschlüsse: über eine öffentliche Straße erschlossen.
Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden.
Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse: das Gebäude ist freistehend.

Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuch von Herleshausen, Blatt 1767 vom 05.01.2024 mit letzter Änderung vom 05.01.2024 vor.

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 1: gelöscht.

Lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für ...; gemäß Bewilligung vom 21.01.2019.

Lfd. Nr. 3: vorgemerkt nach § 883 BGB: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für ...; gemäß Bewilligung vom 21.01.2019.

Lfd. Nr. 4: vorgemerkt nach § 883 BGB: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für ...; gemäß Bewilligung vom 21.01.2019.

Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk vom 05.01.2024.

Anmerkung:

sonstige Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertminderung durch vorhandene Belastungen (hier Photovoltaikanlagenrecht) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor.

Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachterstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

folgender Eintrag im „Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG)“:

Art der Fläche: Altstandort

Beschreibung: Tankstelle, Kfz-Verwertung und Kfz-Verkauf.

Branchenklasse: 5

Gefährdungspotential: sehr hoch.

Definition Altstandort: Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Bedeutung: bestehen Nutzungsänderungs- oder sonstige Planungsabsichten ist eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Über konkrete Auswirkungen und ggf. anfallende Kosten in Bezug auf das Bewertungsobjekt kann daher keine Aussage getroffen werden.

Um das entsprechende Risiko zu berücksichtigen, wird am vorläufigen Verkehrswert ein Risikoabschlag vorgenommen, welcher pauschal geschätzt wird.

Baulastenverzeichnis:

Eintrag im Baulastenverzeichnis von Herleshausen, Blatt Nr. 0505-2931 vom 16.04.2004:

„Lfd. Nr. 1: Das Schmutzwasser von dem Grundstück Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/72 wird über den Kondolenzabscheider auf dem Grundstück Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/19 in den öffentlichen Kanal geleitet. Die Kosten der Unterhaltung ... werden anteilig ... übernommen.“

„Lfd. Nr. 2: Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/72 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.“

Berücksichtigung in der Wertermittlung:

Zu lfd. Nr. 1: da auch das Bewertungsgrundstück den Kondolenzabscheider benötigt und nutzt und die Unterhaltungskosten von beiden Parteien zu tragen sind, wird hier keine wertbeeinflussende, bzw. wertmindernde Auswirkung der Baulast gesehen.

Zu lfd. Nr. 2: die von der Abstandsflächenbaulast betroffenen Fläche kann nicht bebaut werden, was sich wertmindernd auswirkt und bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen boG berücksichtigt wird.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-nutzungsplan FNP:

Flächennutzungsplan Gemeinde Herleshausen, rechts-wirksam 19.02.1998: G = gewerbliche Baufläche.

Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan „Gewerbegebiet Eisenacher Straße - Industriestraße“, rechtskräftig seit 17.12.1987.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: GE = Gewerbegebiet

GRZ: 0,6

GFZ: 1,2

Anzahl Geschosse: 2-geschossig.

Anmerkung:

lt. Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 sind in fest-gesetzten Gewerbegebieten Wohnungen, die dem Betrieb zugeordnet sind, nur für den Betriebsleiter oder Betriebs-inhaber zulässig.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Gemeinde Herleshausen liegt eine Bauakte mit Baugenehmigungen für die Errichtung einer KFZ-Unterstellhalle von 1984 und einer Tankstellenüberdachung von 1985 vor.

Bei der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises liegt eine Bauakte mit Baugenehmigungen für den Neubau von Werkstatträumen von 1964, Erweiterung des Werkstattgebäudes von 1967, Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Lagerräumen von 1967 und Umbauten am Wohn- und Lagerhaus von 1967 vor.

Für eine südliche Erweiterung des Werkstattgebäudes von rd. 5 x 25,5 m und den Ausbau des Dachgeschosses und ggf. von Kellerräumen zu Wohnzwecken war keine Bauakte, bzw. Baugenehmigung oder Bauanzeige auffindbar.

Daher konnte das Vorhandensein einer Baugenehmigung für diese Baumaßnahmen nicht abschließend geprüft werden. Ggf. liegt keine entsprechende Genehmigung vor.

Falls dies der Fall ist, liegt eine Überprüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der o.g. baulichen Anlagen und Nutzungsänderungen nicht im Aufgabenbereich der Verkehrswertermittlung. Es wird daher ein Wertabschlag wegen eines diesbezüglichen Kostenrisikos vorgenommen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung Herleshausen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohn-/Geschäftshaus mit Werkstatthalle: Erdgeschoß Büroräume, Ober- und Dachgeschoß Betreiberwohnung, rückwärtig Werkstatthalle.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/
Garagen:

diverse Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

zur Vermietungssituation keine abschließende Aussage möglich.

Nach Augenschein durch Außenbesichtigung im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung, im Obergeschoß bewohnt (Vermietung oder Eigennutzung).

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise und Außenbesichtigung nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung: Das Gebäude konnte **nur von außen** besichtigt werden!
Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

A) Wohn-/ Bürogebäude:

Art des Gebäudes: Wohn-, Bürogebäude: freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Büroräumen und Wohnung. Das Dachgeschoß wurde offensichtlich nachträglich ausgebaut. Rückwärtig eingeschossige Werkstatthalle angebaut.

Baujahr: 1967 (nach Bauakte).

Modernisierungen: offensichtlich einige Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren durchgeführt.

Energieeffizienz: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Barrierefreiheit: Zugang nicht. barrierefrei durch Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zu den Geschossen.

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen. Sockel mit Schwarzanstrich. Fensterrahmen braun.

Hauseingangsbereich: seitlicher Hauseingang mit drei Eingangsstufen; Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitt.
Weiterer Eingang an Giebelseite zur Straße, Eingangsstufen mit Podest.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	über Keller und Erdgeschoß Massivdecke; über Obergeschoß Holzbalkendecke.
Treppen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme nach Bauzeichnung: Massivtreppe, Beton; zum Dachgeschoß Holztreppe.
Fenster:	soweit erkennbar Kunststofffenster, braun. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, schwarz.
Dachflächen:	Annahme: Dämmung vorhanden, da offensichtlich nachträglich ausgebaut.
Kamin:	mehrzügig, über Dach verkleidet.

Nutzung, Raumaufteilung (anhand Planunterlagen von 1967):

Kellergeschoß:	Heizungsraum, Lager- und Kellerräume.	
Erdgeschoss:	Verkaufs-, Büro- und Abstellräume.	
1. Obergeschoss:	Wohneinheit mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon.	
Dachgeschoß:	Speicher. Offensichtlich nachträglich zu Aufenthaltsräumen ausgebaut.	
Nutzflächen Nfl.:	Kellergeschoß:	rd. 113 m ² Nebennutzfläche,
	Erdgeschoss:	rd. 112 m ² Hauptnutzfläche.
Wohnflächen Wfl.:	Obergeschoss:	rd. 116 m ² Wfl.
Wohnlich ausgebaute Fläche im DG:	Dachgeschoß:	rd. <u>83 m² aFl.</u>
	Gesamt	rd. 424 m ² Wfl./Nfl.
	(Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen von 1967 vorgenommen.)	
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 600 m ² .	
	(Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. Anlage 4.)	

Innenausstattung und Zustand:

Boden-, Wand-, Decken:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Türen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Ausstattung, Zustand:	Annahme: mittlere bis gute Ausstattung, durchschnittlicher Zustand.
Gebäudestandard:	geschätzt: Hauptgebäude Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation:	Annahme: überwiegend modernisiert.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Annahme: Gaszentralheizung. lt. Bauakte Flüssiggastank 1970 genehmigt.
Sanitärausstattung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: überwiegend modernisiert.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	PV-Anlage auf dem Dach offensichtlich in Fremdbesitz. Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
besondere Bauteile:	Balkon Obergeschoß, Außentreppe zu Erdgeschoß.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	Annahme: keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Bauschäden:	bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen gravierenden wertbeeinflussenden Bauschäden erkennbar. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkenntlich. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	-offensichtlich in den letzten Jahren (teil)modernisiertes Wohn-/Bürogebäude mit einer gewerblich genutzten Einheit im Erdgeschoß und einer Wohneinheit in im 1. OG. -offensichtlich bewohnt und gewerblich genutzt. -Barrierefreiheit nicht gegeben.

B) Werkstatthalle

Art des Gebäudes:	Werkstattgebäude: nicht unterkellertes eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Werkhalle und Nebenräumen.
Baujahr:	1964 (nach Bauakte).
Modernisierungen:	offensichtlich Dach und Fassade in den letzten Jahren.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Zur Energieeffizienz keine Aussage möglich.
Barrierefreiheit:	Annahme: Zugang und im Gebäude barrierefrei, da ebenerdig.
Außenansicht:	Fassade verputzt. Fensterrahmen weiß.
Eingangsbereich/Tore:	2 Sektionaltore erkennbar.
Konstruktion:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Fenster:	Annahme Kunststofffenster, weiß (nicht eindeutig erkennbar).
Dach:	Satteldach, (Holz?)Binder. Dacheindeckung Blech (Annahme).
Gebäudestandard:	Annahme: einfach bis mittel. Ausstattungsstandard Stufe 2,5 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Wasserinstallation:	Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluß an das öffentliche Netz.
Abwasserinstallation:	Anschluß an öffentliche Kanalisation.
Elektroinstallation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Heizung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Sanitärausstattung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich.
besondere Bauteile:	keine erkennbar.

Nutzung, Raumaufteilung:

Erdgeschoss:	lt. Planunterlagen von 1964: Werkhalle, Pflegehalle, Nebenraum.
Nutzfläche Nfl.:	Erdgeschoss: rd. 383 m ² (Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt)
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 451 m ² . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.

Zustand des Gebäudes:

Bauschäden:	bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen gravierenden wertbeeinflussenden Bauschäden erkennbar. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkenntlich. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	-offensichtlich in den letzten Jahren (teil)modernisiertes Werkstattgebäude. -offensichtlich gewerblich genutzt.

C) Nebengebäude, Garagen

Garagen:	kein Garagengebäude vorhanden.
Nebengebäude:	als Carport genehmigtes Nebengebäude in Stahl-Leichtbauweise, ca. 11 x 7 m. Flach geneigtes Pultdach mit Stahlblecheindeckung. Nur Außenbesichtigung.

D) Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:	Annahme: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Annahme: Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Freigelände:	bauliche Außenanlagen: geschotterte Stellplatzfläche vor dem Gebäude und Hofeinfahrt. Nichtbauliche Außenanlagen: offensichtlich gärtnerisch angelegt, jedoch nur bedingt erkennbar.

4. Wertermittlung - Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wohn-/Bürogebäude mit Werkstatthalle im Industriegebiet der Gemeinde Herleshausen bebaut. Autobahnanschluß an die A4 Richtung Dresden in der Nähe.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art - gewerblich nutzbares Vermietungs- oder Eigennutzungsobjekt in Ortsrandlage - wird als prinzipiell vorhanden, jedoch nicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

Vorgehensweise bei der Wertermittlung

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
Wohn- und Bürogebäude Halle	Wohn- und Bürogebäude	740 m ²
	Werkstattgebäude	1.487 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.227 m ²

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert - ein zonaler Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen- wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nach-stehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.1 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) 25,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.227 m ² Bewertungsteilbereich = 740 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,60	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	700	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 40,00 €/m²		
Fläche		× 740 m ²		
beitragsfreier Bodenwert		= 29.600,00 € rd. <u>29.600,00 €</u>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich Wohn- und Bürogebäude beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 insgesamt **29.600,00 €**.

4.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Neben- und Lagerräume KG	113,00		0,50	56,50	678,00
		Büro EG	112,00		4,00	448,00	5.376,00
		Wohnung OG	116,00		5,00	580,00	6.960,00
		Erweiterung Wohnung DG	83,00		4,00	332,00	3.984,00
	Garage			1,00	-	75,00	900,00
Summe			424,00	1,00		1.491,50	17.898,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Neben- und Lagerräume KG	113,00		0,50	56,50	678,00
		Büro EG	112,00		4,00	448,00	5.376,00
		Wohnung OG	116,00		5,00	580,00	6.960,00
		Erweiterung Wohnung DG	83,00		4,00	332,00	3.984,00
	Garage			1,00	-	75,00	900,00
Summe			424,00	1,00		1.491,50	17.898,00

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, daß die tatsächliche Nettokaltmiete der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete entspricht (tatsächliche Mieten liegen nicht vor). Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.898,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.303,46 €
jährlicher Reinertrag	= 12.594,54 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 29.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 888,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.706,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,492
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 263.303,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.600,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“	= 292.903,50 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 292.903,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.125,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“	= 288.778,50 €
	rd. 289.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden von mir anhand der Planunterlagen ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen und Gewerbe wird daher aus

- der on-geo-Vergleichsmiete für gewerbliche Objekte im PLZ-Bereich
- IVD-Preisspiegel Hessen 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

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, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
		351,00 €
		181,62 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	199,00 m ² × 13,80 €/m ²
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	112,00 m ² × 13,80 €/m ²
		2.746,20 €
		1.545,60 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag
		236,88 €
		242,16 €
Summe		5.303,46 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden nur für die Objektart Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie sind für die Wertermittlung nur bedingt geeignet und werden durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ für gewerbliche Immobilien und Erfahrungswerten der Sachverständigen angepaßt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

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 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 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 für das Gebäude: Wohn- und Bürogebäude

Das ca. 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		12,0	0,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1967 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 57 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1984 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1984 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 40 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bau-schäden 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 eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-1.125,00 €
• Abstandsflächenbaulast	-1.125,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
• Risiko ggf. fehlender Baugenehmigung für Hallenanbau und DG-Ausbau	-3.000,00 €
Summe	-4.125,00 €

▪ Baulasten:

Aus der Baulast ergeben sich für das Grundstück keine unmittelbaren Einschränkungen der Bebaubarkeit, da das Baufenster für eine angemessene Bebauung groß genug ist.

Daher beträgt die Wertminderung rd. 50% des Bodenwertes der von der Abstandsflächenbaulast überdeckten Grundstücksfläche für die „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“ und weil die Fläche nicht überbaut werden darf.

Fläche m ²		BRW €/m ²	=	Summe
90	x	25	=	2.250 €
		davon 50%	=	1.125 €

4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	765,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	600,00 m ²	77,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	459.000,00 €	14.630,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	822.069,00 €	26.202,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	822.069,00 €	26.202,33 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre	4 Jahre
• prozentual		45,71 %	90,00 %
• Faktor	x	0,5429	0,1
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	446.301,26 €	2.620,23 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	448.301,26 €	2.620,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		450.921,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.036,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	468.958,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	498.558,35 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“	=	299.135,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.125,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- und Bürogebäude“	=	295.010,01 €
	rd.	295.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Wohn- Bürogebäude**

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	0,0	0,00
3	860,00	100,0	860,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			860,00
gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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 860,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße x 0,890

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 765,40 €/m² BGF

rd. 765,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00

2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
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 = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

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 Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Hier nicht der Fall.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe	1.000,00 €
Balkon	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

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 Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (450.921,49 €)	18.036,86 €
Summe	18.036,86 €

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. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

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 objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Gewerbeobjekte (Lager, Hallen, Werkstätten, Produktion) und Mehrfamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Ertragswertverfahren.

5. Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Halle“

5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Halle“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) 25,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.227 m ² Bewertungsteilbereich = 1.487 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 25,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.227	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 25,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,00 €/m ²	
Fläche	× 1.487 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.175,00 € rd. 37.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 insgesamt **37.200,00 €**.

5.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Halle“

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude			383,00		2,50	957,50	11.490,00
Summe			383,00	-		957,50	11.490,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude			383,00		2,50	957,50	11.490,00
Summe			383,00	-		957,50	11.490,00

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, daß die tatsächliche Nettokaltmiete der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete entspricht (tatsächliche Mieten liegen nicht vor). Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.490,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.374,60 €
jährlicher Reinertrag	= 9.115,40 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 37.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.488,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.627,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 9 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,435
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 56.709,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 37.200,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Halle“	= 93.909,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 93.909,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Halle“	= 93.909,72 €
	rd. 93.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden von mir anhand der Planunterlagen ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen und Gewerbe wird daher aus

- der on-geo-Vergleichsmiete für gewerbliche Objekte im PLZ-Bereich
- IVD-Preisspiegel Hessen 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

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, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	344,70 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 383,00 m ² × 4,10 €/m ²	1.570,30 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	---	--- €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	459,60 €
Summe		2.374,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden nur für die Objektart Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie sind für die Wertermittlung nur bedingt geeignet und werden durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ für gewerbliche Immobilien und Erfahrungswerten der Sachverständigen angepaßt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Werkstattgebäude

Das ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

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.

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 eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Hier nicht der Fall.

5.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Halle“

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Werkstattgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	825,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	451,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	372.075,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	666.386,32 €

Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	666.386,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	149.936,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		149.936,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.997,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	155.934,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	193.134,40 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Halle“	=	96.567,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Halle“	=	96.567,20 €
	rd.	96.600,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstattgebäude

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

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	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00

5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 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		970,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Standard einfach bis mittel	x	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	824,50 €/m² BGF
	rd.	825,00 €/m ² BGF

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 Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Hier nicht der Fall.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Hier nicht der Fall.

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 Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (149.936,92 €)	5.997,48 €
Summe	5.997,48 €

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. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

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 objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Gewerbeobjekte (Lager, Hallen, Werkstätten, Produktion) und Mehrfamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Ertragswertverfahren.

6. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

6.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Wohn- und Bürogebäude	289.000,00 €	295.000,00 €
Halle	93.900,00 €	96.600,00 €
Summe	382.900,00 €	391.600,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **382.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **391.600,00 €**.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[391.600,00 \text{ €} \times 0,400 + 382.900,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,300 = \text{rd. } 386.000 \text{ €}$.

6.2 Verkehrswert

Vorläufiges Verfahrensergebnis, Risikoabschlag

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt 386.000 €.

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich, daher besteht für einen potentiellen Erwerber ein Risiko bezüglich des Zustandes, insbesondere im Inneren der Bewertungsobjekte.

Zudem handelt es sich bei dem Grundstück um einen Altstandort, s. S. 7.

Daher wird von dem ermittelten vorläufigen Verkehrswert ein Risiko- und Sicherheitsabschlag angesetzt, der nach meiner sachverständigen Auffassung mit 10% des vorläufigen Verkehrswertes anzusetzen ist (üblicher Ansatz nach Wertermittlungsliteratur 5-15%).

vorläufiger Verkehrswert		386.000 €
./. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da Altstandort (Altlastenrisiko)	5%	./. <u>19.300 €</u>
./. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	5%	./. <u>19.300 €</u>
		347.400 €
	rd.	<u>347.000 €</u>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Bürogebäude mit Werkstatthalle bebaute Grundstück

Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/19,
Industriestraße 3, 37293 Herleshausen
Gebäude- und Freifläche, 2.227 m²

-welches **nur von außen besichtigt** werden konnte-

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert und unter Berücksichtigung o.g. Risikoabschläge zum Wertermittlungstichtag 20.03.2024 mit rund

347.000 €

**in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro
(= 1.116 € / m² Wohn-/Nutzfläche)**

geschätzt.

Die Gebäude und das Grundstück wurden am 20.03.2024 von mir **nur von außen** besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 06.05.2024

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

7. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten ggf. teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens werden nur mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

8. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 148. Ergänzungslieferung, Stand 02/2024
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 74. Ergänzungslieferung, Stand 12/2023
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2024

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Gemeinde Herleshausen:

Gemeindeverwaltung, Bahnhofstraße 15, 37293 Herleshausen, Tel.: 05654-9895-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten u.a.: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt

9. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

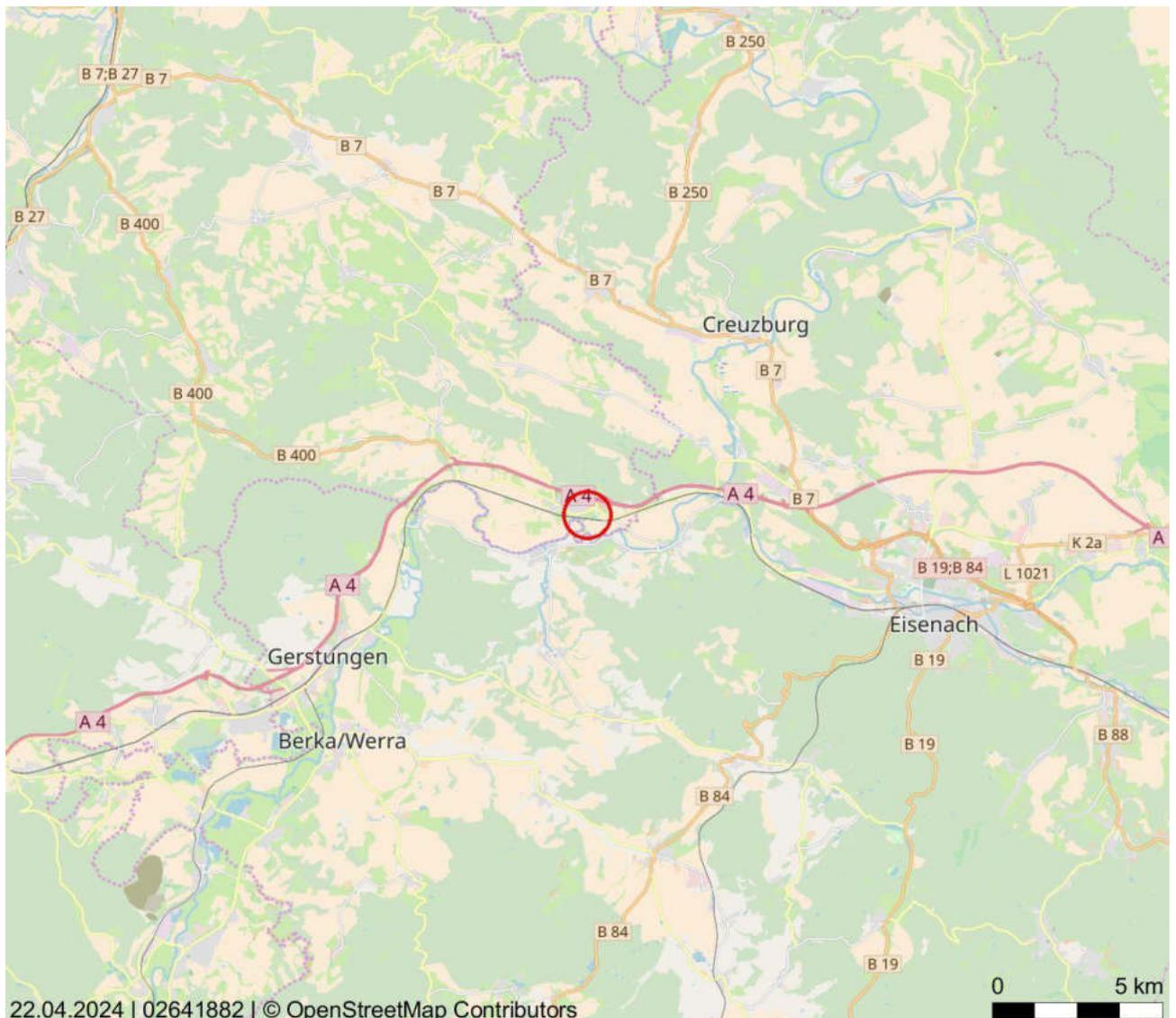
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37293 Herleshausen, Industriestraße 3



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Herleshausen (0,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Herleshausen (0,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (11,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (20,7 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (170,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Creuzburg, Stadt (7,8 km)

**Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen**

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02641882 vom 22.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37293 Herleshausen, Industriestraße 3



22.04.2024 | 02641882 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

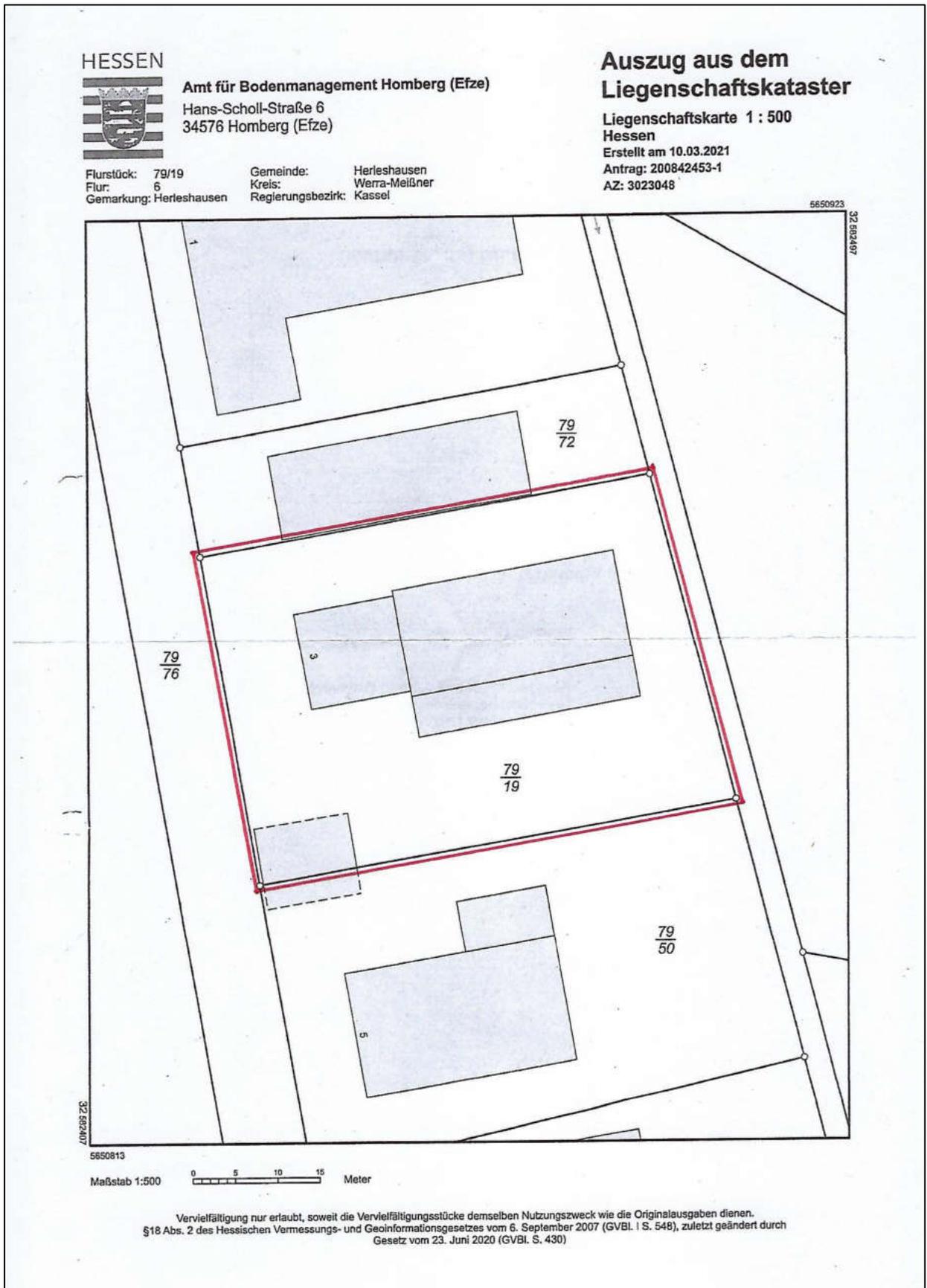
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02641882 vom 22.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite

Anlage 3: Lageplan



Quelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Nutzfläche (gem. DIN 277)

Nutzfläche EG:		m		m	=	m²
Raum 1	rd.	3,21	x	4,71	=	15,12 m ²
Raum 2	rd.	4,51	x	4,71	=	21,24 m ²
Raum 3	rd.	3,70	x	4,71	=	17,43 m ²
Raum 4	rd.	4,12	x	4,71	=	19,41 m ²
Raum 5	rd.	4,75	x	4,71	=	22,37 m ²
Flur	rd.	1,50	x	10,90	=	16,35 m ²
				Summe EG	=	111,92 m²
						rd. 112,0 m²

Nutzfläche KG:		m		m	=	m²
Raum 1	rd.	3,21	x	4,71	=	15,12 m ²
Raum 2	rd.	4,51	x	4,71	=	21,24 m ²
Raum 3	rd.	3,70	x	4,71	=	17,43 m ²
Flur	rd.	1,50	x	11,90	=	17,85 m ²
Raum 4	rd.	4,12	x	4,71	=	19,41 m ²
Raum 5	rd.	4,75	x	4,71	=	22,37 m ²
				Summe KG	=	113,42 m²
						rd. 113,0 m²

b) Wohnfläche (in Anlehnung an Wohnflächenverordnung WoFIV)

Wohnfläche OG:		m		m	=	m²
Zimmer	rd.	3,21	x	4,71	=	15,12 m ²
Zimmer	rd.	4,51	x	4,71	=	21,24 m ²
Zimmer	rd.	3,70	x	4,71	=	17,43 m ²
Zimmer	rd.	4,12	x	4,71	=	19,41 m ²
Küche	rd.	2,70	x	4,71	=	12,72 m ²
Bad	rd.	2,08	x	4,71	=	9,80 m ²
Flur	rd.	1,50	x	11,90	=	17,85 m ²
Balkon	rd.	1,80	x	4,50	x 0,25	2,03 m ²
				Summe OG	=	115,58 m²
						rd. 116,0 m²
ausgebaute Fläche DG:		m		m	=	m²
DG	rd.	12,50	x	12,00	x 0,55	82,50 m ²
				Summe DG	=	82,50 m²
						rd. 83,0 m²
Zusammenstellung der Flächen:						
Wohnfläche OG		=		116,0		m ²
Wohnfläche DG		=		83,0		m ²
Gesamtwohnfläche		=		199,0		m ²
Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Maßangaben aus den Planunterlagen / Bauantragsunterlagen durchgeführt. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV u.a.) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.						

c) Bruttogrundfläche

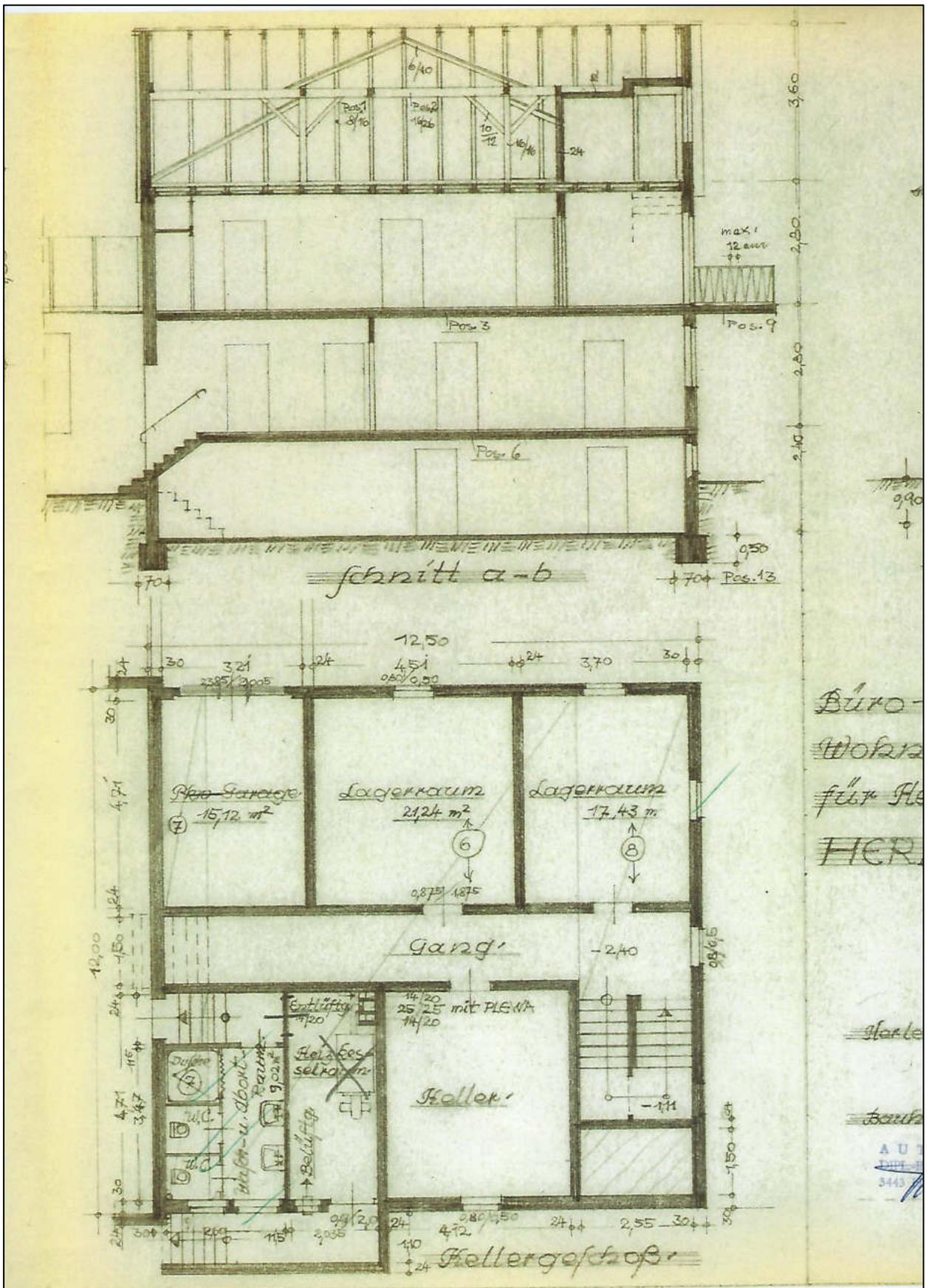
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)			
Wohn-/Bürogebäude	m	m	m²
Kellergeschoß	rd. 12,50	x 12,00	= 150,00 m ²
Erdgeschoß	rd. 12,50	x 12,00	= 150,00 m ²
Obergeschoß	rd. 12,50	x 12,00	= 150,00 m ²
Dachgeschoß	rd. 12,50	x 12,00	= 150,00 m ²
		Summe	= 600,00 m²
		rd.	600 m²

Werkstatthalle	m	m	m²
Erdgeschoß	rd. 26,14	x 12,50	= 326,75 m ²
+ Anbau	rd. 26,14	x 4,75	= 124,17 m ²
		Summe	= 450,92 m²
		rd.	451 m²

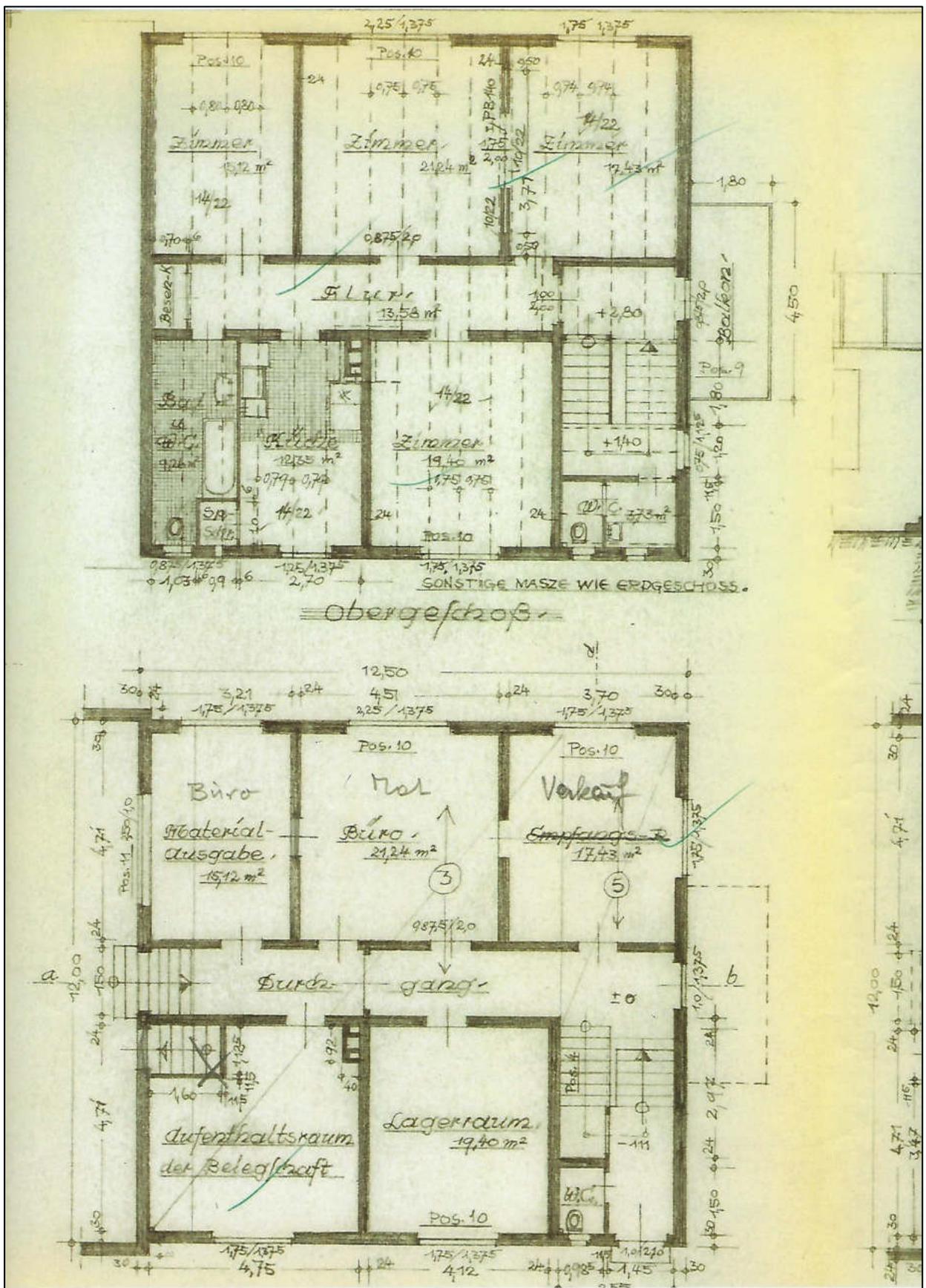
Carport	m	m	m²
Carport	ca. 11,36	x 6,78	= 77,02 m ²
			77,02 m ²
		rd.	77 m²

*) Die Bruttogrundflächen wurde von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

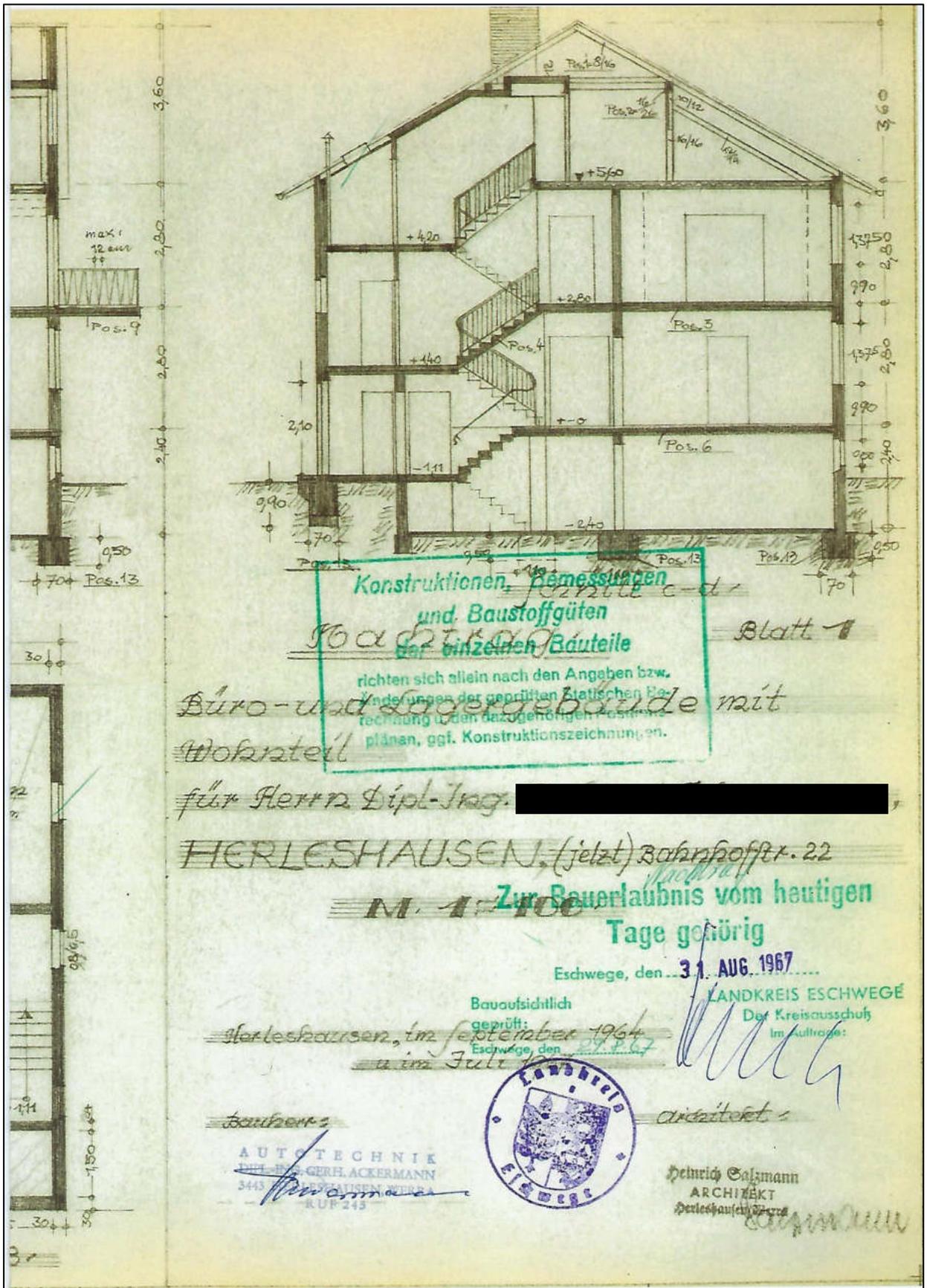
Anlage 5: Planunterlagen



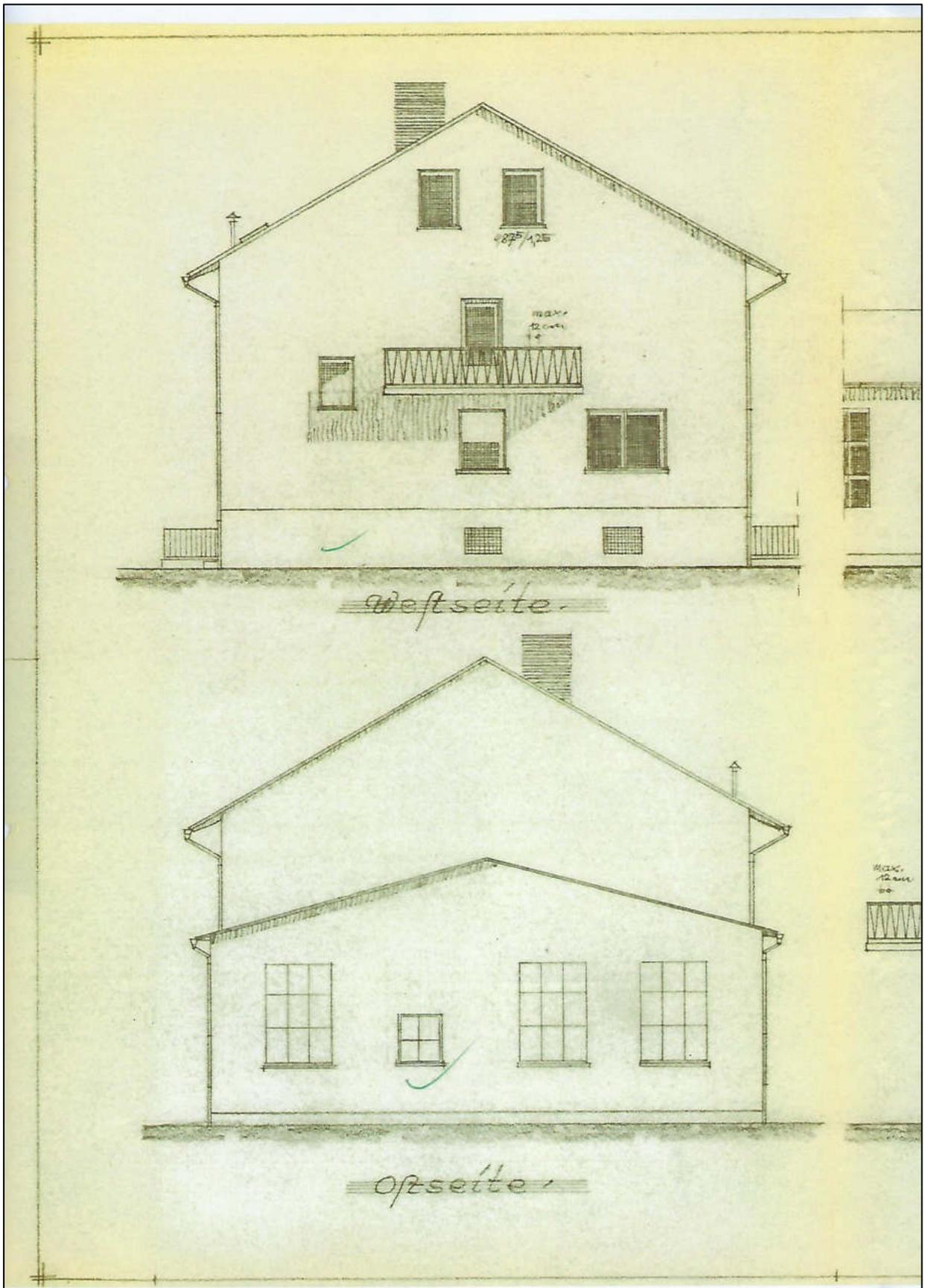
Wohnhaus Grundriss Keller, Längsschnitt -Stand der Planunterlagen 1967



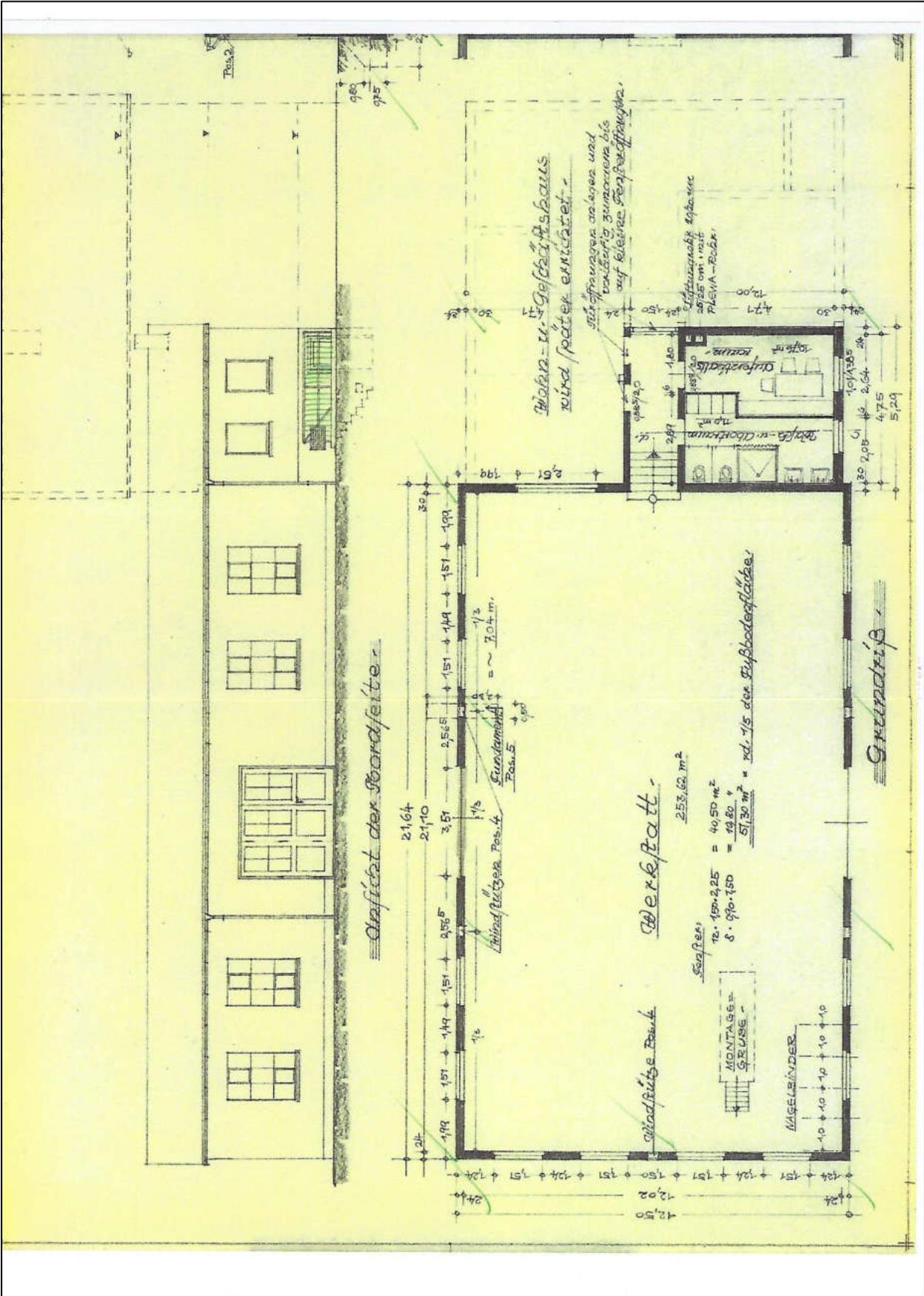
Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss -Stand der Planunterlagen 1967



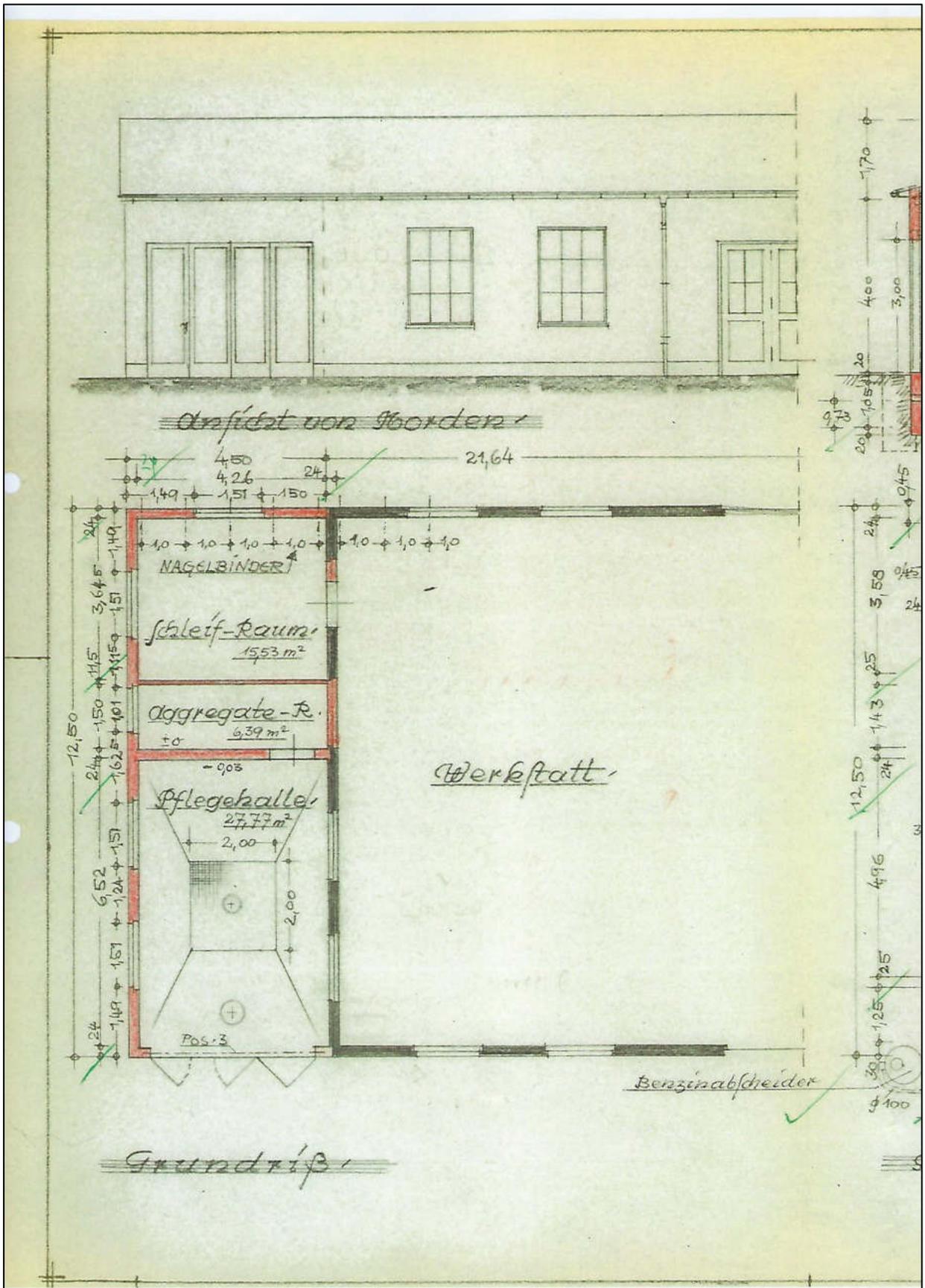
Wohnhaus Querschnitt -Stand der Planunterlagen 1967



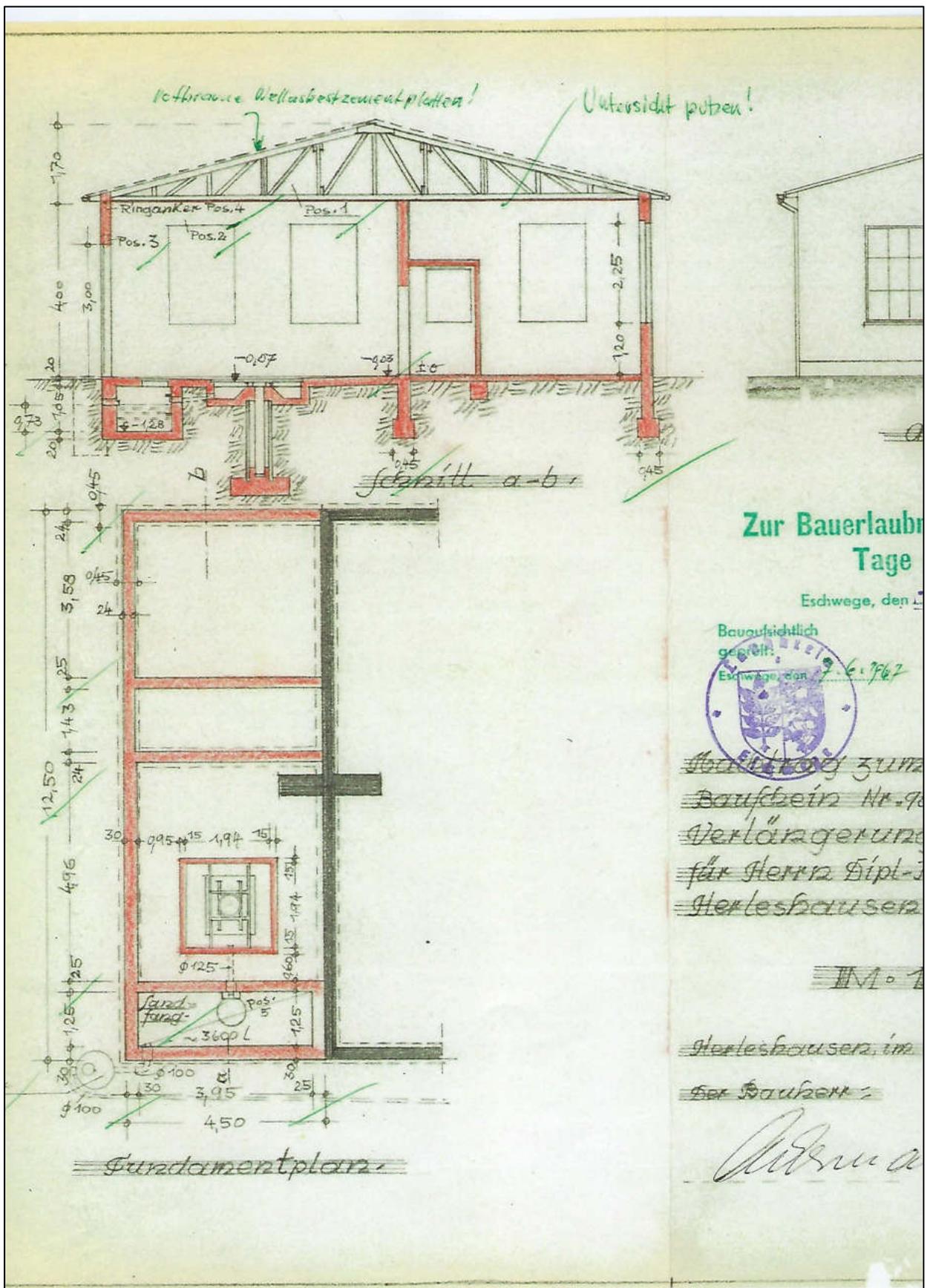
Wohnhaus Ansichten -Stand der Planunterlagen 1967



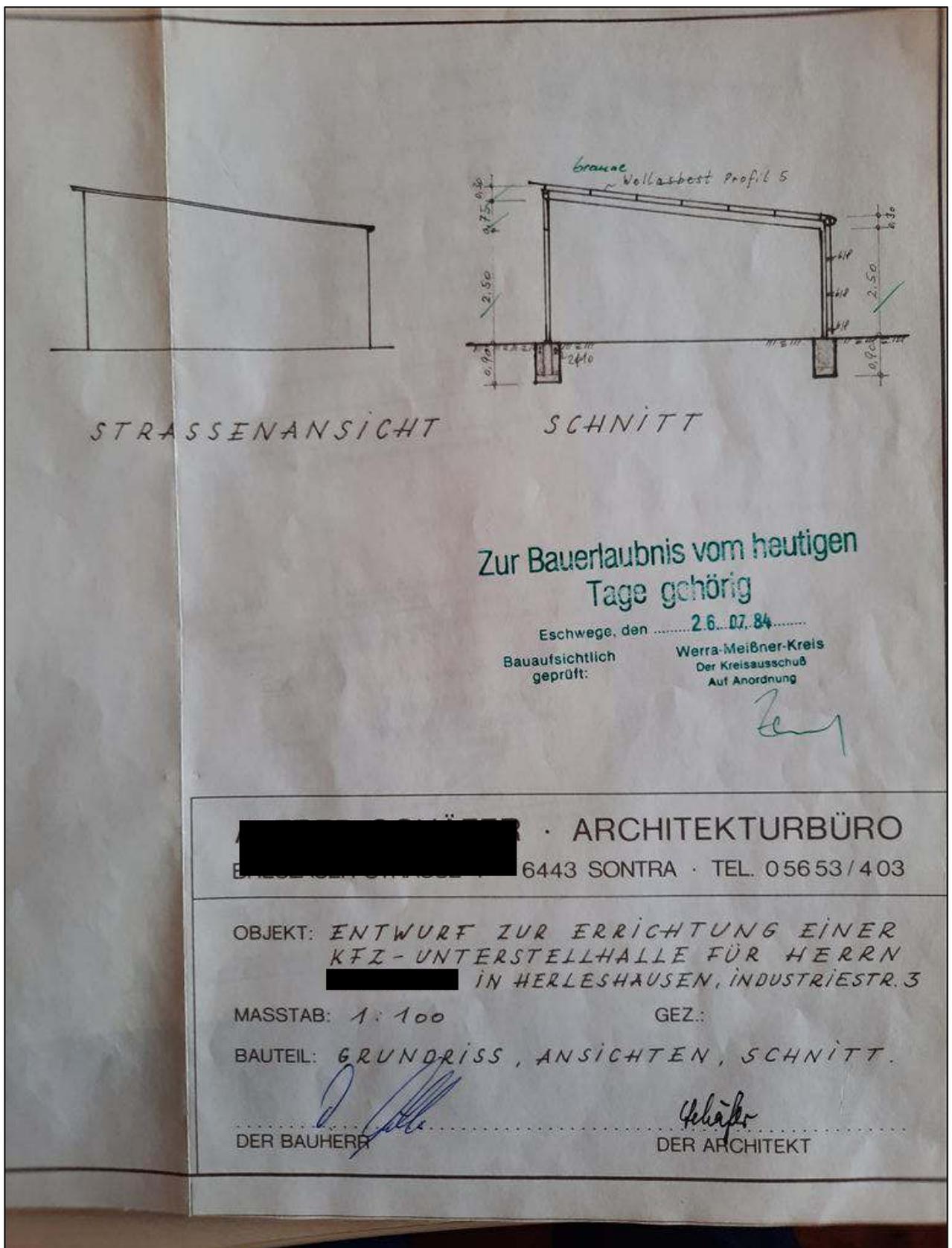
Werkstatthalle Grundriss und Ansicht -Stand der Planunterlagen 1964



Werkstatthalle Grundriss und Ansicht -Stand der Planunterlagen 1967



Werkstatthalle Schnitt -Stand der Planunterlagen 1967



Kfz-Unterstellhalle -Stand der Planunterlagen 1984

Quelle: Bauamt der Gemeinde Herleshausen und Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis, Registratur

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht, Nordseite und Westseite



Abb. 2: Straßenansicht, Nordseite und Westseite



Abb. 3: Straßenansicht, Nordseite und Westseite



Abb. 4: Vorplatz und Hofeinfahrt



Abb. 5: Hofeinfahrt



Abb. 6: Straßenansicht, Westseite



Abb. 7: Straßenansicht, Westseite und Ostseite



Abb. 8: Außenzugang zum Erdgeschoß



Abb. 9: Straßenansicht, Westseite



Abb. 10: Straßenansicht, Westseite und Ostseite



Abb. 11: Straßenansicht, Westseite und Ostseite



Abb. 12: Nebengebäude



Abb. 13: Ansicht von Osten



Abb. 14: Ansicht von Osten



Abb. 15: Ansicht von Osten