

Strunck-Müller & Meinzer

Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien

Strunck-Müller & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Offenbach
- Zwangsversteigerungsgericht -
Herrn Lohr
Kaiserstraße 18
63065 Offenbach

Marion Strunck

Dipl. Betriebswirtin (BA)
geprüft von der Sprengnetter Akademie Bad Neuenahr

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 10.09.2019

AZ.: OF 7K1/19

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Bürgel Blatt 5965 eingetragenen **689/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63075 Offenbach, Rumpenheimer Str. 125, verbunden mit dem **Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet sowie den **Sondernutzungsrechten** an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichneten **Freiflächen (20 Pkw-Stellplätze, Ein-/Ausgang, Andienung)**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
08.08.2019 ermittelt mit rd.

600.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere 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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	12
3.5	Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	17
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	17
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung	21
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22

4.5	Sachwertermittlung.....	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Sachwertberechnung.....	27
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.5	Verkehrswert	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Rumpenheimer Str. 125 63075 Offenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bürgel, Blatt 5965, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bürgel, Flur 3, Flurstück 276/4 (2.325 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach - Zwangsversteigerungsgericht - Kaiserstraße 18 63065 Offenbach
	Auftrag vom 06.06.2019 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	08.08.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2019
Umfang der Besichtigung:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt wurden die gemeinschaftlichen Bereiche der Wohnungen, der Hausanschlussraum (Nr. „03“) sowie das Dach.</p> <p>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug• Kopie des Grundbuchauszuges vom 11.06.2019• Kopie Baulastenblatt Nr. 35

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Berechnung der Flächen
- Mietvertrag angefordert (nicht erhalten)
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Altflächendatei Hessen
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Flächenreport 2018 Offenbach
- Immobilienmarktberichte der Stadt Offenbach
- Immobilienmarktberichte Südhessen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet
Hausverwaltung:	Baßmann Immobilien, 63075 Offenbach (seit 2016)
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird ein Gewerbebetrieb unterhalten (Einkaufsmarkt)
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	nach dessen Angaben im Eigentum des Mieters
Verdacht auf Hausschwamm:	nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Offenbach, rund 130.000 Einwohner (Tendenz leicht steigend)

Die ursprünglich hugenottisch geprägte Industriestadt war vor allem als Zentrum der Lederwarenindustrie bekannt und ist heute wichtiges Dienstleistungszentrum und Standort der Kreativwirtschaft. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Speditionen und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche. Weiter sind in Offenbach zahlreiche Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft wie Kliniken und Ärztezentren, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, zahlreiche Bildungseinrichtungen wie die Hochschule für Gestaltung und der Deutsche Wetterdienst. Als Großstadt gehört Offenbach aufgrund seiner guten Lage im Rhein-Main-Gebiet zu einer Region, die gleichsam im Gewerbe und Wohnraumbau attraktiv ist. Wirtschaftlich und verkehrstechnisch profitiert Offenbach von seiner Nähe zu Frankfurt.

Quelle: wikipedia

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Frankfurt (8 km)

Landeshauptstadt:
Wiesbaden (ca. 50 km)

Bundesstraßen:
B 8, B 40, B 43, B 448

Autobahnzufahrt:
A 661, A 3

Bahnhof:
Offenbach

Flughafen:
Frankfurt (ca. 20 km), Privatflugplatz (Charterflüge) Egelsbach (ca. 20 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtteil Bürgel (rd. 10.000 Einwohner)
Hans-Böckler-Siedlung

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe

gute Wohnlage; mittlere Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	für wohnwirtschaftliche Nutzung deutlich (durch Straßenverkehr der Rumpenheimer Straße)
Topografie:	eben, Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m
	<u>mittlere Tiefe/Breite:</u> ca. 105 m/ ca. 20 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.325 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform, Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Fahrradspur Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Betonpflastersteinen Parkplätze ausreichend im hinteren Grundstücksteil vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.07.2019 des Regierungspräsidiums Darmstadt aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle bzw. ALTIS, Altflächendatei) ergibt sich für das Grundstück folgender Eintrag: Im Bereich des Grundstücks war u.a. eine Vulkanisieranstalt ansässig. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist daher mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen. Status der Gesamtfläche: Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Darüber hinaus gibt es zurzeit keinen Altlastenvorgang in der Behörde.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

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 vom 11.06.2019 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bürgel, Blatt 5965 folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein gewerblicher Mietvertrag (türk. Lebensmittelgeschäft). Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes verpflichten sich, eine geplante bauliche Anlage im Bereich des auf der Grenze befindlichen Gebäudes zugunsten der Grundstücke Nr. 277/8 und 277/10 in gleicher Höhe zu gestatten und zu dulden. Die Bautiefe richtet sich nach dem Gebäude Rumpenheimer Straße 125 sowie nach den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 100.

Die Baulast ist für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist gemäß wirksamem Regionalem Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche (M), im südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Offenbach vom 24.07.2019 sind Kanal- und Erschließungsbeiträge für das Grundstück bezahlt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die gewerbliche Laden-/Lagerfläche im Erdgeschoss ist vermietet (lt. Angaben des Mieters 4.080 € mtl. warm bzw. 3.000 € mtl. kalt); der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

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.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, im straßenseitigen Bereich dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach), im rückwärtigen Bereich eingeschossig, Flachdach
Baujahr:	um 1983
Modernisierung:	keine wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt Energieverbrauchskennwert: 95,2 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)

Der Energieausweis war gültig bis 05.09.2018; nach Aussage der Hausverwaltung wurde bereits ein neuer Energieausweis beantragt.

Erweiterungsmöglichkeiten:

gegeben

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz
Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Teileigentum Nr. 6

1. Obergeschoss:

Wohnungseigentume Nrn. 1 und 2 (jeweils mit Abstellraum im Dachgeschoss)

2. Obergeschoss/Dachgeschoss:

Wohnungseigentume Nrn. 3 und 4 (Maisonette-Wohnungen)

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

Konstruktionsart:

Massivbau bzw. Beton-Skelettbau im eingeschossigen, hinteren Bereich

Fundamente:

Streifenfundament, Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk, Stahlbetonskelett mit Fertigteilen

Innenwände:

vermutlich Mauerwerk (im Bewertungsobjekt Kalksteinmauerwerk)

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

wegen fehlender Innenbesichtigung dieses Bereiches keine Aussage möglich

Hauseingang(sbereich):

Hauseingangstür aus Metall mit großflächiger Verglasung (Drahtglas)

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:

doppeltes Satteldach mit dazwischen liegender Giebelgaube bzw. Flachdach im hinteren Bereich

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton) bzw. Trapezblech im hinteren, eingeschossigen Bereich (vermutlich erneuert)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Gegensprechanlage, Satellitenantenne
Heizung:	Gas-Einzelthermen (je Einheit), keine Detailangaben möglich mangels Zugang zum Hausanschlussraum Nr. „03“
Lüftung:	zentrale Abluftanlage im Teileigentum Nr. 6
Warmwasserversorgung:	überwiegend Boiler im Teileigentum Nr. 6

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitestgehend baujahresgemäß.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, teilweise Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatz- bzw. Wegefläche (20 Kfz-Stellplätze, „Ein-Ausgang“, „Andienung“)

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.5 Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss (Laden- und Lagerfläche), im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.
Nutzfläche:	Die Gesamtfäche beträgt rund 870 m ² , davon entfallen rund 560 m ² auf Verkaufsfläche, rund 220 m ² auf Lagerflächen, rund 6 m ² Büroraum sowie rund 85 m ² auf Sozialräume und sonstige Flächen. Die Flächen wurden nach den Plänen der Teilungserklärung von mir berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Raumaufteilung/Orientierung:	<ul style="list-style-type: none"> • Ladenfläche: rund 560 m², straßenseitig gelegen (bestehend aus den im Plan mit Nrn. "01, 05 und 06" bezeichneten Räumen) • Büroraum rund 6 m², straßenseitig gelegen (im Plan mit Nr. "02" bezeichnet) • Lagerfläche: rund 220 m², rückseitig gelegen (bestehend aus den im Plan mit Nrn. "07 bis 10 und 14 bis 16" bezeichneten Räumen) • Sozialräume und sonstige Flächen: rund 85 m², rückseitig gelegen (bestehend aus den im Plan mit Nrn. "03, 11 bis 13 und 17 bis 22" bezeichneten Räumen)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für Einkaufsmarkt, für das Baujahr zeittypisch (ursprünglich HL-Markt (Lebensmitteleinzelhandel))
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststeinbelag Nass- bzw. Hygienebereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	(tlw. Wandputz mit) Anstrich, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Hartschaumplatten im Ladenbereich sowie den sonstigen Räumen, Trapezblech im hofseitigen Lagerbereich
Fenster:	Fenster aus Metall mit Zweischeiben-Isolierverglasung, im straßenseitigen Ladenbereich großflächige Schaufenster Lichtkuppeln im eingeschossigen hinteren Bereich tlw. Eisengitter vor den Fenstern in den Wohnungen Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen aus Aluminium eloxiert
Türen:	<u>Ladeneingangstür:</u> Metall-/Glastür <u>Innentüren:</u> nutzungsspezifische Türen, Stahlzargen

sanitäre Installation: WCs:
Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
baujahresgemäße und nutzungsspezifische Ausstattung und
Qualität, weiße Sanitärobjekte

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Be- und Entlüftungsanlage, Kühlräume, Alarmanlage
nutzungsspezifische Einrichtung und Ausstattung nach Aus-
sage des Mieters in dessen Eigentum

besondere Bauteile: Eingangsüberdachungen

Baumängel/Bauschäden: kleinerer Feuchtigkeitsschaden an der Decke im Laden (lt. Aus-
sage des Mieters Ursache behoben)
ansonsten im keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: für die heutigen Anforderungen eines Einkaufsmarktes zu klein,
ansonsten keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist weitgehend
baujahresgemäß. Es besteht kein Instandhaltungs-/setzungs-/
stau.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: an 20 Pkw-Stellplätzen im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 6
bezeichnet
sowie an den Flächen, die in dem der Teilungserklärung beige-
fügten Lageplan mit unterbrochenen roten Linien umrandet
gekennzeichnet sowie mit Nr. 6 versehen und als "Andienung"
bzw. "Ein-Ausgang" bezeichnet sind, für geschäftliche Zwecke
zu nutzen und zwar in dem Umfang, wie dies zur Führung des
Verkaufsladens üblich und erforderlich bzw. zweckdienlich ist.
Insbesondere dürfen auf der als "Andienung" bezeichneten Flä-
che Fahrradständer bzw. Verkaufsstände u.ä. aufgestellt und
betrieben werden, während die als "Ein-Ausgang" bezeichnete
Fläche insbesondere dem Durchgangsverkehr des Kunden-
publikums und dergleichen dient.

Der Eigentümer der Einheit Nr. 6 ist ferner berechtigt, an der
Außenfassade seiner Einheit Firmen- bzw. sonstige Hinweis-
schilder bzw. Werbeplakate und/oder -aufschriften in angemess-
enem Umfang anzubringen, jedoch nur nach Abstimmung mit
dem Verwalter.

Die ausscheidbaren Kosten der seinen jeweiligen Sondernut-
zungsrechten unterliegenden Flächen hat der jeweilige Berech-
tigte allein zu tragen....

Erträge aus gemeinschaftlichem keine
Eigentum:

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für
den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Er-
träge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

In der Eigentümerversammlung vom 17.07.2018 wurde unter
Top 7c des Protokolls von den Eigentümern beschlossen, dass

die Betriebskosten für den Bereich der Wohnungen untereinander im Verhältnis der Eigentumsanteile (prozentual) geregelt werden. Betriebskosten, die durch den Gewerbebetrieb entstehen, gehen ausschließlich zu dessen Lasten. Die regelmäßige Reinigung und Pflege der Außenanlagen wird mit einer Kostenteilung von 80 % zu Lasten des Marktes und 20 % zu Lasten der Wohnungseigentümer festgesetzt.

In der Eigentümerversammlung vom 23.07.2019 wurden unter Top 6 des Protokolls von den Eigentümern folgende Beschlussanträge gestellt:

b. Die Eigentümerversammlung beschließt, dass alle Reparaturen und Erhaltungsarbeiten, die sich auf den Gewerbebereich beziehen, von dem Gewerbebereich alleine getragen werden.

Bei Arbeiten an der vorderen Dachanlage und Entwässerungsanlage erfolgt die Kostenaufteilung nach Eigentumsanteilen.

Die Außenfassade des Wohnbereichs liegt kostenmäßig alleine bei den Wohnungseigentümern.

c. Die Eigentümer beschließen, dass bei zukünftigen Abstimmungen wie bisher die Stimmen der Eigentümer nach Einheit zählen (Kopfprinzip) und nicht nach Eigentumsanteilen.

Es kam zu keiner Entscheidung über die Anträge, da der Eigentümer des Bewertungsobjektes noch keine abschließende Entscheidung treffen konnte.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß telefonischer Auskunft des Hausverwalters ist der Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 6 nicht an der Bildung der Instandhaltungsrücklage beteiligt – es stehen ihm somit keine Anteile an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zu.

Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 689/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63075 Offenbach, Rumpenheimer Str. 125, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Freiflächen (20 Pkw-Stellplätze, Ein-/Ausgang, Andienung) zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2019 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bürgel	5965	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bürgel	3	276/4	2.325 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. In Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Weder der örtliche noch benachbarte Gutachterausschüsse konnten Vergleichskaufpreise für vergleichbare Teileigentume vorlegen. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren durchgeführt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt zu keinen marktkonformen Ergebnissen, da keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren für die betreffende Objektart vorliegen. Es wird deshalb lediglich unterstützend und ergänzend zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **390,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,2

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.08.2019
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche) im (vorderen) nördlichen Bereich G (gewerbliche Baufläche) im (hinteren) südlichen Bereich
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,73
Grundstücksfläche	= 2.325,00 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. abgabefreier Bodenrichtwert	= 390,00 €/m²
---------------------------------------	---------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.08.2019	× 1,16	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	452,40 €/m ²	
GFZ	1,2	0,73	× 0,82	E2
Fläche (m ²)		2.325,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M bzw. G (gemischte bzw. gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	370,97 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	370,97 €/m²	
Fläche	×	2.325,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	862.505,25 € rd. 860.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die aktuelle Entwicklung zeigt seit 2014 einheitlich eine steigende Tendenz. Nachdem der Bodenrichtwert in dieser Zone vom 01.01.2014 zum 01.01.2016 um durchschnittlich 2 % p.a. stieg, erhöhte er sich zum 01.01.2016 um durchschnittlich 18 % p.a.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Anpassung von 10 % p.a. angemessen.

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 689/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	860.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 689/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 592.540,00 € <u>rd. 593.000,00 €</u>	

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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 (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 einbringliche 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 einbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Verkaufsfläche EG straßenseitig	560		5,00	2.800,00	33.600,00
	2	Büro EG	6		5,00	30,00	360,00
	3	Lagerfläche rückseitig	220		2,50	550,00	6.600,00
	5	Pkw-Stellplätze Hof		20	10,00	200,00	2.400,00
	4	Sozialräume etc.	85		2,50	212,50	2.550,00
Summe			871	20		3.792,50	45.510,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	45.510,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 9.102,00 €
jährlicher Reinertrag	= 36.408,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung) 5,50 % von 593.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 32.615,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.793,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 5,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 10$ Jahren Restnutzungsdauer	× 7,538
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.591,63 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 593.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 621.591,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 601.591,63 €
	rd. 602.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften 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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Der Flächenreport 2018 der Stadt Offenbach veröffentlicht keine Mietpreise für Läden. Der Leerstand für Ladenflächen habe sich 2018 erhöht. Die Mietpreisspanne für Büroflächen in der Zone III beträgt nach Erhebung der Stadt Offenbach zum 30.09.2018 zwischen 5,00 und 10,00 €/m² (durchschnittlich 7,00 €/m²), für Lager- und Produktionsflächen zwischen 3,00 und 4,00 €/m². Der Immobilienmarktbericht Südhessen (vergleichbarer angrenzender Markt) weist gewerbliche Mieten für den Kreis Offenbach aus. Einzelhandelsflächen liegen beispielsweise in Mühlheim am Main zwischen 6,00 und 10,00 €/m² (Produktions- und Lagerflächen 3,50 – 5,00 €/m²). Büro- und Sozialflächen werden i.d.R. nicht einzeln angeboten, sind aber grundsätzlich mit einem höheren Ansatz zu berücksichtigen. Die hier gewählten Ansätze von 5,00 €/m² für die Verkaufs-(Einzelhandels-)fläche bzw. 2,50 €/m² für die Lagerflächen und Sozialräume sind aus gutachterlicher Sicht moderat angesetzt und nachhaltig erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2019 (vergleichbarer, angrenzender Markt) veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für Einzelhandelsimmobilien (Supermärkte und Discounter bis 1.999 m² Mietfläche, Bodenrichtwertniveau 50 – 250 €/m², Mietpreisspanne 8,00 – 12,50 €/m²). Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz beträgt durchschnittlich 4,9 % (Standardabweichung +/- 1,1 %).

Der von Sprengnetter in seinem für Deutschland einheitlichen Gesamtsystem ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt für Einkaufsmärkte bei einer relativen Restnutzungsdauer von 50 % rund 6,5 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 5,50 % angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • fehlende anteilige Instandhaltungsrücklage, pauschal 	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches In-

dex-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 Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einkaufsmarkt
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	910 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.08.2019 (2010 = 100)	126,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	570,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	723,33 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	658.230,30 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	668.230,30 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	50,00 %
• Betrag	334.115,15 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	334.115,15 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	334.115,15 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums		334.115,15 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	31.705,76 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	365.820,91 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	593.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	958.820,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,60
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	575.292,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	555.292,55 €
	rd.	555.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF und Nutzflächen) wurde von mir durchgeführt oder aus vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Einkaufsmarkt

Nutzungsgruppe: Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser

Gebäudetyp: Verbrauchermärkte

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	570,00 (extrapoliert)	100,0	100,00
3	720,00	0,0	0,00
4	870,00	0,0	0,00
5	1.020,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 570,00 gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Extrapolation des gewogenen NHK-Werts der tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 570,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungstichtag extrapoliert.

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).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Vordächer, Überdachungen	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
pauschal 5 % der anteiligen Gebäudeherstellungskosten	16.705,76 €		16.705,76 €
20 Kfz-Stellplätze, Betonverbundstein	15.000,00 €		15.000,00 €
Summe			31.705,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse der benachbarten Landkreise noch der Obere Gutachterausschuss bzw. die Zentrale Geschäftsstelle haben Sachwertfaktoren für die Objektart des Bewertungsobjektes abgeleitet bzw. veröffentlicht. Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor konnte auch auf der Grundlage 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, nicht mit hinreichender Genauigkeit bestimmt werden.

Marktanpassungsfaktoren für Gewerbeimmobilien sind i. d. R. wegen der Individualität der Immobilien nur grobe Richtwerte, die objektbezogen und regional abzustimmen sind. Erfahrungsgemäß liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. ein Drittel bis zur Hälfte unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d.h. des Herstellungskosten orientiert berechneten Substanzwerts). Es sei ausdrücklich vermerkt, dass das Sachwertverfahren ausschließlich stützenden Charakter besitzt und die Anwendung des Sachwertfaktors starker Volatilität unterliegt. Dem Fehlen des geeigneten Sachwertfaktors wird dadurch Rechnung getragen, dass der Sachwert lediglich mit 10 % Datengrundlage in der Verkehrswertermittlung gewichtet wird.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 0,60 angemessen.

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.

- siehe Ertragswertermittlung -

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich 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. Allerdings stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten nur teilweise zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **602.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **555.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 nicht ausreichend guter Qualität (genauer Bodenwert, kein geeigneter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,10 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,10 (d) = 0,040$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[555.000,00 € \times 0,040 + 602.000,00 € \times 1,000] \div 1,040 = \text{rd. } 600.000,00 €$

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **602.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung bzw. zur Ergebniskontrolle ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **555.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für den 689/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63075 Offenbach, Rumpenheimer Str. 125, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Freiflächen (20 Pkw-Stellplätze, Ein-Ausgang, Andienung)

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bürgel	5965	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bürgel	3	276/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2019 mit rd.

600.000 €

in Worten: sechshunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 10. September 2019



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, 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.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**in **Offenbach, Rumpenheimer Str. 125**Flur **3**Flurstücksnummer **276/4**Wertermittlungstichtag: **08.08.2019**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Grundstück	baureifes Land	frei	370,97	2.325,00	593.000,00	
Summe:			370,97	2.325,00	593.000,00	

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum Nr. 6	Einkaufsmarkt	910	871	um 1983	20	10	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum Nr. 6	45.510,00	9.102,00 € (20,00 %)	5,50	0,60	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	680,30 €/m ² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-22,96 €/m ² NF
relativer Verkehrswert:	688,86 €/m² NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,18
Verkehrswert/Reinertrag:	16,48

Ergebnisse	
Ertragswert:	602.000,00 € (108 % vom Sachwert)
Sachwert:	555.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	600.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.08.2019

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag GmbH Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. Auflage
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis Bundesanzeiger-Verlag, 2009

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

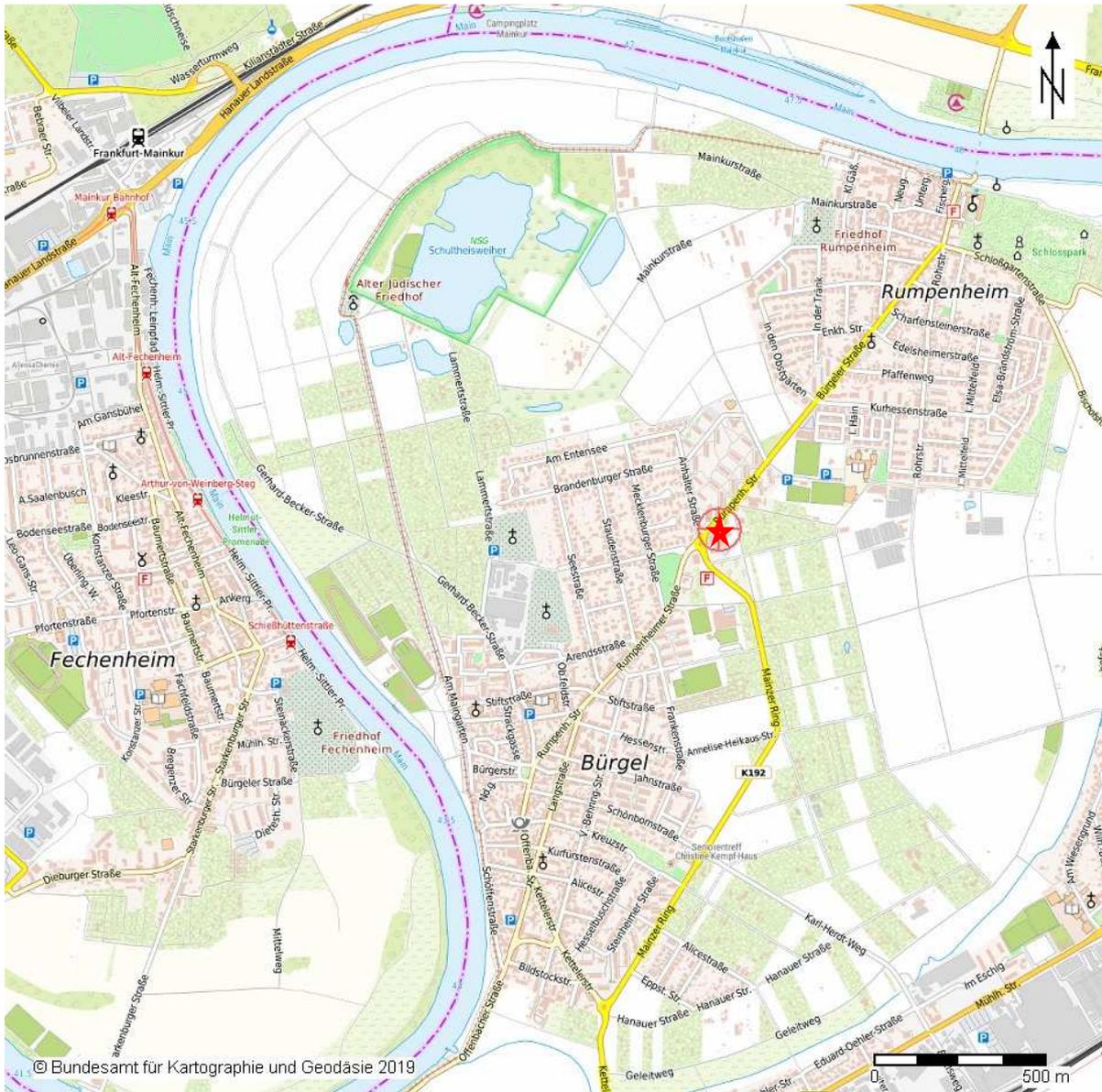
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1

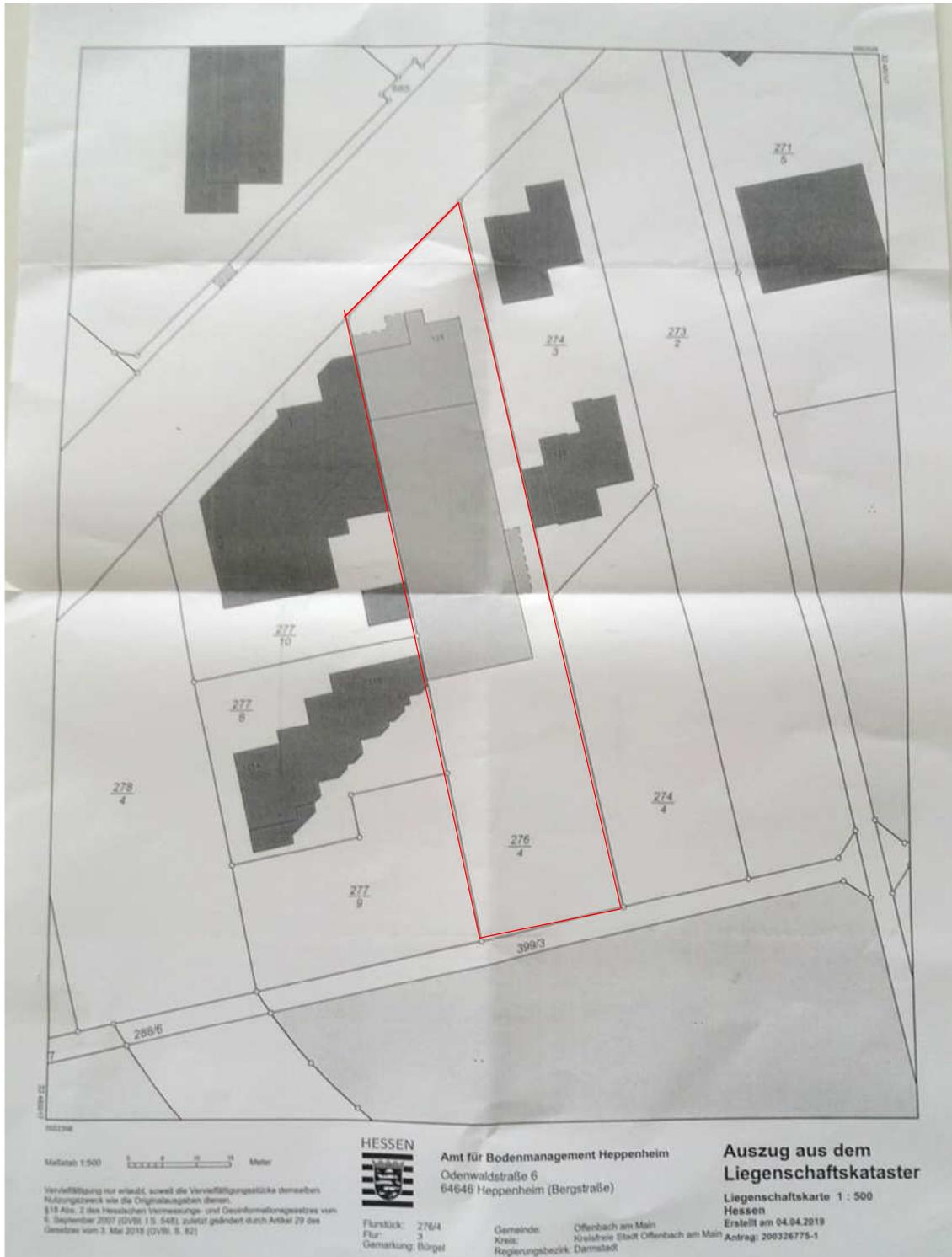


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu, aus Gerichtsakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

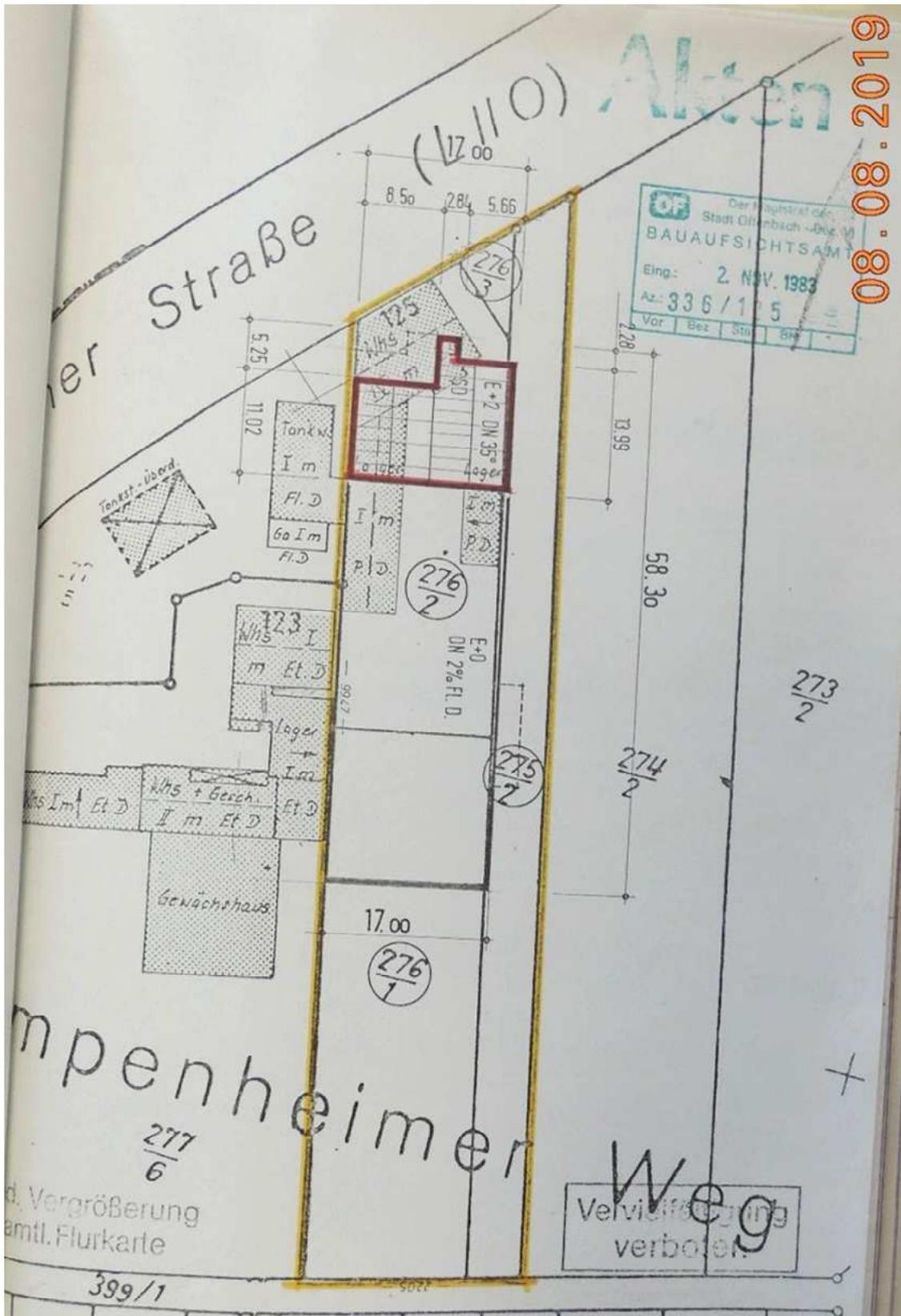


Abb. 1: Grundstücksplan (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

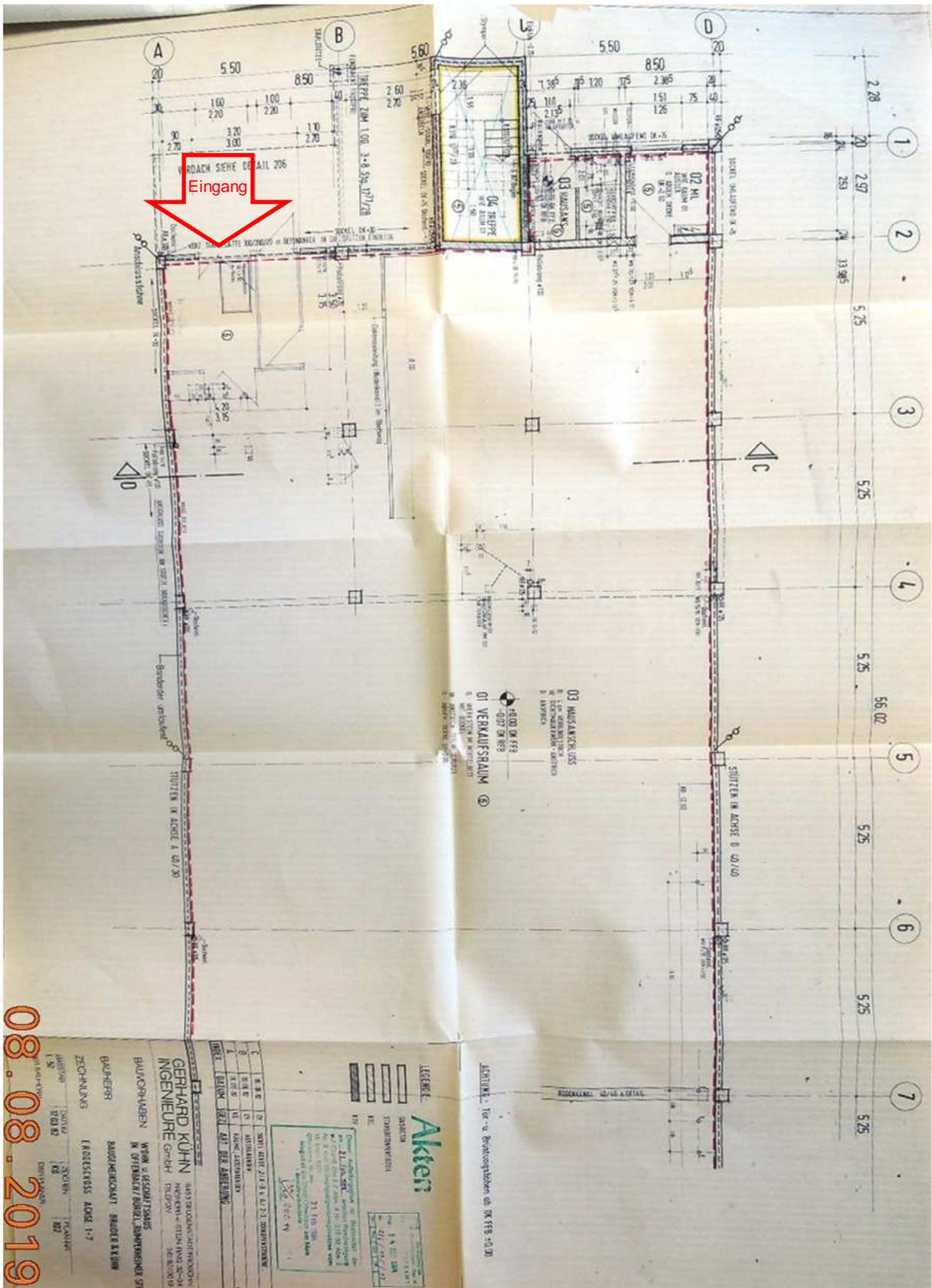


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss straßenseitiger Bereich (nicht maßstabsgetreu, aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

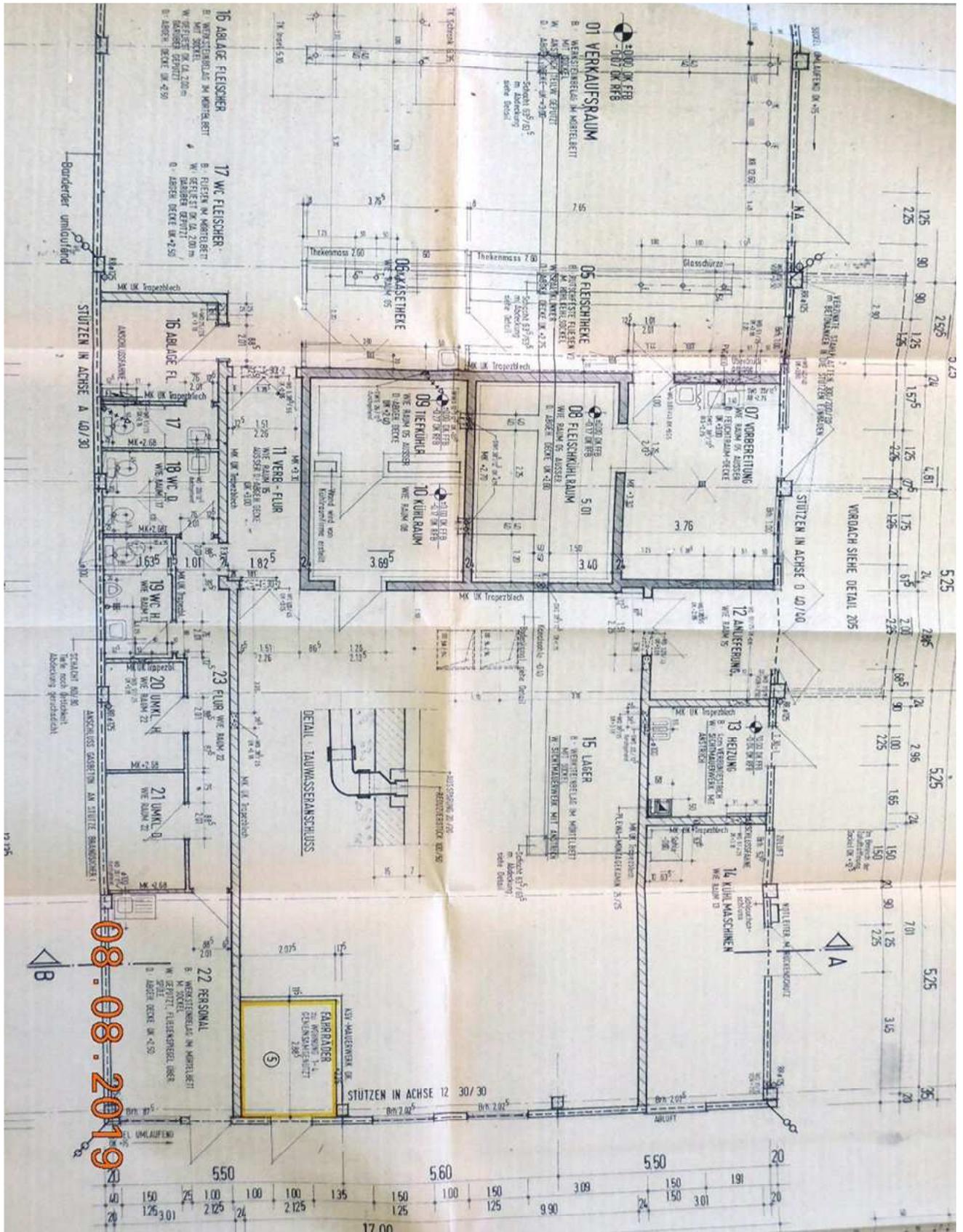


Abb. 3: Grundrissplan Erdgeschoss rückseitiger Bereich (nicht maßstabsgetreu, aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7



Abb. 4: Schnitt straßenseitiger Bereich (nicht maßstabsgetreu, aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7

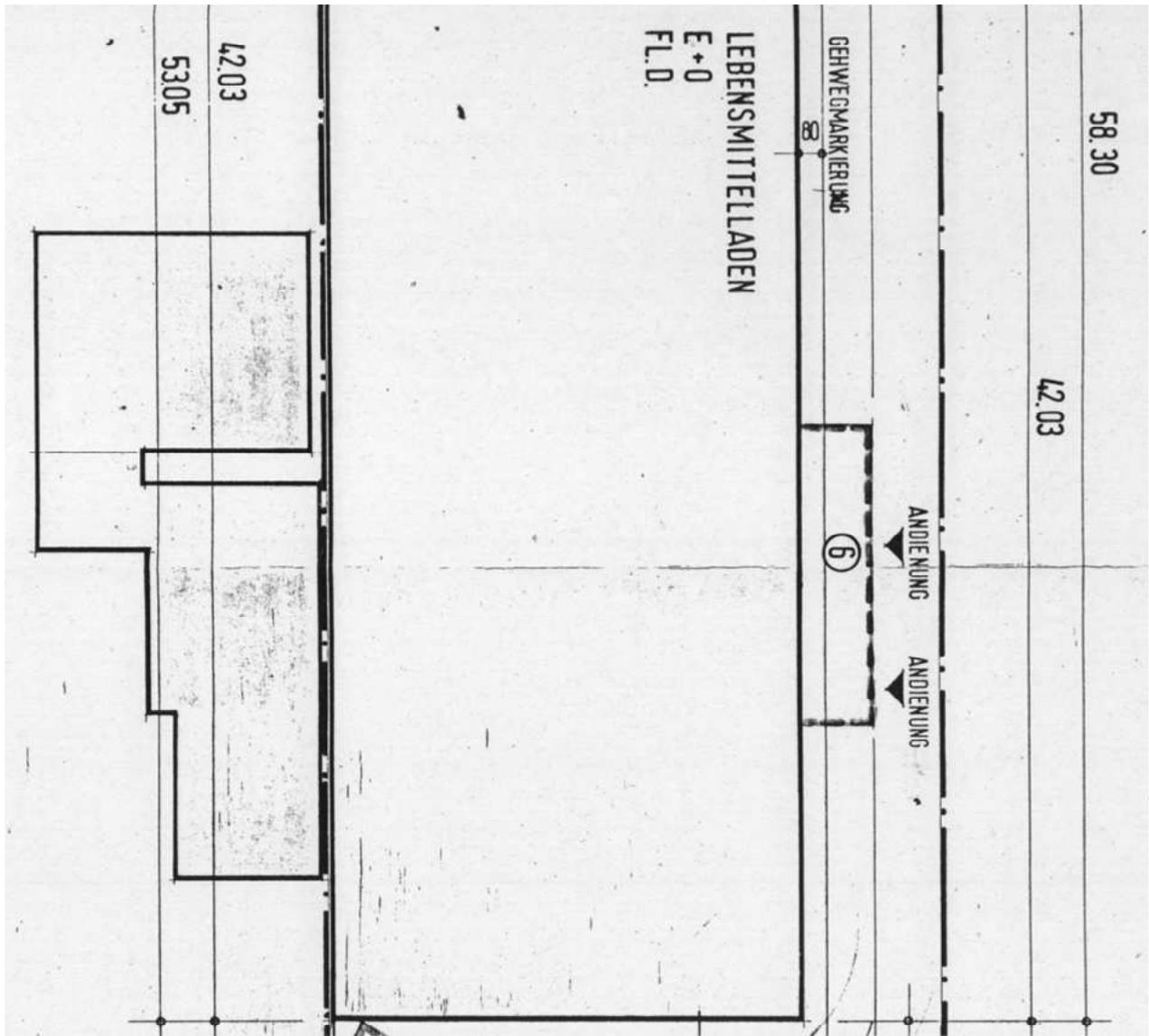


Abb. 7: Freiflächenplan Sondernutzungsrechte mittlerer Grundstücksbereich, „Andienung“ (nicht maßstabsgetreu, aus Lageplan der Teilungserklärung)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Eingangsbereich zur Gewerbeinheit Nr. 6, straßenseitig

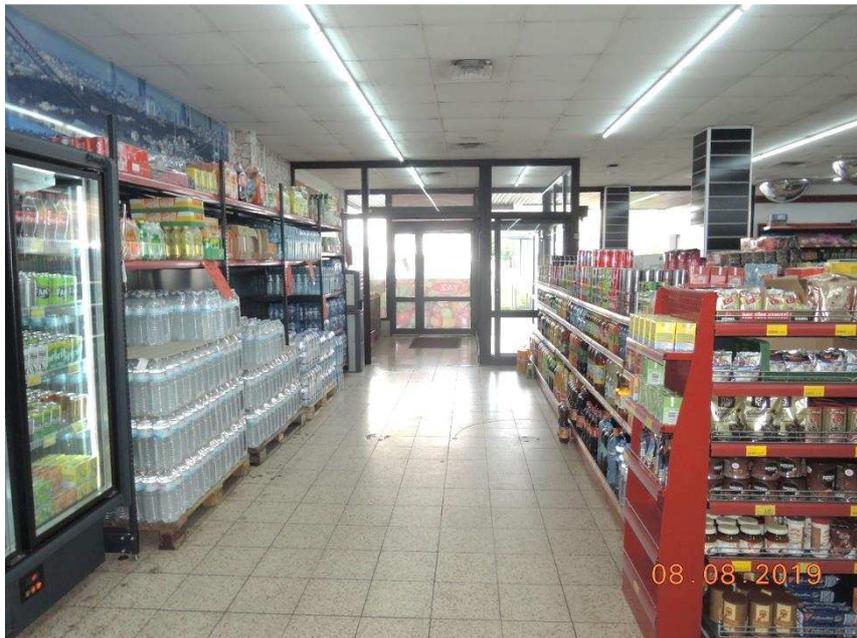


Bild 2: Innenansicht Eingangsbereich Laden

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Innenansicht Fleischtheke, ostseitiger Notausgang



Bild 4: Durchgang zu den Sozialräumen und zum Lager

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Durchgang vom Lager zu den Sozialräumen und zum Laden



Bild 6: Lager, Kühlraum

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Lager mit Hinterausgang zum Hof und Parkplätzen



Bild 8: Büroraum straßenseitig

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Toilettenräume



Bild 10: Toilettenräume

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Straßenansicht aus nordöstlicher Richtung, Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich (Parkplätze)

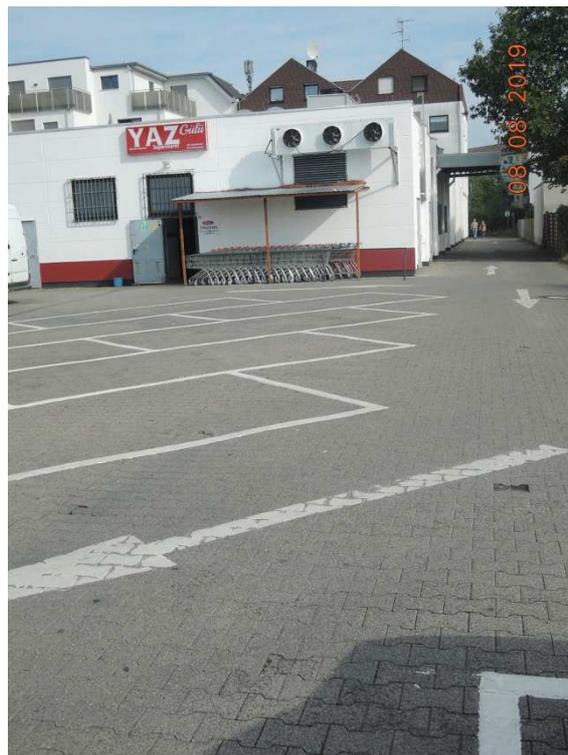


Bild 12: Hofansicht aus südöstlicher Richtung, Hof