Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücksbewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern

Amtsgericht Alsfeld
Landgraf-Hermann-Straße 1
36304 Alsfeld

Datum:
15.05.2023

Aktenzeichen:
34 K 53/21

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Büro- und Wohnhaus bebaute Grundstück
in 35329 Gemünden, Zum Steinberg 9

Baujahr:	ca.1964
Bauart:	Massiv
Heizung:	Nachtspeicherheizung
Büro-/Wohnfläche:	ca. 106 m² / 60 m²
Lager:	ca. 337 m²
Fenster:	KS-Fenster Isolierverglasung

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 15.05.2023 ermittelt mit rd.

138.000 €.

Ausfertigung Nr. 6
Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. Anlagen.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

DEKRA
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung durch DEKRA Certification PC 0976676-57

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger

b.v.s Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

DVEV Deutsche Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge e.V.

Anschrift:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern
Tel.: +49 6664 91868-3
Fax: +49 6664 91868-4
E-Mail:
matthias.conrad@web.de
Internet:
www.conrad-wertermittlung.com

Anschrift:
Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

Bankverbindung:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000 0727 46

Ust.-Id.nr.: DE 285670306

Gerichtsstand: Hanau
HRB 94207

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	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	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Büro- und Wohngebäude	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.4.1	Büro- und Wohngebäude	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	10
3.3	Lagerhalle	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.3.3	Raumausstattungen	11
3.3.3.1	Lagerhalle (Kaltlager)	11
3.4	Außenanlagen	11

4 Ermittlung des Verkehrswerts 12
4.1 Grundstücksdaten 12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 12
4.3 Bodenwertermittlung 13
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 14
4.4 Ertragswertermittlung 15
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 15
4.4.2 Ertragswertberechnung 16
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 17
4.5 Sachwertermittlung 22
4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 22
4.5.2 Sachwertberechnung 23
4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung 24
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 27
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 27
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 27
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 27
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 28
4.6.5 Verkehrswert 29
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 32
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 32
6 Verzeichnis der Anlagen 33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Büro- und Wohnhaus und einem Lagergebäude
Objektadresse:	Zum Steinberg 9 35329 Gemünden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gemünden, Blatt 632
Katasterangaben:	Gemarkung Burg-Gemünden, Flur 1, Flurstück 256/3 (1.314 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld Auftrag vom 04.04.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	15.05.2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: “SV”) ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: “AG”) bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilsprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis vorgenommen.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 12

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 35 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.314 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.03.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gemünden, Blatt 632 keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.04.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Abstandsflächenbaulast, für diese Bewertung nicht relevant - siehe Anlage

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Büro- und Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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 Büro- und Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Büro- und Wohngebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte)
Modernisierung/Umbau:	nach Auskunft des Eigentümers wurde das Gebäude vor ca. 30 Jahren zu einem Büro- und Wohnhaus umgenutzt. Die schriftliche Nutzungsänderung erfolgte zum 21.12.2022.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Büro- und Wohngebäude

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen tlw. mit Teppichboden
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit Binderfarbenanstrich und/oder einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich und/oder untergehängten Decken

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschaden (siehe Bilddokumentation)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.3 Lagerhalle

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerhalle
Baujahr:	1964 gemäß sachverständiger Schätzung
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Welleternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.3 Raumausstattungen

3.3.3.1 Lagerhalle (Kaltlager)

Bodenbeläge:	Beton

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Büro- und Wohngebäude bebaute Grundstück in 35329 Gemünden, Zum Steinberg 9 zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gemünden	632	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Burg-Gemünden	1	256/3	1.314 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

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

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

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.314 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 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)	**=**	**24,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrund-stück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.05.2023	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bau-fläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	24,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.314	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Boden-richtwert			**=**	**24,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 24,00 €/m²**	
Fläche	× 1.314 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 31.536,00 € **rd. 31.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 insgesamt **31.500,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß Angaben der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.
Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für Gewerbeflächen im Vogelsbergkreis ist stagnierend bzw. leicht rückläufig. Eine weitere Anpassung erfolgt somit nicht.

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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude (Einfamilienhaus)	1	Büro EG	106,47		5,50	585,59	7.027,08
	2	Wohnung DG	60,65		5,00	303,25	3.639,00
Lagerhalle	3	Lager	337,39		1,00	337,39	4.048,68
	4	Park- und Lagerfläche	280,00		0,50	140,00	1.680,00
Summe			784,51	-		1.366,23	16.394,76

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**16.394,76 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**4.059,17 €**
jährlicher Reinertrag	=	**12.335,59 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,50 %** von **31.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.732,50 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**10.603,09 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **5,50 %** Liegenschaftszinssatz und n = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**11,950**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**126.706,93 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**158.206,93 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**158.206,93 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**15.000,00 €**
Ertragswert	=	**143.206,93 €**
	rd.	**143.000,00 €**

4.4.3 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Gemünden verfügt über keinen Mietspiegel für Wohnungen.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) aus dem Internet herangezogen werden.

Die in Online-Angeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Postleitzahlbereich zwischen 4,39 €/m² und 9,43 €/m².
Im Mittel bei 6,99 €/m².

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator es Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 5,00 €/m² aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 5,00 €/m² bestimmt.

Gemünden verfügt über keinen Mietspiegel für Gewerbe.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) aus dem Internet herangezogen werden.

Die in Online-Angeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Büro liegen im Postleitzahlbereich nicht vor. Netto-Kaltmieten liegen im Vogelsberkreis zwischen 6,41 €/m² und 17,14 €/m².

Die IHK hat eine durchschnittliche Miete für Büro im Mittel zwischen 3,00 €/m² und 10,00 €/m² veröffentlicht.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 5,50 €/m² bestimmt.

Netto-Kaltmieten für Lagerhallen liegen im Postleitzahlbereich nicht vor. Netto-Kaltmieten liegen im

Vogelsberkreis zwischen 1,92 €/m² und 8,97 €/m².

Die IHK hat eine durchschnittliche Miete für Lagerhallen zwischen 1,00 €/m² und 8,00 €/m² veröffentlicht.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 1,00 €/m² bestimmt.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Büro EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	17,00	----	1.194,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	281,08
Summe			1.773,69

- für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	582,24
Mietausfallwagnis	4,00	----	145,56
Summe			1.025,80

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,00	----	80,97
Instandhaltungskosten	17,00	----	688,28
Mietausfallwagnis	5,00	----	202,43
Summe			971,68

- für die Mieteinheit Park- und Lagerfläche :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (16,00 % des Rohertrags)	288,00
Summe	288,00

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Vogelbergkreises 2022 hate den Liegenschaftszins für gemischt genutzte Gebäude ab 600 €/m² abgeleitet. Der Immobilienmarktbereich 2022 des Gutachterauschuss Gießen hat einen Liegenschaftszins von 5,5% (Standardabweichung +/- 1,2) und für Werkstatt, Produktion und Lagergebäude abgeleitet. Der nicht regionalisierte Liegenschaftszins gemäß Literaturauswertung für diese Objektart wurde 5,7%. Der regionalisierte Liegenschaftszins wurde mit 5,2% abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 5,5% bestimmt.

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Werkstattgebäude (für unterstellte Folgenutzung als Einfamilienhaus)

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Lagerhalle

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den

Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Werkstattgebäude (für unterstellte Folgenutzung als Büro- und Wohnhaus)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1964 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 59 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 20 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 50 Jahren =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Werkstattgebäude“ (für die unterstellte Folgenutzung als Büro- und Wohnhaus) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Gebäude. Für diese Objektart bzw. - Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden instand setzen sowie Ausbesserungsarbeiten pauschal	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Stützmauer und Stellflächen instand setzen pauschal	-3.000,00 €	
• tlw. Dachflächenfenster erneuern/instand setzen sowie Ausbesserungsarbeiten pauschal	-1.000,00 €	
• Deckenuntersichten im Haus tlw. erneuern sowie Ausbesserungsarbeiten pauschal	-1.000,00 €	
• Deckenuntersichten in der Halle tlw. erneuern sowie Ausbesserungsarbeiten pauschal	-5.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Werkstattgebäude	Lagerhalle
unterstellte Folgenutzung	Büro- und Wohnhaus	Lagerhalle
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	288,00 m²	354,64 m²
Baupreisindex (BPI) 15.05.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	875,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.543,50 €/m² BGF	617,40 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	444.528,00 €	218.954,74 €
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	444.528,00 €	218.954,74 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	5 Jahre
• prozentual	71,43 %	83,33 %
• Faktor	0,2857	0,1667
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	127.001,65 €	36.499,76 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	127.001,65 €	36.499,76 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		**163.501,41 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**6.540,06 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**170.041,47 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.500,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**201.541,47 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,72**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**145.109,86 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**15.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**130.109,86 €**
	rd.	**130.000,00 €**

4.5.3 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. WoFlV) 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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Werkstattgebäude (Folgenutzung Büro- und Wohnhaus)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	11,5	85,10
2	875,00	39,0	321,75
3	1.005,00	49,5	467,78
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 874,63 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	874,63 €/m² BGF
	rd.	875,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Lagerhalle

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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 Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.
Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (163.501,41 €)	6.540,06 €
Summe	6.540,06 €

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der örtliche und die benachbarten Gutachterausschüsse haben keine Sachwertfaktor für Gewerbegrundstücke abgeleitet. Der überregionale Sachwertfaktor (gemäß Literatur) von Sprengnetter für Gewerbegrundstücke wurde zwischen 0,68 und 0,77 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 0,72 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

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

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. **143.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **130.000,00 €**

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 ImmoWertV 21).

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in 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 wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,60 (b) = **0,600** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 0,90 (d) = **0,360**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [130.000,00 € x 0,360 + 143.000,00 € x 0,600] ÷ 0,960 = rd. **138.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Büro und Wohnhaus und einer Lagerhalle bebaute Grundstück in 35329 Gemünden, Zum Steinberg 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gemünden	632	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Burg-Gemünden	1	256/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 mit rd.

138.000 €

in Worten: einhundertachtunddreißigtausend 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.

Schlüchtern, den 15. Mai 2023

Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **mit einem Büro- und Wohnhaus** in **Gemünden, Zum Steinberg 9**

Flur **1** Flurstücksnummer **256/3** Wertermittlungsstichtag: **15.05.2023**

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	23,97	1.314,00	31.500,00
		Summe:	23,97	1.314,00	31.500,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Werkstattgebäude		288,00	167,12	1964	70	20
Gesamtfläche	Lagerhalle		354,64	617,39	1964	30	5

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	16.394,76	4.059,17 € (24,76 %)	5,50	0,72

Relative Werte

relativer Bodenwert:	40,15 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-21,67 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**173,36 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**8,30**
Verkehrswert/Reinertrag:	**11,03**

Ergebnisse

Ertragswert:	143.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	130.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**138.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	15.05.2023

Gewerbeobjekte werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. 136.000 €/ 16.294 € = 8,30. Der Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises hat keine Daten abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht des Landkreises Gießen von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von 11,6+/- 4,3 für Gewerbeobjekte abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine einfache Immobilie in einer einfachen Lage.

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Luftbildaufnahme

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24 (Gewerbe)

Anlage 8: durchschnittliche Gewerbemieten IHK

Anlage 9: Angebote aus dem Immobilienscout 24 (Wohnen)

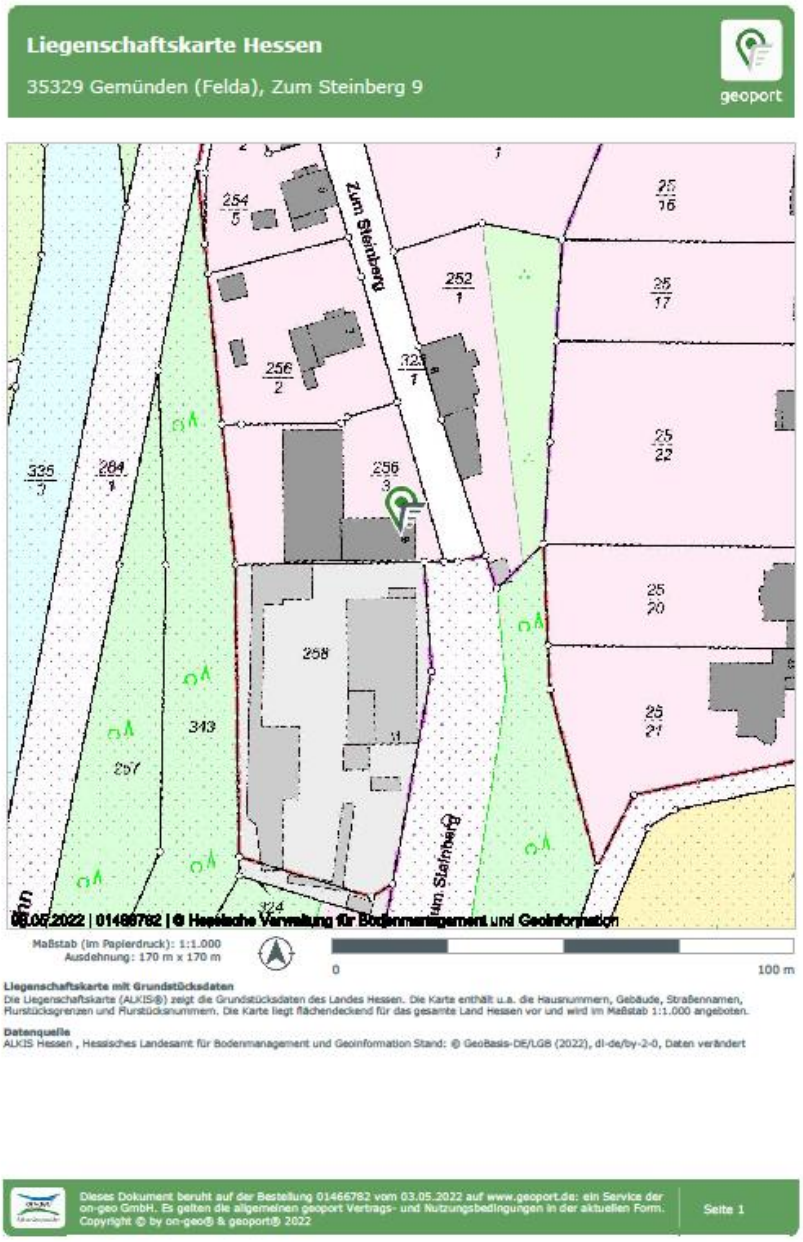
Anlage 10: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA

Anlage 11: Liegenschaftszins

Anlage 12: Wohnlage kompakt

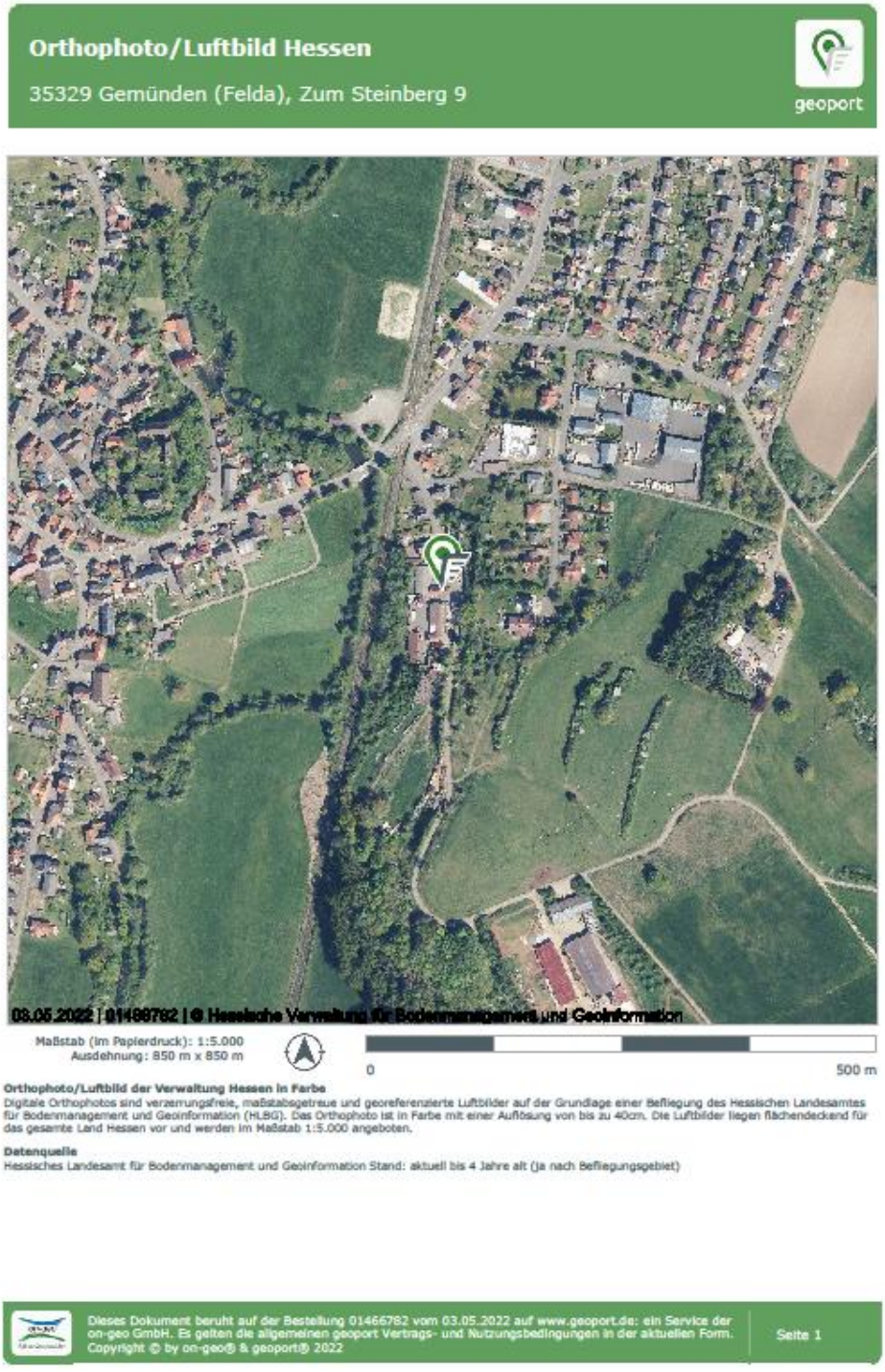
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



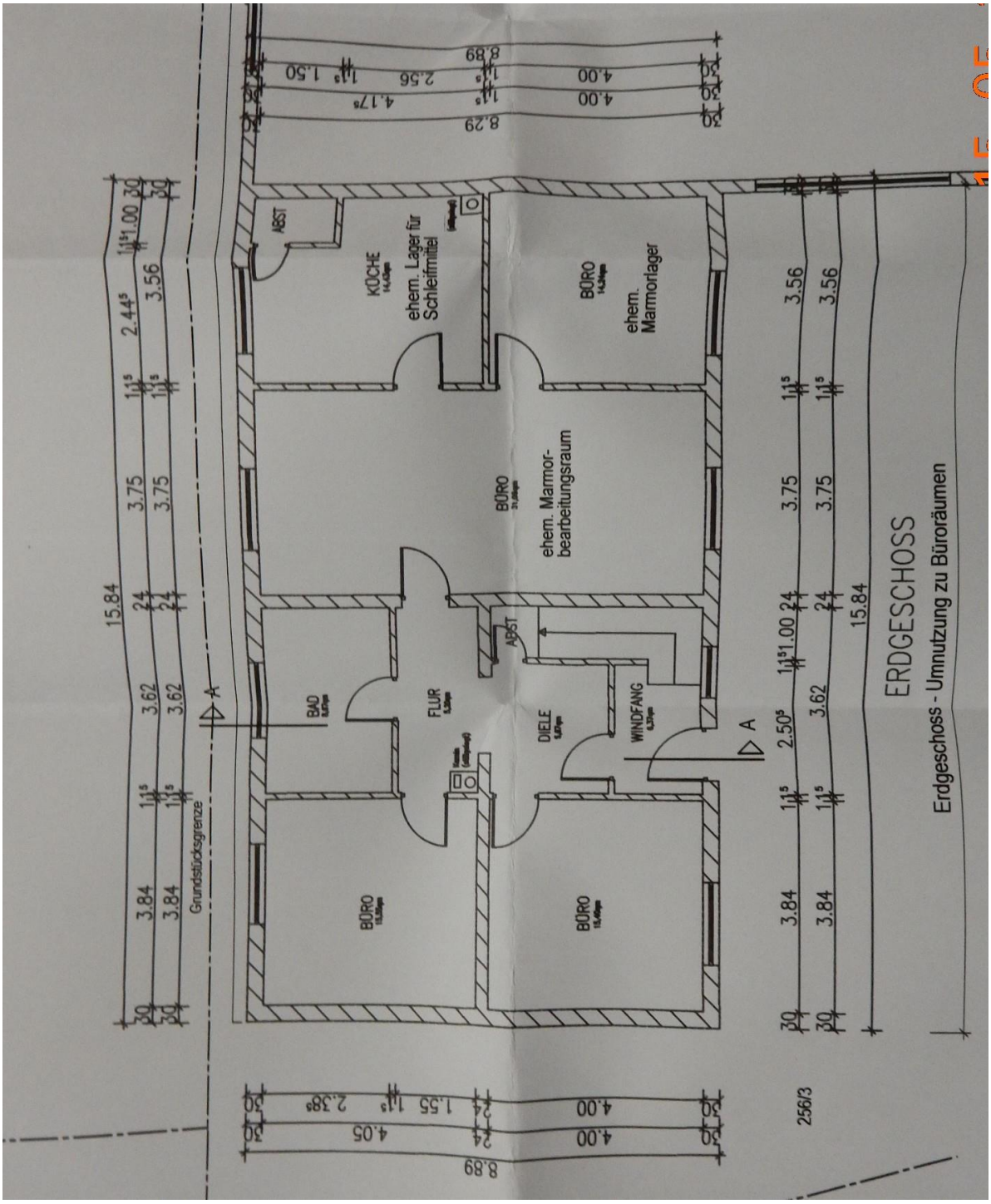
Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1



Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

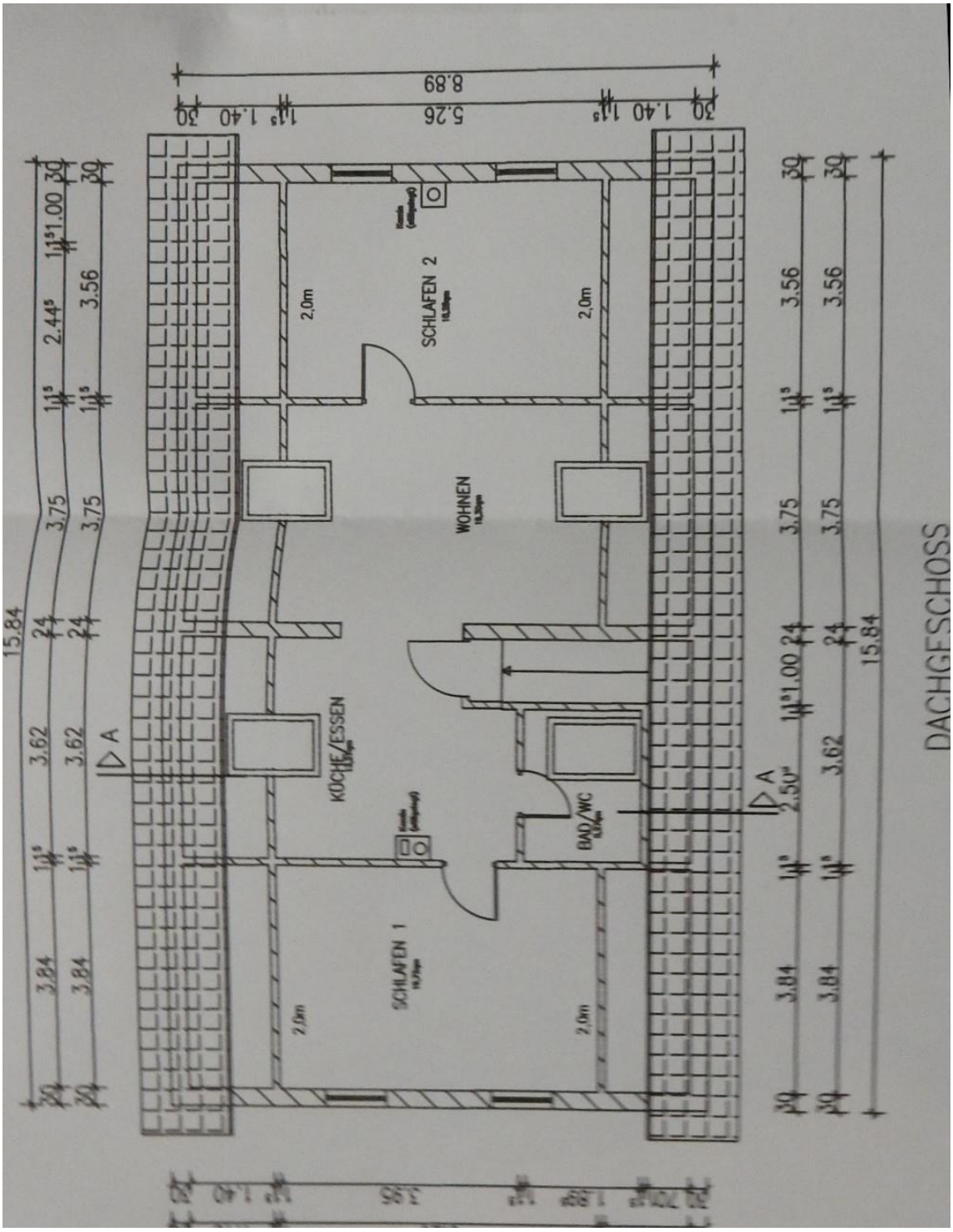
Seite 1 von 5



Erdgeschoss (Büro)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5



Dachgeschoss (Wohnung)

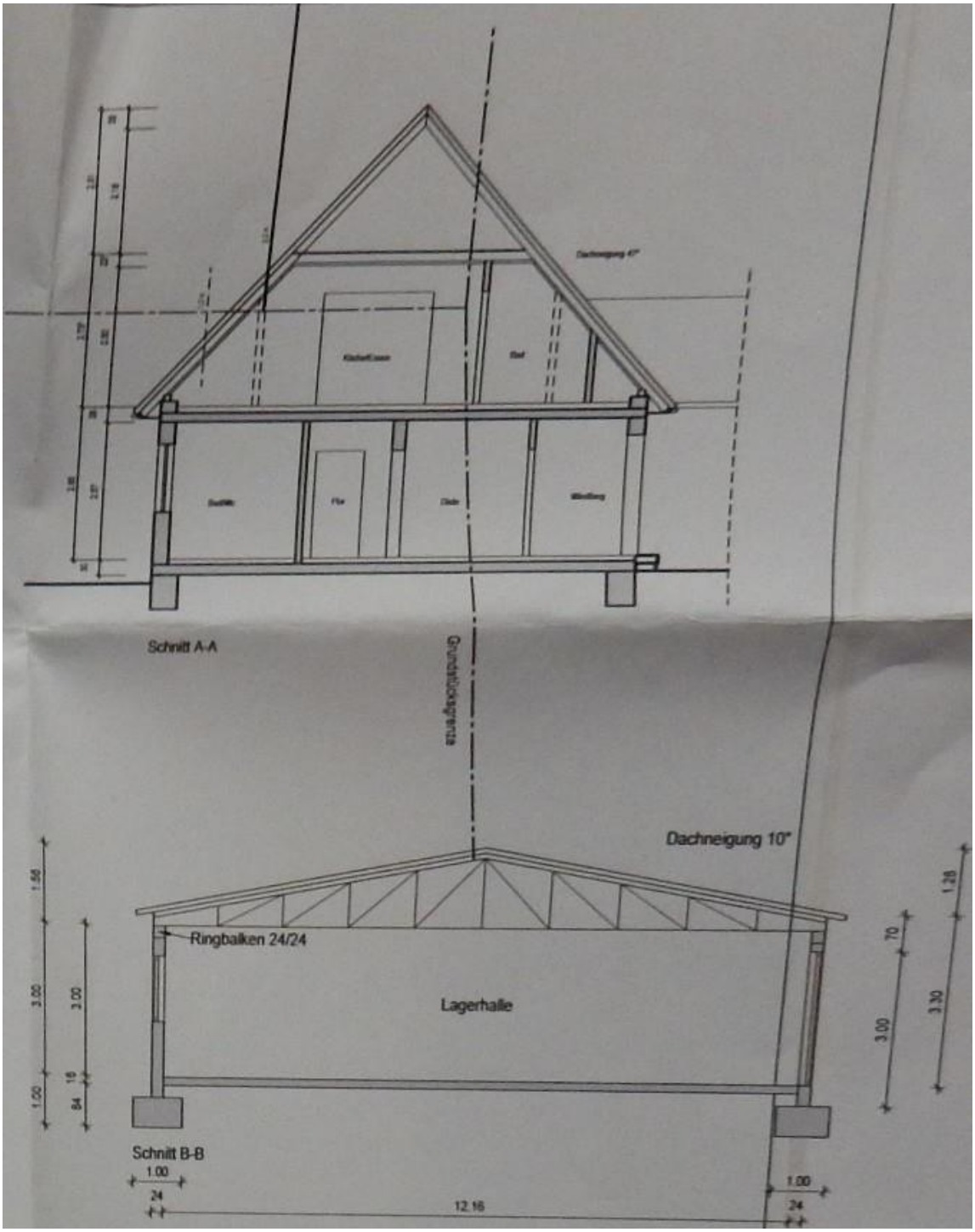
Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

Lagerhalle

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

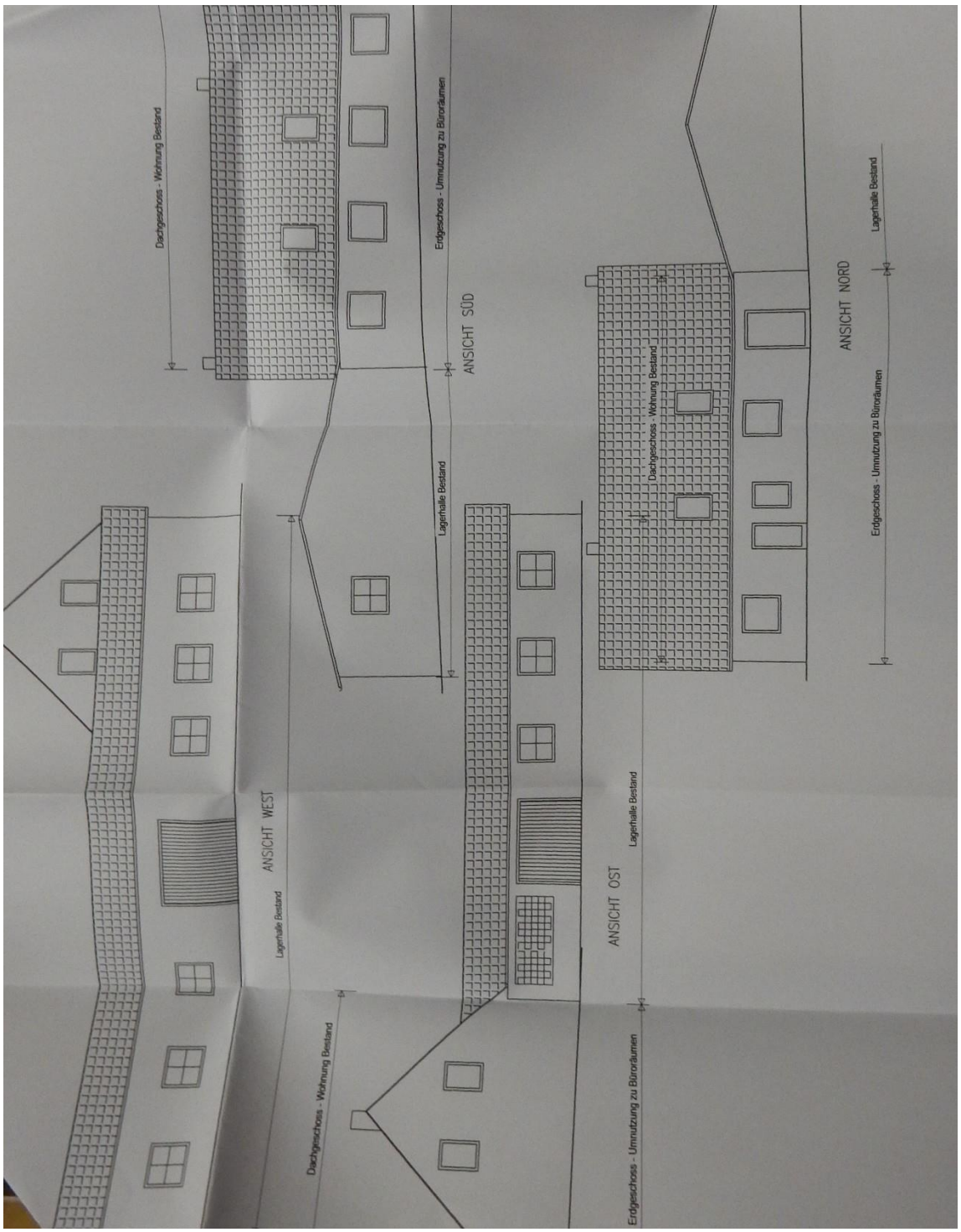
Seite 4 von 5



Schnitt

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Ansichten

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 2

Der Kreisausschuß des Vogelsbergkreises Lauterbach

Baulastenverzeichnis

Blatt Nr. : 1
Seite : 1

Gemeinde : Gemünden
Straße, Haus-Nr. : Zum Steinberg 7
Gemarkung : Burg-Gemünden
Flur : 1
Flurstück : 256/2

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Das ehemalige Grundstück Flur 1 Nr. 256/1 ist geteilt worden und trägt nunmehr die Nummern Flur 1 Nr. 256/2 und 256/3. Der Grenzabstand zwischen dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. 256/3 und der neuen Grenze unterschreitet den vorgeschriebenen Grenzabstand. Wir sind damit einverstanden, daß der fehlende Grenzabstand auf unser Grundstück verlagert wird (ca. 2,00 m). Im Falle einer Bebauung unseres Grundstückes im gegenüberliegenden Bereich des Gebäudes werden wir nehmen dem für die eigene Baumaßnahme erforderlichen Grenzabstand zusätzlich den o. g. fehlenden Grenzabstand einhalten. Im übrigen siehe Eintragung in der beiliegneden Abzeichnung von der Flurkarte.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 11.7.1988. Lauterbach, den 11.7.1988 (Lünzer)

04.05.2023

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

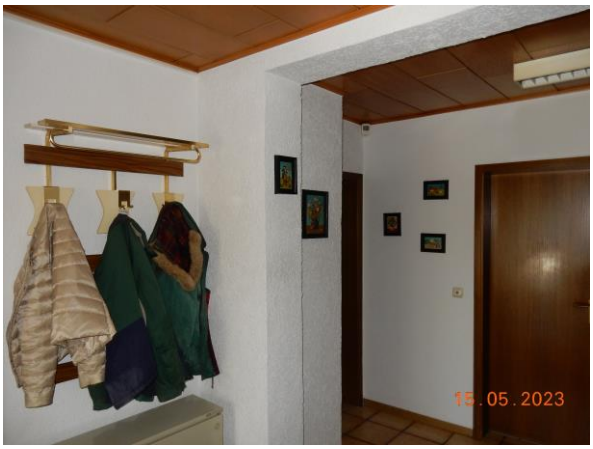
Seite 2 von 2

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4

Nachtspeicherheizung

Beispiel Raumausstattung



Beispiel Raumausstattung

Bad EG

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4

schadhafte Deckenverkleidung

Feuchtigkeitsschaden EG

Feuchtigkeitsschaden EG

Feuchtigkeitsschaden EG

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4

Wohnräume im DG

Wohnräume im DG

Bad DG

beispielhafter Zustand DFF

Anlage 5: **Fotos**

Seite 4 von 4

Geschosstreppe

schadhafte Stützmauer

Innenansicht Lagerhalle

Innenansicht Lagerhalle