

Heinz B ö s - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

- fon 06078 - 9316341

- fax 9316342

- email: boesheinz@gmx.de

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

Datum: 01-10-2024

Az.: 21 K 25/24

Amtsgericht Michelstadt
Erbacher Straße 47
64720 Michelstadt

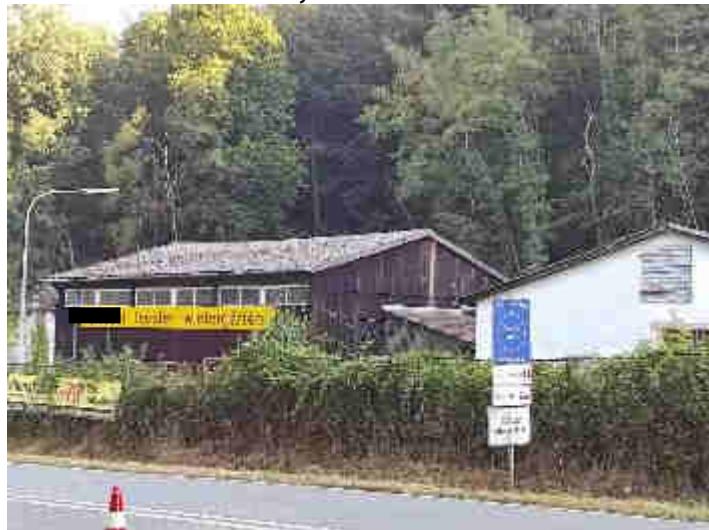
G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit

**Lagergebäuden bebaute Grundstück
in 64739 Höchst, Heilbronner Straße 22**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mümling-Grumbach	930	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mümling-Grumbach	3	222

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.09.2024 ermittelt mit rd.

323.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Lagerschuppen (1)	9
3.3	Lager- und Abstellräume (2)	9
3.4	Lagerhalle (3)	9
3.5	Halle m. Büro (4)	10
3.6	offene Halle (5)	10
3.7	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	11
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	11
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	11
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Ermittlung des freigelegten Bodenwerts	13
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14

4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Ertragswertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	17
4.5	Sachwertermittlung.....	20
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Sachwertberechnung	23
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.5	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Lagergebäuden, in den Gebäuden befinden sich tlw. Lagergut, Sperrmüll sowie Schrottautos, in der Vergangenheit wurde das Grundstück vom Hessischen Straßenbauamt (Straßenmeisterei) genutzt.

Es besteht eine Belastung durch ein Nießbrauchrecht, gemäß Bewilligung ist die durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten nach der Sterbetafel 2021/2023 mit rd. 13,5 Jahren angegeben und im Gutachten als Restnutzungsdauer der Gebäude mit rd. 13 Jahren berücksichtigt.

Die derzeitigen Eigentümer bzw. die Nießbrauchberechtigte machen keinen Gebrauch von gewerblichen Vermietungen.

Objektadresse: Heilbronner Straße 20
64739 Höchst

Grundbuchangaben: Grundbuch von Mümling-Grumbach, Blatt 930, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Mümling-Grumbach, Flur 3, Flurstück 222, zu bewertende Fläche 5.254 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Michelstadt
Erbacher Straße 47
64720 Michelstadt

Auftrag vom 07.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 23.09.2024

Qualitätsstichtag: 23.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 23.09.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Mieter

der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Baulastenauskunft
- Verträge aus der Grundakte
-

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Lageinformation,
- Antrag auf Auskunft aus der Archivakte mit
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) zur Baugenehmigung von 1957 über eine Lagerhalle m. Werkstatt und Schulungsraum;
- Bauzeichnungen zur Baugenehmigung von 1966 zur Errichtung einer Salzlager- und Gerätehalle;
- Unterlagen von 1998 zum genehmigten aber nicht ausgeführten Wohngebäude wurden nicht übermittelt.
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation
- Auskunft aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Höchst ges. (ca. 10500 Einwohner); Ortsteil Mümling-Grumbach (ca. 1500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Michelstadt/ Erbach, Darmstadt, Aschaffenburg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B45
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Darmstadt, Rodgau, Stockstadt
	<u>Bahnhof:</u> Bahnstation Höchst, Mümling-Grumbach
	<u>Flughafen:</u> Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	südliche Ortsrandlage; östlich an der B45 gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum Höchst beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen und Ärzte in der Kerngemeinde; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnstation); einfache Wohnlage, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der	dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegend der B45

Straße/ Umgebung:	gemischt genutzte Bebauung, in nördliche Richtung angrenzend an der B45 Wohnbebauung; dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegend Parkplatz am öffentlichen Straßenraum
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr der B45)
Topografie:	eben; grenzseitig nach Osten Steilhang (ehem. Steinbruch)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 100 m;

mittlere Tiefe:
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 5254,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsdurchgangsstraße, nahe gelegene Ampelkreuzung mit der Mümling-Grumbacher Straße;
klassifizierte Straße (Bundesstraße B45);
Straße mit starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehweg entlang des Bewertungsgrundstücks bedingt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Hauptgebäude;
eingefriedet durch Zaun, Hecken,
entlang der östlichen Grenze Fels-Steilhang bewaldet

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mümling-Grumbach, Blatt 930 unter lfd. Nr. 2, folgende Eintragung: Nießbrauch.</p> <p>Die Berechtigte hat eine durchschnittliche Lebenserwartung nach der Sterbetafel 2021/2023 von rd. 13,5 Jahren; im Gutachten als modifizierte Restnutzungsdauer der Gebäude mit 13 Jahren berücksichtigt.</p> <p>Ein Werteinfluss durch den Nießbrauch wird außerhalb des Gutachtens ermittelt.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ermittelbar nicht vorhanden.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vor.</p> <p>Das Baulistenverzeichnis enthält unter Baulisten-Blattnummer 3660 folgende Eintragung:</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, bei den Teilstücken des Grundstücks Flur 3, Nr. 222 die bewaldet sind, durch forstliche Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass eine Baumhöhe der Waldbäume von maximal 10m nicht überschritten wird.</p> <p>Ein Werteinfluss hierzu wird pauschal in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.</p>
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als <u>gemischte Baufläche (M)</u> dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung von baulichen Anlagen sind als Einzelfall zu betrachten.</p> <p>Soweit bekannt wurde im Jahre 1998/99 ein Bauvorhaben für ein Wohngebäude genehmigt. Der Eigentümer hat von der Errichtung des Bauvorhabens abgesehen. Die Genehmigung ist verfallen.</p>

Einhergehend mit einer landschafts- und naturschutzrechtlichen Genehmigung wurde dem Grundstück eine Kompensation auferlegt. Durch das nicht ausgeführte Vorhaben ist diese unwirksam.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die vom Kreisbauamt übermittelten Archivunterlagen beinhalten lediglich die Baugenehmigung von Geb. 2 im Jahre 1957 und Geb. 3 im Jahre 1966. Über die sonstigen Baulichkeiten wurden keine Unterlagen übermittelt. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass die vorh. Baulichkeiten genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

(vgl. Anlage 3):

Das Grundstück ist mit Lagergebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Gebäude sind nachfolgend mit 1 bis 5 nummeriert. In den Gebäuden befinden sich Lagergut, Sperrmüll und Schrottautos. Der massiv errichtete Bauteil der Nr. 2 (von 1957) ist im desolaten überalterten Zustand und bleibt ohne Wertansatz.

Im Gebäude Nr. 4 befindet sich außer einem Werkstatt-Lagerraum ein Büroraum. Eine desolate Holzhalle, eine Überdachung und ein Schuppen sind abzubrechen.

Gewerbliche Nutzungen bzw. gewerbliche Mietverträge sind nicht vorhanden.

Lt. Angaben besteht mit einem Mieter eine private Nutzungsvereinbarung von 500€/mtl. Brutto über die Gebäude 4 und 5 mit Teilfläche am Hof.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Lagerschuppen (1)

Lagerschuppen für Schrottfahrzeuge genutzt, 2 Lagerräume, 1 Abstellraum;

Baujahr: ca. 1960;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Hbl-stein, roh;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Stahlbinder, Holzpfetten, Welleternit;

Tor: 2 Stahlschiebetore, 1 Holztor;

Boden: Beton;

Fenster: Einfachfenster;

Ausstattungsmerkmale: roh;

Zustand: einfache Bauausführung

3.3 Lager- und Abstellräume (2)

Lagerhalle in Holzbauweise,

angebaute Abstellräume in Massivbau (ehem. WC, Werkstatt- und Schulungsraum); desolat und ohne Wertansatz;

Baujahr: 1957;

Bauart: massiv, Halle in Holzständerkonstruktion;

Außenansicht: Mauerwerk verputzt, Holzschalung verwittert;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Holz-Nagelbinderkonstr., Welleternit;

Tor: Holztor, Holztüre;

Boden: Beton, Erdreich;

Fenster: Einfachfenster;

Ausstattungsmerkmale: überaltert;

Zustand: Abstellräume mit Sperrmülllagerung, Halle für Schrottautos genutzt,

3.4 Lagerhalle (3)

Lagerhalle; 1 Raum, ehem. Salzlager- und Gerätehalle;

Baujahr: 1966;

Bauart: Beton-Punkt- und Streifenfundamente, Betonsockel, System-Holzhalle;

Außenansicht: Betonsockel, Verbretterung, roh;

Außenwände: Holzständerkonstr., innen Dämmplatten, unvollständig;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Holz-Nagelbinderkonstruktion, Welleternit, unterseitig Dämmplatten (unvollständig);

Tor: 2tlg. Holz-Schiebetor;

Boden: Beton;

Fenster: Oberlichtfenster;
Ausstattungsmerkmale: roh;
Zustand: für Lager-Abstellzwecke nutzbar

3.5 Halle m. Büro (4)

Halle m. Büro; 1 Lagerhalle, 1 Büroraum; 1 Garage;
Baujahr: ca. 1960;
Bauart: Mischbauweise, Bimsstein, 12cm, Fachwerk;
Außenansicht: verputzt;
Innenansicht: Büro rundum mit Profilholzvklldg., Lagerhalle m. Anstrich;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Stahlbinder, Holzpfetten, Holzschalung, Welleternit, Blech;
Tor: Holzschiebetor, Metalltür;
Boden: Beton; Büro mit Holzaufbau;
Fenster: Kunststoff mit Isolierglas;
Zustand: überwiegend normal, einfache Baukonstruktion

3.6 offene Halle (5)

Vorderseitig offene Unterstellhalle;
Baujahr: ca. 1960;
Bauart: massiv, Beton, KS;
Außenansicht: roh;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holzgebälk, Pfannen;
Boden: Beton;
Ausstattungsmerkmale: roh;
Zustand: für Abstellzwecke nutzbar

3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, umfangreiche Hofbefestigung m. Naturstein-Basaltpflaster, Toranlage, verbrauchter Gitterzaun und Heckenbepflanzung entlang der Straßenfront; Solitärbäume im Umfeld von Gebäude 1; diverser Baumbestand im Bereich der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze;
Zustand: Grundstück insgesamt mit Wildwuchs, ungepflegt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit Lagergebäuden bebaute Grundstück in 64739 Höchst, Heilbronner Straße 20 zum Wertermittlungstichtag 23.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mümling-Grumbach	930	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mümling-Grumbach	3	222
		Fläche
		5.254 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Ermittlung des freigelegten Bodenwerts

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 110,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Der **Bodenrichtwert** beträgt für gemischte Bauflächen in der Gemarkung **100,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Der **Bodenrichtwert** beträgt für gewerbliche Bauflächen in der angrenzenden Gemarkung Etzen-Gesäß **55,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.09.2024
-------------------------	---	------------

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 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)	=	100,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.09.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage		Außenliegend/ an der B45 / Umgebung/ Waldrand	×	0,75	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	×	0,90	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	67,50 €/m ²	
Fläche (m ²)		5.254	×	0,95	Flächengröße
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	64,13 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	64,13 €/m ²
Fläche	×	5.254 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	336.939,02 € rd. 337.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 insgesamt **337.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund

und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerschuppen	1	Lager	182,00		2,00	364,00	4.368,00
Lager- und Abstell-räume	2	Lagerraum	78,00		1,50	117,00	1.404,00
Lagerhalle	3	Lagerhalle	162,00		3,00	486,00	5.832,00
Halle m. Büro	4	Lager m. Büro	130,00		3,00	390,00	4.680,00
offene Halle	5	offene Halle		1,00	50,00	50,00	600,00
	6	Hoffläche	1.000,00		0,50	500,00	6.000,00
Summe			1.552,00	1,00		1.907,00	22.884,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **22.884,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung)

– 4.029,08 €

jährlicher Reinertrag

= 18.854,92 €

Reinertragsanteil des Bodens

5,50 % von 337.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 18.535,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 319,92 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer

× 9,117

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 2.916,71 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 337.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 339.916,71 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 339.916,71 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 49.200,00 €

Ertragswert

= 290.716,71 €

rd. 291.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	686,52 €	
Instandhaltungskosten			
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 592,00 m ² × 4,10 €/m ²	2.427,20 €	
Mietausfallwagnis			
Wohnen	---	--- €	
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	915,36 €	
Summe		4.029,08 €	

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagerschuppen (1)

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1960 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 64 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lager- und Abstellräume (2)

Das 1957 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1957 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 67 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagerhalle (3)

Das 1966 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1966 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 58 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle m. Büro (4)

Das 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1960 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 64 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: offene Halle (5)

Das 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1960 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 64 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • nötigste Reparaturen und Instandsetzungen an den Gebäuden und Pflegemaßnahmen am Grundstück, 15% vom vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen rd. 	-25.200,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
<ul style="list-style-type: none"> • 	
Sonstige Rechte und Belastungen	-24.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> • Zeitnauer Abbruch / Entsorgung einer Holzhalle, einem Verbindungsdecke und eines Schuppens • • Entsorgung mehrerer Schrottfahrzeuge, Sperrmüll • • bestehende Baulast: Verpflichtung durch Maßnahmen zur Baumfällung, pauschal 	<ul style="list-style-type: none"> -4.000,00 € -10.000,00 € -10.000,00 €
Summe	-49.200,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

ermittelt.

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen 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 Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagerschuppen (1)	Lager- und Ab- stellräume (2)	Lagerhalle (3)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	280,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	182,00 m ²	78,00 m ²	162,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	50.960,00 €	19.110,00 €	56.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.09.2024 (2010 = 100)	x	186,1/100	186,1/100	186,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	94.836,56 €	35.563,71 €	105.518,70 €
Regionalfaktor	x	1,040	1,040	1,040
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	98.630,02 €	36.986,26 €	109.739,44 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	13 Jahre	13 Jahre
• prozentual		67,50 %	67,50 %	67,50 %
• Faktor	x	0,325	0,325	0,325
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	32.054,76 €	12.020,53 €	35.665,32 €

Gebäudebezeichnung		Halle m. Büro (4)	offene Halle (5)	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	385,00 €/m ² BGF	280,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	130,00 m ²	40,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	50.050,00 €	11.200,00 €	
Baupreisindex (BPI) 23.09.2024 (2010 = 100)	x	186,1/100	186,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	93.143,05 €	20.843,20 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,040	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	93.143,05 €	21.676,93 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	13 Jahre	
• prozentual		67,50 %	67,50 %	
• Faktor	x	0,325	0,325	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	30.271,49 €	7.045,00 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

117.057,10 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	50.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	167.057,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	337.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	504.057,10 €
Sachwertfaktor	×	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	403.245,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	49.200,00 €
Sachwert	=	354.045,68 €
	rd.	354.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Lagerschuppen (1)

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	350,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• Bauweise/ Ausführung	× 0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 280,00 €/m ² BGF
	rd. 280,00 €/m ² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Lager- und Abstellräume (2)**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
 Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	0,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• Bauweise	× 0,700
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 350,00 €/m ² BGF
	rd. 245,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Lagerhalle (3)**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
 Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

gewogener Standard = 3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m ² BGF
	rd.	350,00 €/m ² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Halle m. Büro (4)**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	0,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag Ausbau	×	1,100
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m ² BGF
	rd.	385,00 €/m ² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
offene Halle (5)**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00

5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00			
gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	0,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• 1-seitig offen	× 0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 350,00 €/m ² BGF
	rd. 280,00 €/m ² BGF

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen zum öffentl. Netz, ca. 1000m ² befestigte Basaltplasterfläche, pauschal	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • nötigste Reparaturen und Instandsetzungen an den Gebäuden und Pflegemaßnahmen am Grundstück, 15% vom vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen rd. 	
Unterstellte Modernisierungen	
<ul style="list-style-type: none"> • 	
Sonstige Rechte und Belastungen	
Weitere Besonderheiten	-24.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Zeitnauer Abbruch / Entsorgung einer Holzhalle, einem Verbindungs dach und eines Schuppens 	-4.000,00 €

•	Entsorgung mehrerer Schrottfahrzeuge, Sperrmüll	-10.000,00 €	
•	bestehende Baulast: Verpflichtung durch Maßnahmen zur Baumfällung, pauschal	-10.000,00 €	
Summe			-49.200,00 €

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 Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **291.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **354.000,00 €**

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. § 6 Abs. 4 *ImmobilienWertV* 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse und aller am Bewertungsgrundstück bestehenden Besonderheiten und Eigenschaften wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 0,50** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht = 0,50**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[354.000,00 \text{ €} \times 0,50 + 291.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,000 = \text{rd. } 323.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit Lagergebäuden bebaute Grundstück in 64739 Höchst, Heilbronner Straße 20

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mümling-Grumbach	930	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mümling-Grumbach	3	222

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 mit rd.

323.000 €

in Worten: **drei Hundert Dreiundzwanzig Tausend Euro**

geschätzt.

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

64823 Groß-Umstadt, den 01. Oktober 2024



Dipl. Ing. Heinz Bös

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Lagergrundstück**Flur 3 Flurstücksnummer **222**in **Höchst, Heilbronner Straße 20**Wertermittlungsstichtag: **23.09.2024**

Bodenwert											
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]						
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	64,14	5.254,00	337.000,00						
		Summe:	64,14	5.254,00	337.000,00						
Objektdaten											
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]				
Gesamtfläche	Lagerschuppen 1)		182,00	182,00	1960	40	13				
Gesamtfläche	Lager- und Ab- stellräume 2)		78,00	78,00	1957	40	13				
Gesamtfläche	Lagerhalle 3)		162,00	162,00	1966	40	13				
Gesamtfläche	Halle m. Büro 4)		130,00	130,00	1960	40	13				
Gesamtfläche	offene Halle 5) Hoffläche		40,00	1.000,0	1960	40	13				
Wesentliche Daten											
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]		Sachwert- faktor					
Gesamtfläche	22.884,00		4.029,08 € (17,61 %)	5,50		0,80					
Relative Werte											
relativer Bodenwert:	217,14 €/m ² WF/NF										
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-31,70 €/m ² WF/NF										
relativer Verkehrswert:	208,12 €/m ² WF/NF										
Verkehrswert/Rohhertrag:	14,11										
Verkehrswert/Reinertrag:	17,13										
Ergebnisse											
Ertragswert:	291.000,00 € (82 % vom Sachwert)										
Sachwert:	354.000,00 €										
Vergleichswert:	---										
Verkehrswert (Marktwert):	323.000,00 €										
Wertermittlungsstichtag	23.09.2024										

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2013
- [7] Immobilienmarktbericht 2024; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- [8] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Flächennutzungsplan u.a.
- Anlage 05: Grundrisse und Schnitte zu Geb. 2 und 3
- Anlage 06: Fotos

Anlage 1

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

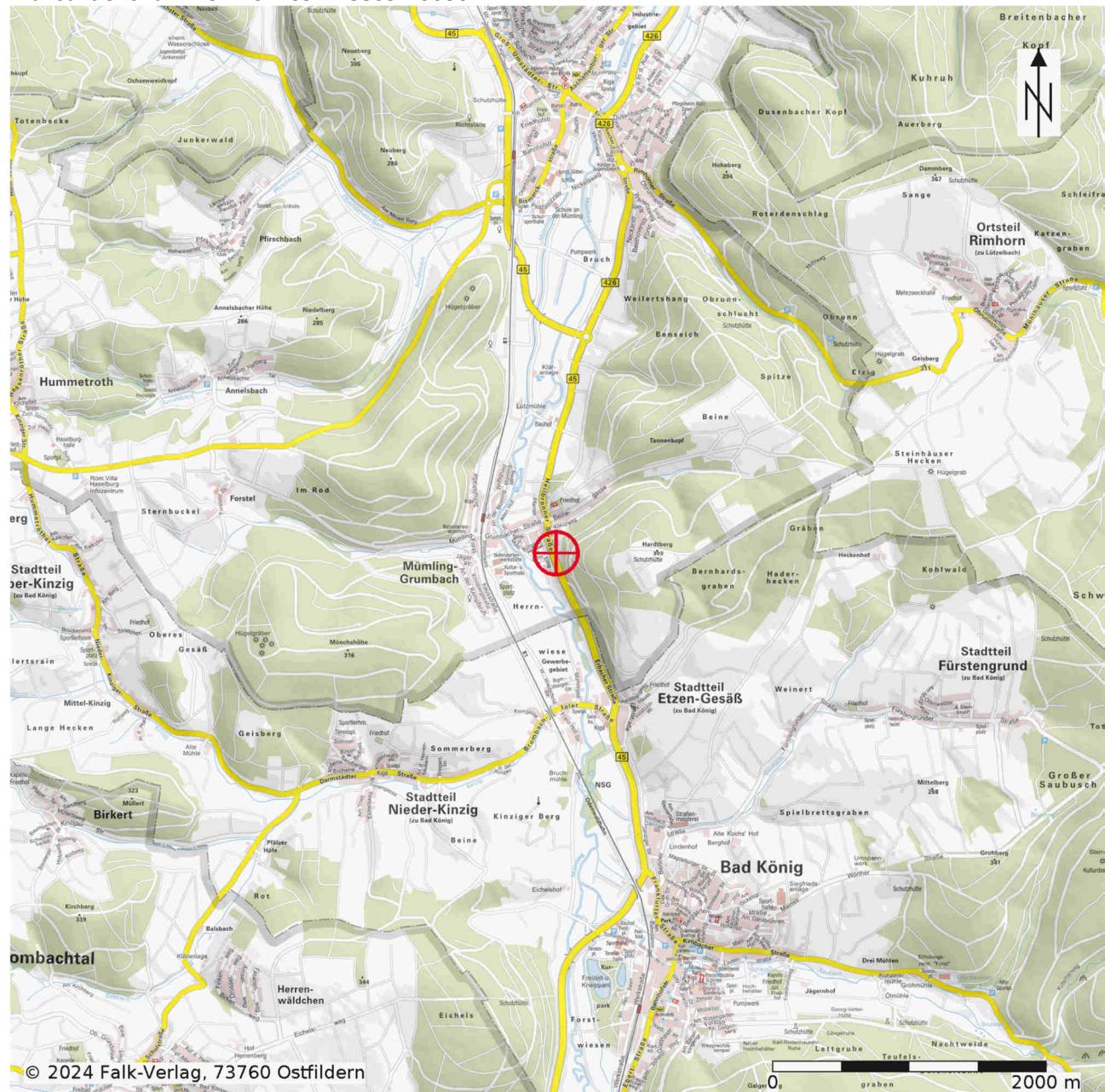
Postleitzahl: 64739

Ort: Höchst

Straße: Heilbronner Straße

Hausnummer: 20

Transaktionsnummer: 20240924-8809-100301 - 1 -



1 Quellen nachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 24.09.2024

Maßstab: 1:50.000

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

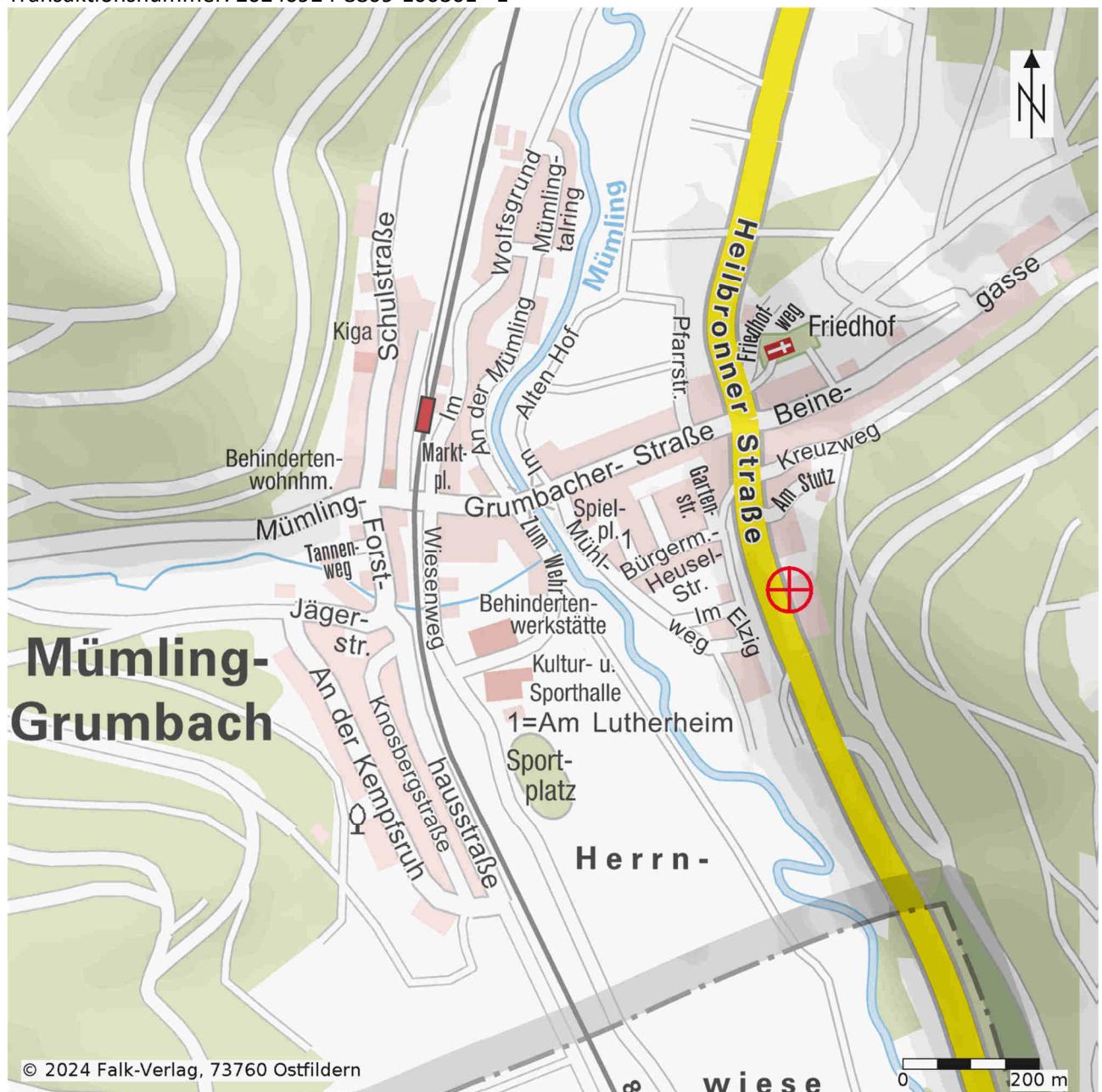
Postleitzahl: 64739

Ort: Höchst

Straße: Heilbronner Straße

Hausnummer: 20

Transaktionsnummer: 20240924-8809-100301 - 1 -



1 Quellenachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 24.09.2024

Maßstab: 1:10.000

2 Maßstabsgetreues



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64846 Heppenheim (Bergstraße)

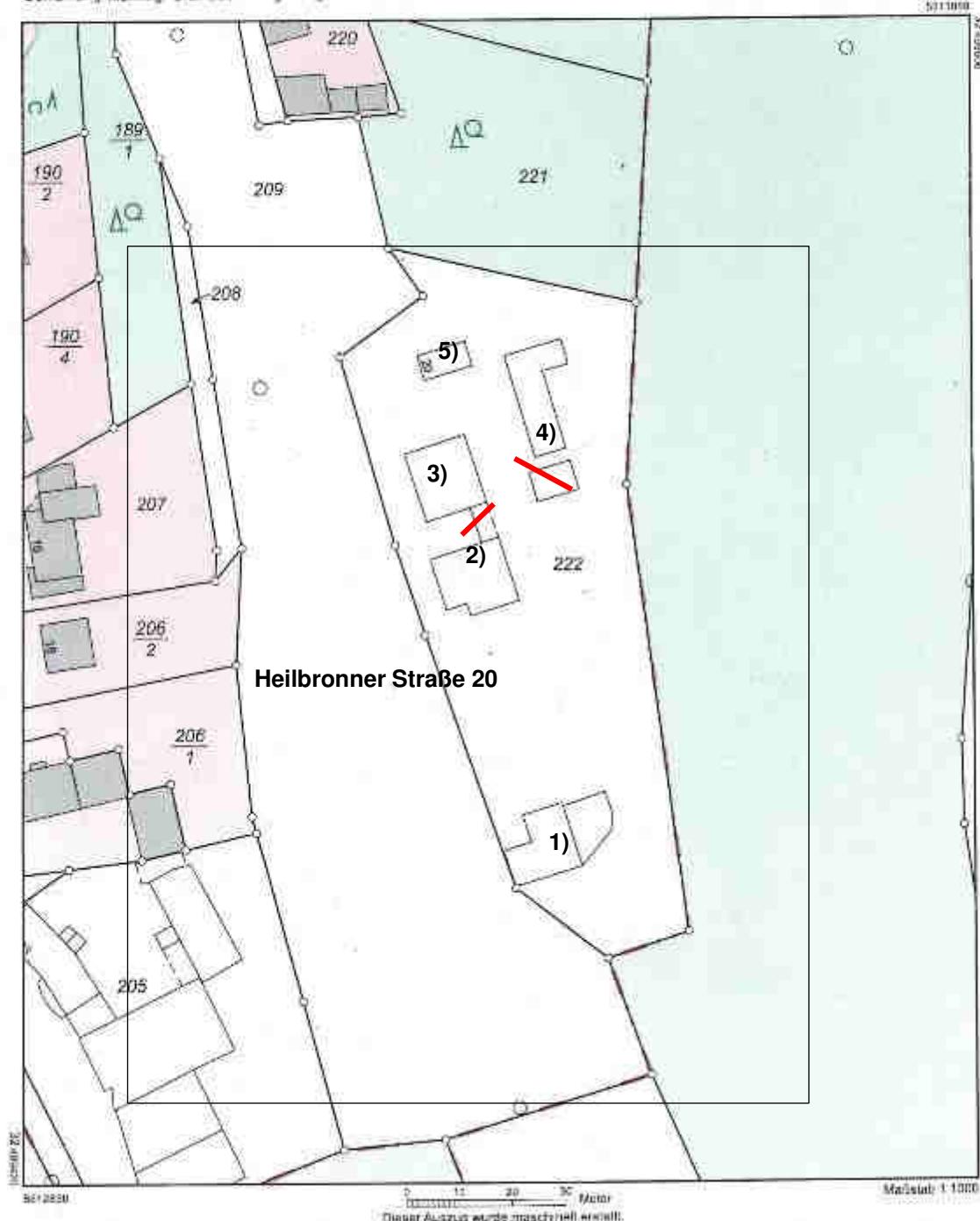
Flurstück: 222
Flur: 3
Gemarkung: Mümling-Grumbach

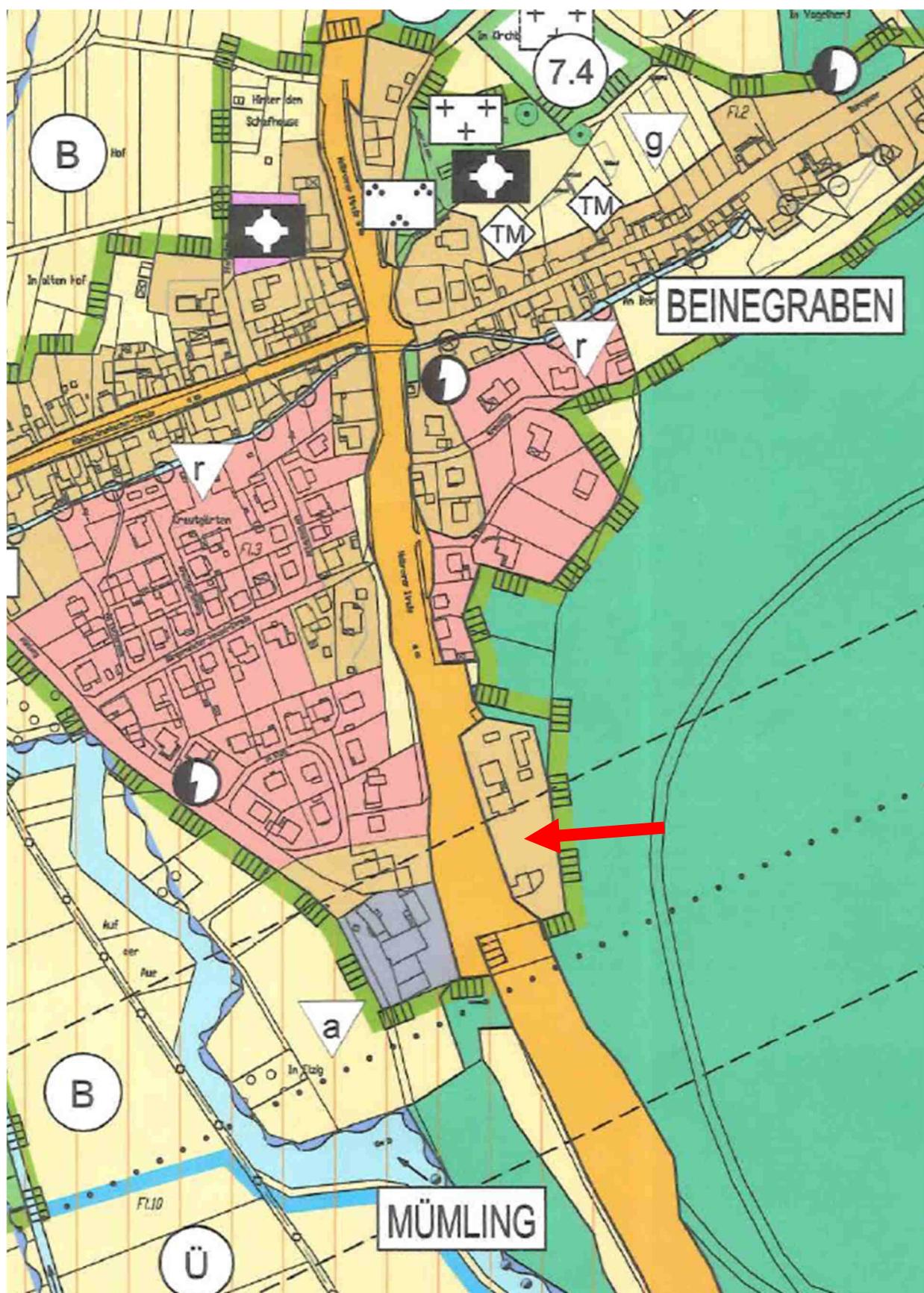
Gemeinde: Hochst. Odenwaldkreis
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 05.08.2024
Antrag: 202632051-5
AZ: Flesch-102803





Auszug aus dem Flächennutzungsplan/ das Bewertungsgrundstück im Außenbereich gelegen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Bestand Planung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete



Sonderbauflächen die der Erholung dienen

Sonstige Sonderbauflächen
Behindertenwerkstatt

Therapiezentrum

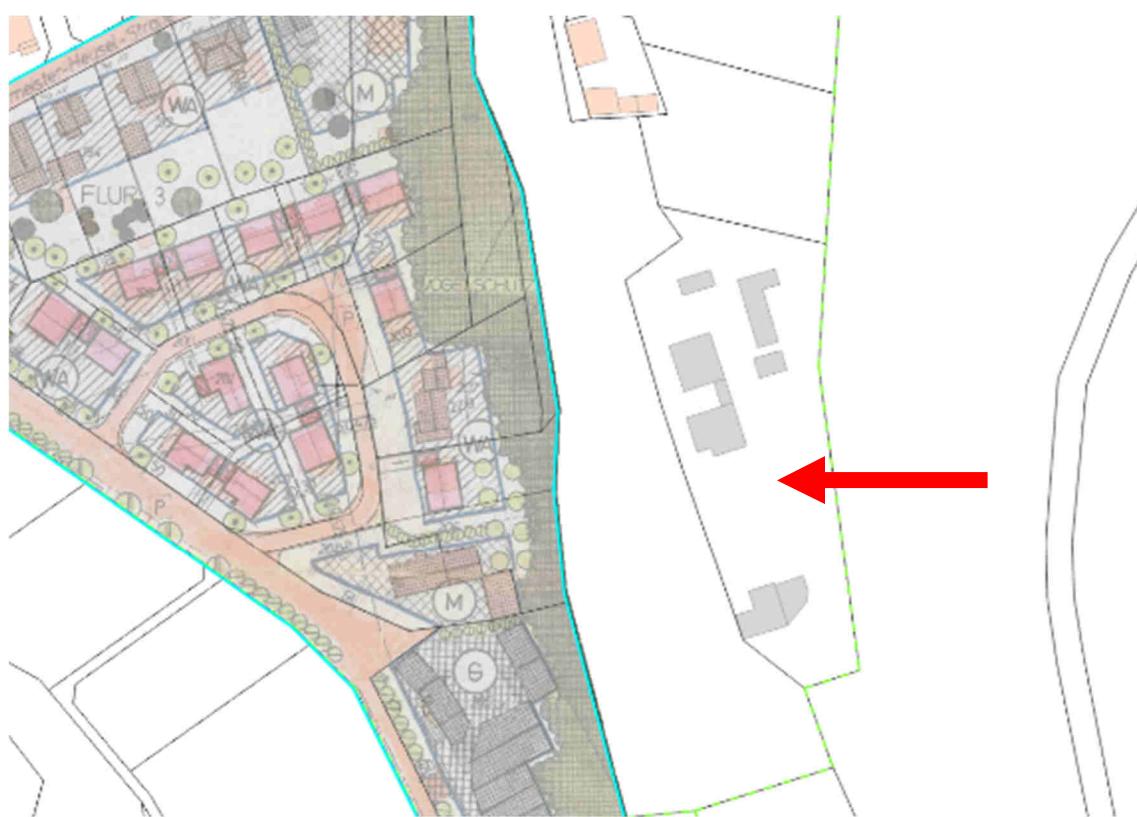
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und

Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für
den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

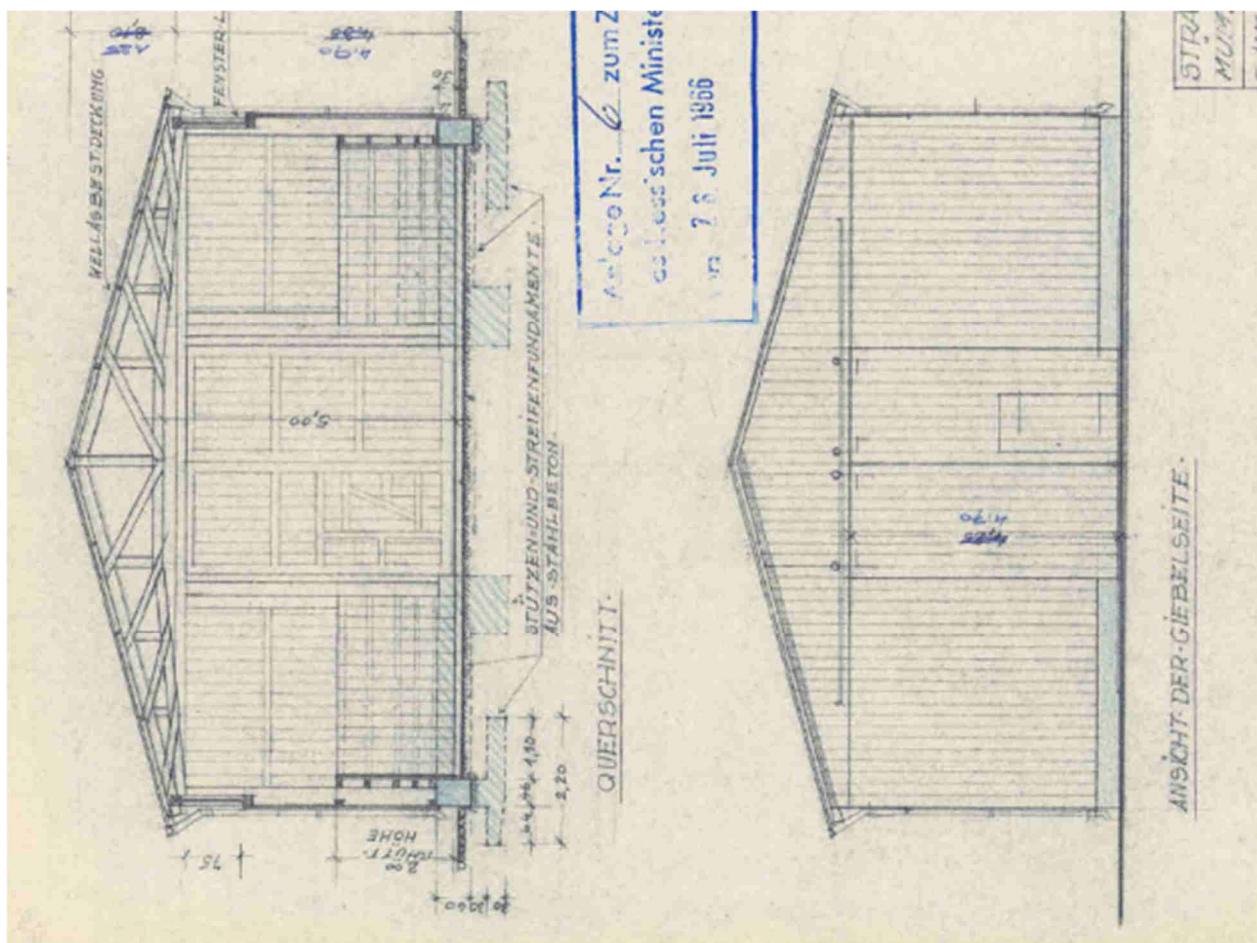
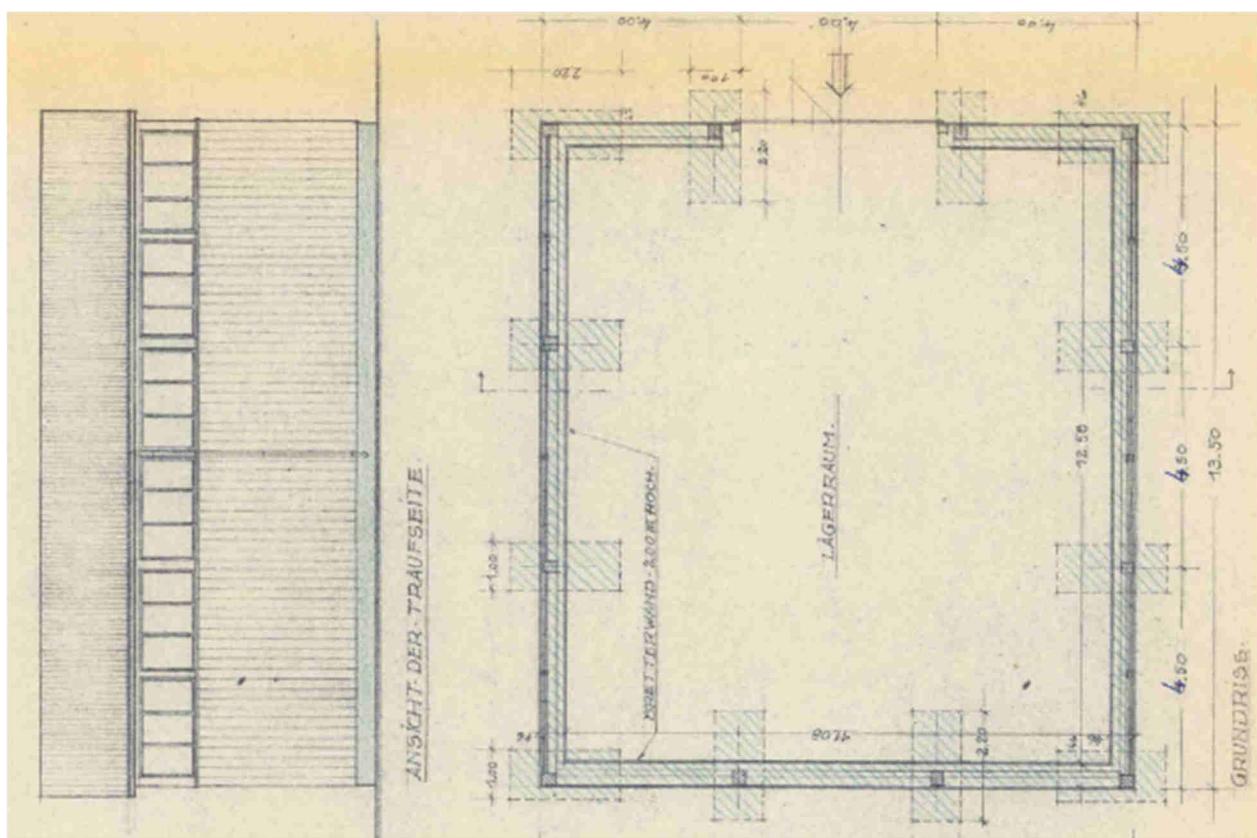


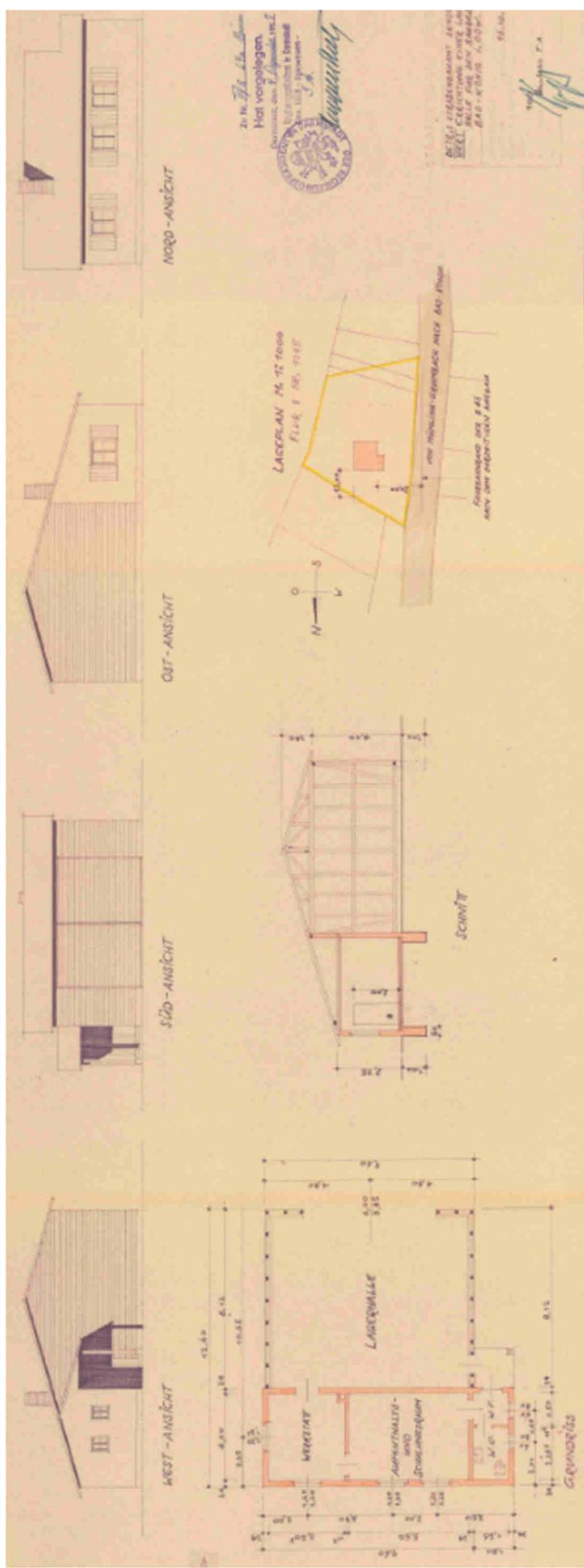
Flächen für den Gemeinbedarf



Darstellung des Bewertungsgrundstücks im Außenbereich

Anlage 4, S. 1, Geb. 3





Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Blick vom Parkplatz Heilbronner Straße zum Bewertungsgrundstück



Bild 2: Lagerschuppen 1) grenzseitig zur Heilbronner Straße

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Lagerhalle 3)



Bild 4: Hoffläche zwischen Lagerhalle 3) und Lager m. Büro 4)

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Lagerhalle mit Büro 4)



Bild 6: Grundstückszufahrt von der Heilbronner Straße

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Blick aus nördlicher Richtung zu Geb. 5 und 3)



Bild 8: Blick zum östlichen Grundstücksverlauf, Steilhang mit Bewaldung

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Ansicht Geb. 2), Halle m. Abstellräumen

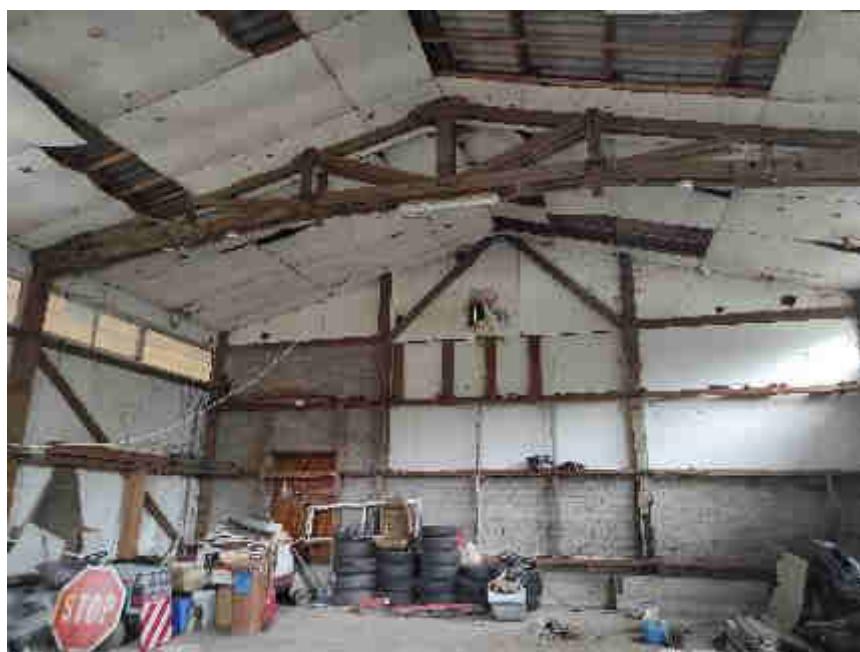


Bild 10: Innenansicht Halle 3)

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: offene Halle 5)



Bild 12: Lagerraum in Geb. 4)



Bild 13: Büraum in Geb. 4)

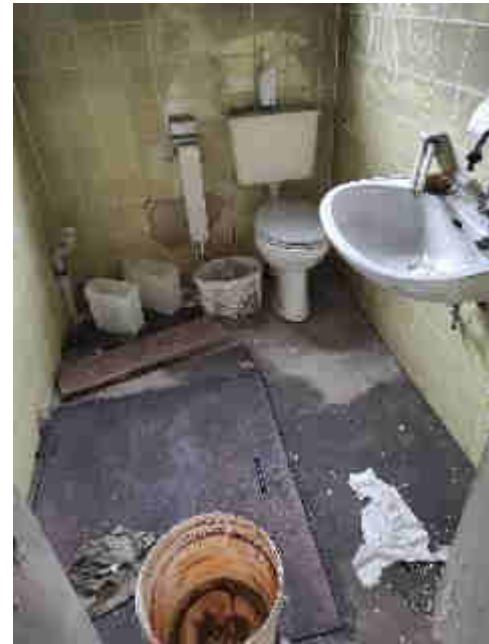


Bild 14: desolater Zustand in den Abstellräumen von 2)

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 15: in Geb. 2)



Bild 16: in Geb. 2)



Bild 17: abbruchreife Halle ohne Wertansatz



Bild 18: Geb. 4) Eingang zum Büro