



Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



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 Grundstücks-  
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau  
Nussallee 17  
63450 Hanau

DATUM:

17.04.2023

AKTENZEICHEN:

42 K 20/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer  
**Gewerbehalle bebaute Grundstück**  
in 63452 Hanau, Donaustraße 19b



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssach-  
verständiger



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



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

**Baujahr:** ca.2009  
**Bauart:** Massiv  
**Heizung:** Ölzentralheizung  
**Nutzflächen:** ca. 407 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 185 m<sup>2</sup>  
**Fenster:** Holzfenster Isolierverglasung

**Flurstück 46/103** 577.000 €  
**Flurstück 46/102** 3.900 €

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
01.03.2023 ermittelt mit rd.

**581.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 8

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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 .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
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.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gewerbehalle.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.2.4.1	Werkstatt .....	10
3.2.4.2	Wohnung .....	10
3.2.5	Besondere Bauteile.....	11
3.3	Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A .....	13



---

4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	14
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.2.4	Ertragswertermittlung .....	16
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.2.4.2	Ertragswertberechnung .....	17
4.2.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	18
4.2.5	Sachwertermittlung .....	22
4.2.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.2.5.2	Sachwertberechnung.....	23
4.2.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	27
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A .....	28
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B .....	29
4.3.1	Bodenwertermittlung .....	29
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	30
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	31
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	31
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks B .....	31
4.4	Verkehrswert .....	32
4.5	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>36</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gewerbehalle
Objektadresse:	Donaustraße 19b 63452 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 16698, lfd. Nr. 1+2
Katasterangaben:	Gemarkung Hanau, Flur 58, Flurstück 46/102 (29 m²); Gemarkung Hanau, Flur 58, Flurstück 46/103 (871 m²)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau  Nussallee 17 63450 Hanau  Auftrag vom 30.12.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	01.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	01.03.2023

### 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.

Laut Baugenehmigung handelt es sich um ein Werkstattgebäude mit einer Wohneinheit für den Betreiber.

Das Gebäude liegt im Industriegebiet Nord, in der eine flächenhafte Verbreitung einer diffusen Auffüllung mit teilweiser Bodenkontamination festgestellt wurde. In wieweit während der Baumaßnahme der Sachverhalt beseitigt wurde, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.



---

**Hinweis 1:** vor einer finanziellen Disposition sind diese Punkte zu klären.

**Hinweis 2:** in der Zwangsversteigerung ist für jedes Grundstück ein gesonderter Wert auszuweisen. Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

**Hinweis 3:** die Räume der Gewerbeeinheit über der Halle wurden nicht besichtigt.

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 Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis vorgenommen.

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

Die Nutz- und Wohnflächenberechnung lag in Form der Baugenehmigung vor. 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:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hanau (ca. 98.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 9

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand in einem Gewerbegebiet gelegen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich gewerbliche Nutzungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 38 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 21 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 900 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



## 2.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2022 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 16698 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:  
Grunddienstbarkeiten:  
- Stromversorgungs- und Wasserleitungsrecht an den Grundstücken 46/84 und 46/92.....;  
- Wegerecht an den Grundstücken 46/89 und 46/93.....;  
- persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Grenzbebauung; Unterlassung freistehender Wohngebäude.....;  
- Entwässerungskanalrecht.....
- Die Grunddienstbarkeiten sind für dieses Gutachten nicht relevant, da das Bauvorhaben abgeschlossen ist.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2022 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  
MI = Mischgebiet;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

### 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.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude 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 Gewerbehalle

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle; freistehend
Baujahr:	2009 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein



Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Flachdach

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl),  
Baujahr nicht erkennbar  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Fußbodenheizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Werkstatt

Bodenbeläge: Naturstein, Granit

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Binderfarbenanstrich

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

sanitäre Installation: ausreichend vorhanden

#### 3.2.4.2 Wohnung

Bodenbeläge: mit Naturstein, Granit

Wandbekleidungen: mit besseren Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Stuckdecken

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen: Eingangstür:  
Holztür

Zimmertüren:

Füllungstüren aus Holz;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen

sanitäre Installation:

ausreichend vorhanden

**3.2.5 Besondere Bauteile**

besondere Bauteile:

Balkon

**3.3 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung,  
befestigte Stellplatzfläche



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbehalle bebaute Grundstück in 63452 Hanau, Donaustraße 19b zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	16698	1+2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hanau	58	46/102	29 m <sup>2</sup>
Hanau	58	46/103	871 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt: **900 m<sup>2</sup>**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um nicht selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Werkstattgebäude	871 m <sup>2</sup>
B	unbebaut (Verkehrsfläche)	29 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		900 m <sup>2</sup>



---

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

### 4.2.1 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.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **120,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	871 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 128,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	871	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>128,40 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 128,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 871 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 111.836,40 € <u>rd. 112.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 insgesamt **112.000,00 €**.

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung von Gewerbeflächen für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 5% bis 6% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 6% sachverständig geschätzt.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		15.02.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,12	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>6</u>	%/Jahr
insgesamt		6,74	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,07**



## 4.2.4 Ertragswertermittlung

### 4.2.4.1 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.





#### 4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Werkstatt	407,04		6,50	2.645,76	31.749,12
	2	Wohnung	185,01		7,00	1.295,07	15.540,84
	3	Stellplätze		17,00	30,00	510,00	6.120,00
Summe			592,05	17,00		4.450,83	53.409,96

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>53.409,96 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>10.673,99 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>42.735,97 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,96 % von <b>112.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>6.675,20 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>36.060,77 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>5,96 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>25</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>12,832</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>462.731,80 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>112.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>574.731,80 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>574.731,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>2.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	= <b>572.731,80 €</b>
	<b>rd. 573.000,00 €</b>



#### 4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Hanau verfügt über keinen Mietspiegel für Gewerbemieten.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Angebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Immobilienportalen 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.

Für das Postleitzahlgebiet liegt eine Angebotsmiete und kein Gesuch vor, was auf einen schwachen Markt hinweist. Angebotsmieten für Hanau aus dem Immobilienscout 24 liegen für Halle und Produktion liegen im Mittel bei 7,07 €/m<sup>2</sup>.

Netto-Kaltmieten für Gewerbeflächen:		7,07 €/m <sup>2</sup>
ca. 10% Angebotsabschlag	-	0,71 €/m <sup>2</sup>
	=	6,36 €/m <sup>2</sup>

Die Mietenübersicht des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises für Produktion und Hallen liegen in der Auswertung 2022 zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 7,50 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel bei 5,00 €/m<sup>2</sup>. In der Auswertung der IHK von 2021 liegen die Gewerbemieten zwischen 5,80 €/m<sup>2</sup> und 6,90 €/m<sup>2</sup>.

Die Miete für Gewerbe wurde sachverständig gewürdigt und mit 6,50 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

Der Mietspiegel für Wohnraum über 105 m<sup>2</sup> in Hanau gibt eine Miete von 7,37 €/m<sup>2</sup> in Wohngebieten an.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen über 105 m <sup>2</sup> :		7,37 €/m <sup>2</sup>
ca. 15% Abschlag für die Wohnungsgröße und Lage im Gewerbegebiet	-	1,11 €/m <sup>2</sup>
ca. 10% Zuschlag für hochwertige Ausstattung	+	0,74 €/m <sup>2</sup>
		rd. 7,00 €/m <sup>2</sup>

#### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Werkstatt :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,00	----	317,49
Instandhaltungskosten	15,00	----	4.762,37
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.269,96
Summe			6.349,82



- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	18,00	----	2.797,35
Mietausfallwagnis	2,00	----	310,82
Summe			3.406,17

- für die Mieteinheit Stellplätze :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	918,00
Summe	918,00

### Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbereich 2022 des Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat keinen Liegenschaftszins für Wohnen, Werkstatt und Produktion abgeleitet. Der Gutachterausschuss Marburg, Gießen, Biedenkopf hat einen Liegenschaftszins für Bürogebäude von 4,7 % und für Werkstatt und Produktion von 5,5% abgeleitet. Der überregionale Liegenschaftszins von Sprengnetter wurde mit 5,96 % abgeleitet. Der Liegenschaftszins wurde gewürdigt und mit 5,96 % bestimmt.

#### Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	5,96 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftzinssatz	=	5,96 %

### 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 Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

### Restnutzungsdauer

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



### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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 3,5 beträgt demnach rd. 35 Jahre.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Gewerbehalle

Das (gemäß Bauakte) wurde das Gebäude ca. 2009 errichtet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 2009 = 14$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre} =$ ) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (35 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $35 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$ ) 10 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 10 \text{ Jahren} =$ ) 2013.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2013

zugrunde gelegt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus. 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 Gebrauchtimmobilen 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 Werteeinflüsse" (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 durchschnittlicher 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).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
• Fertigstellung der Treppe (Endbelag) pauschal	-1.000,00 €	
• Überprüfung der Heizung pauschal	-1.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €



## 4.2.5 Sachwertermittlung

### 4.2.5.1 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 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).

**4.2.5.2 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	945,43 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	620,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.065,16 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	1.007.034,22 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	1.007.034,22 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	35 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
• prozentual	28,57 %
• Faktor	0,7143
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	719.324,54 €
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	729.324,54 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>729.324,54 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b> <b>36.466,23 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b> <b>765.790,77 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b> <b>112.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>877.790,77 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b> <b>0,67</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+</b> <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>588.119,82 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>–</b> <b>2.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b> <b>586.119,82 €</b>
	<b>rd.</b> <b>586.000,00 €</b>



### 4.2.5.3 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. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

bei der BGF z. B.

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

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### 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:

##### Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	620,00	100,0	620,00
4	860,00	0,0	0,00
5	1.070,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 620,00 gewogener Standard = 3,0			

#### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 620,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 620,00 €/m<sup>2</sup> BGF





### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Gewerbehalle

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon		10.000,00 €
Summe		10.000,00 €

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (729.324,54 €)	36.466,23 €
Summe	36.466,23 €



---

**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 Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke abgeleitet. Der überregionale Sachwertfaktor von Sprengnetter für Gewerbegrundstücke wurde zwischen 0,62 und 0,70 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 0,67 bestimmt.



#### 4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

##### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

##### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

##### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **573.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **586.000,00 €**

ermittelt.



### 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 die Ertragswertermittlung in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,80 (b) = 0,800$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[586.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 573.000,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,160 = \text{rd. } \underline{\underline{577.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**577.000,00 €**

geschätzt.



### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **120,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	29 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 128,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	29	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 128,40 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 128,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 29 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.723,60 € <b>rd. 3.720,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 insgesamt **3.720,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung von Gewerbeflächen für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 5% bis 6% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 6% sachverständig geschätzt.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		15.02.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,12	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>6</u>	%/Jahr
insgesamt		6,74	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,07**



#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.720,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>111,60 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.831,60 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.831,60 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>3.831,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.830,00 €</b>

#### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### 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 3% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	111,60 €
Summe	111,60 €

#### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**3.900,00 €**

geschätzt.



#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Werkstattgebäude	871,00 m <sup>2</sup>	577.000,00 €
B	unbebaut	29,00 m <sup>2</sup>	3.830,00 €
Summe		900,00 m <sup>2</sup>	580.830,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Gewerbehalle bebaute Grundstück in 63452 Hanau, Donaustraße 19b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	16698	1+2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hanau	58	46/102, 46/103

wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**581.000 €**

**in Worten: fünfhunderteinundachtzigtausend 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 17. April 2023

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







---

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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 **Werkstattgebäudegrundstück**in **Hanau, Donaustraße 19b**Flur **58**Flurstücksnummer **46/103 u.a.**Wertermittlungstichtag: **15.02.2023**

<b>Bodenwert</b>						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
A		baureifes Land	frei	128,59	871,00	112.000,00
			Summe:	128,59	871,00	112.000,00

<b>Objektdaten</b>								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A		Wohn- und Geschäftshaus		945,43	592,05	2009	35	25

<b>Wesentliche Daten</b>					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
A		53.409,96	10.673,99 € (19,99 %)	5,96	0,67

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	189,17 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-3,38 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>974,58 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>10,80</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>13,50</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	573.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	586.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>577.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	01.03.2023

Werkstatt- und Produktionsgebäude werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag.  $577.000 \text{ €} / 53.409 \text{ €} = 10,80$  Der Immobilienmarktbericht von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von 11,6+/- 4,3 für Werkstatt- und Produktionsgebäude abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine mittlere Immobilie in einer guten Lage.



---

## 4.5 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

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**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



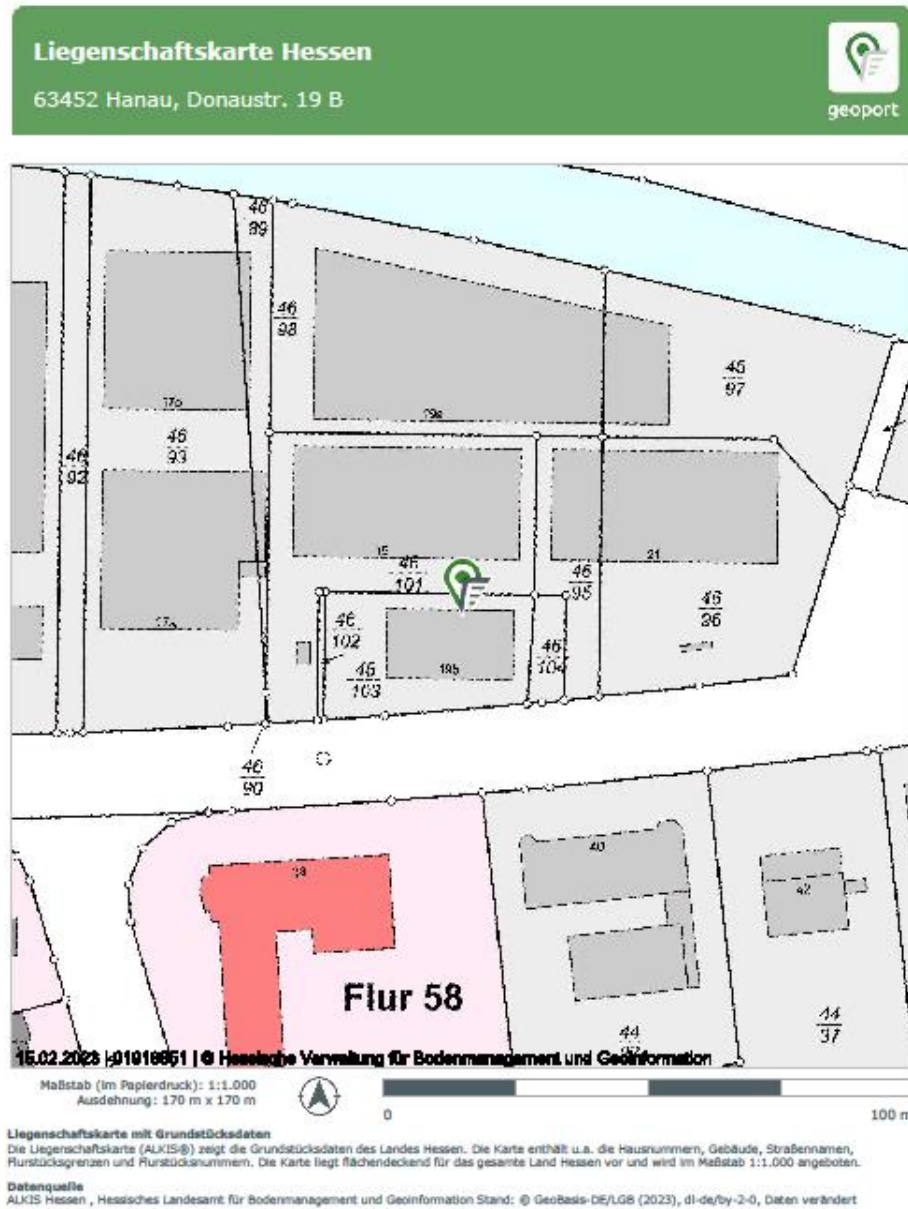
---

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24 (Gewerbe)
- Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24 (Wohnen)
- Anlage 8: Bilder
- Anlage 9: Wohnlage kompakt
- Anlage 10: Gewerbemieten IHK
- Anlage 11: Sachwertfaktor Gewerbe- und Industriegrundstücke

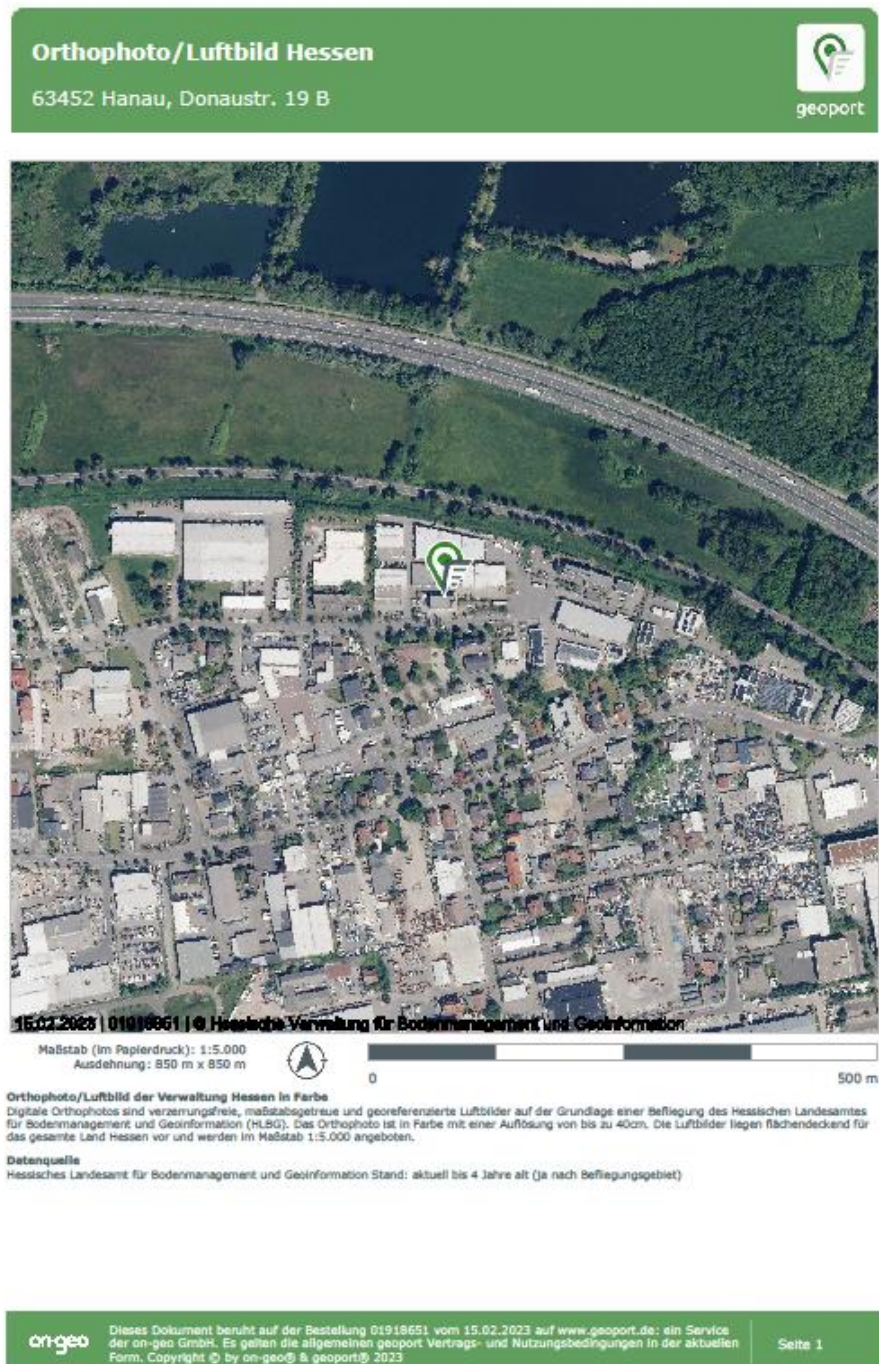

**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1




**Anlage 2:      Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1





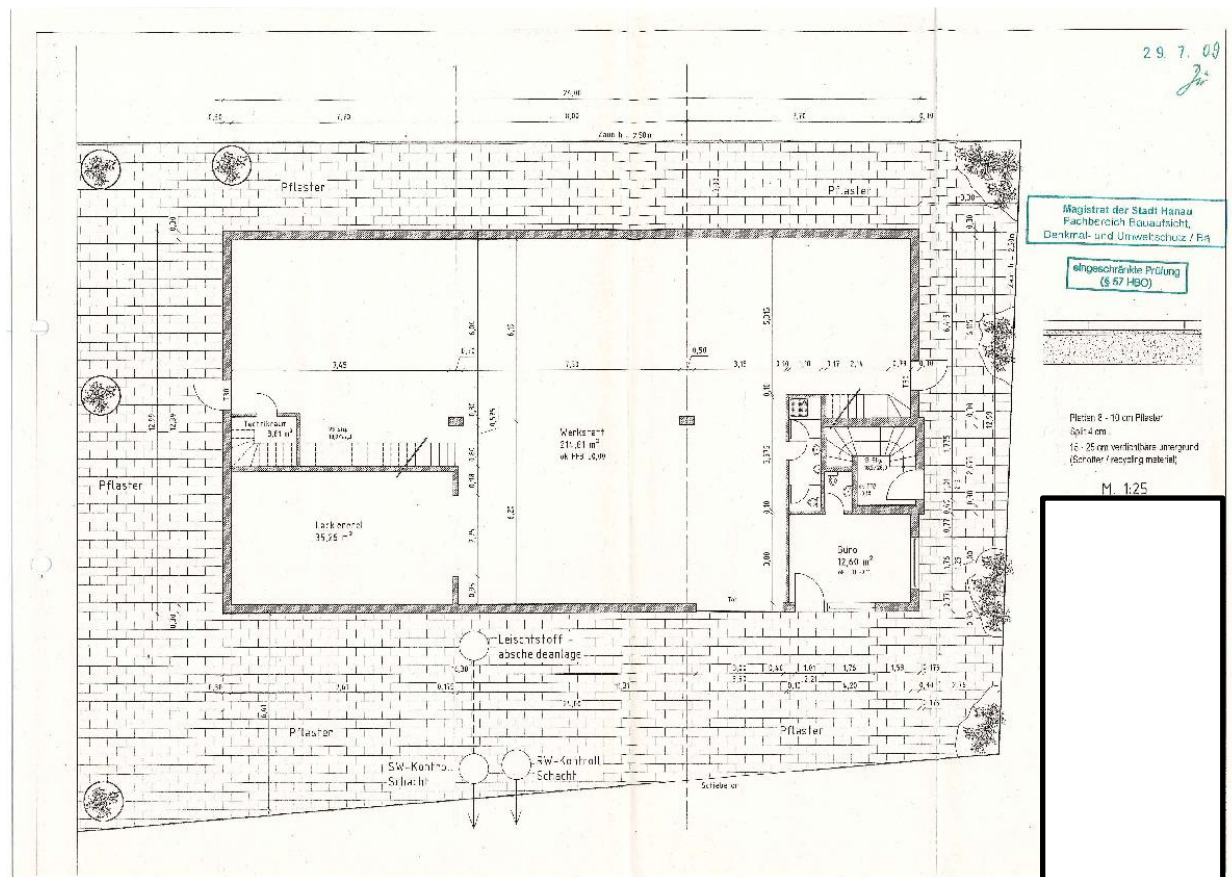

**Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan**

Seite 1 von 1



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

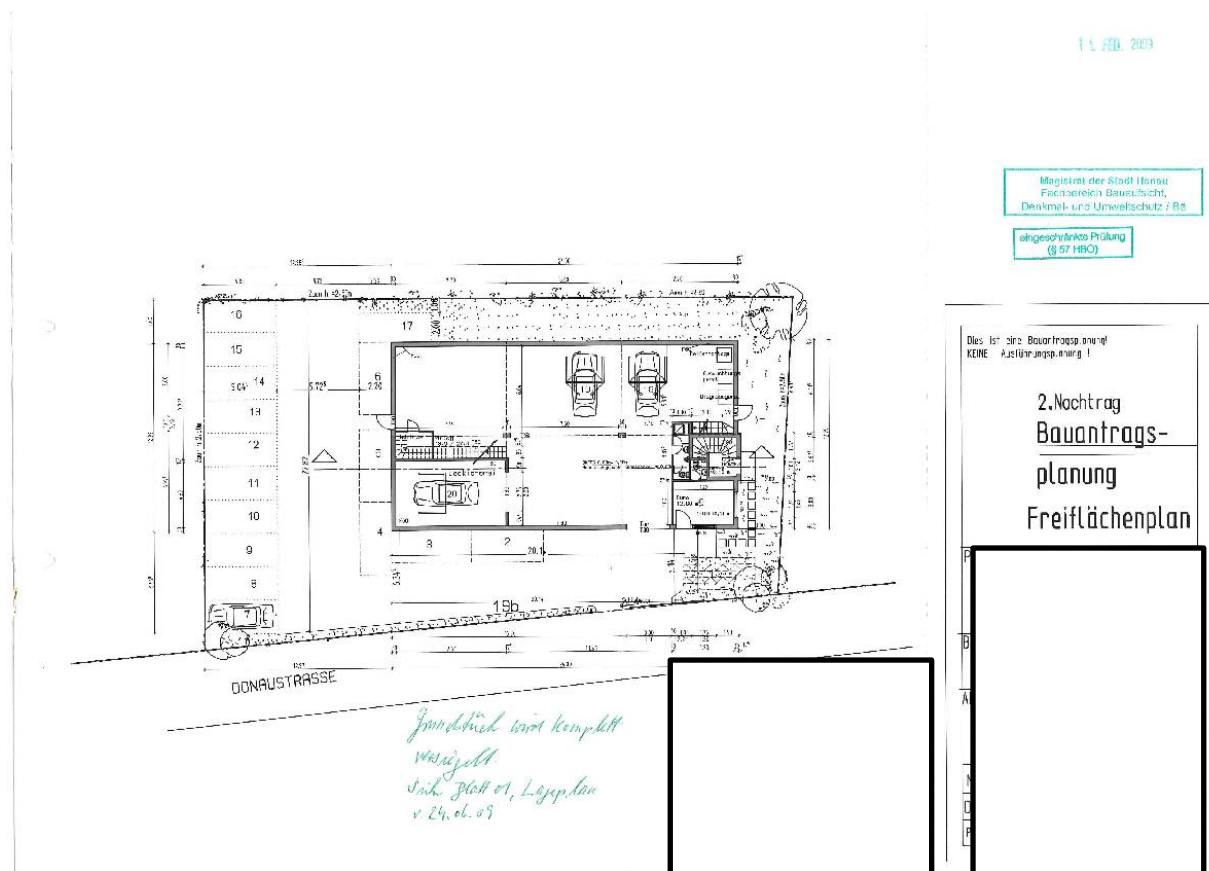
Seite 1 von 8





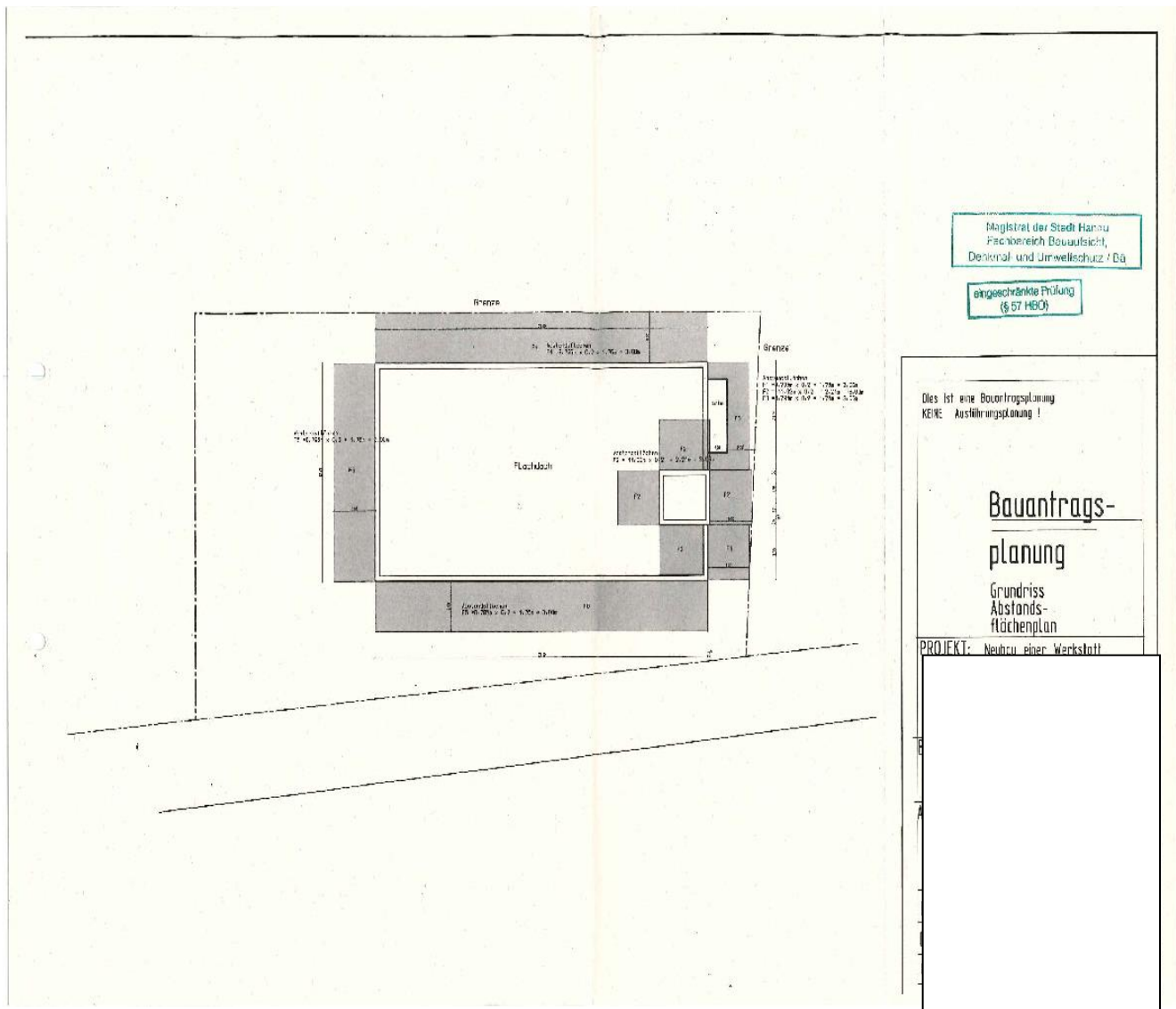

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 8



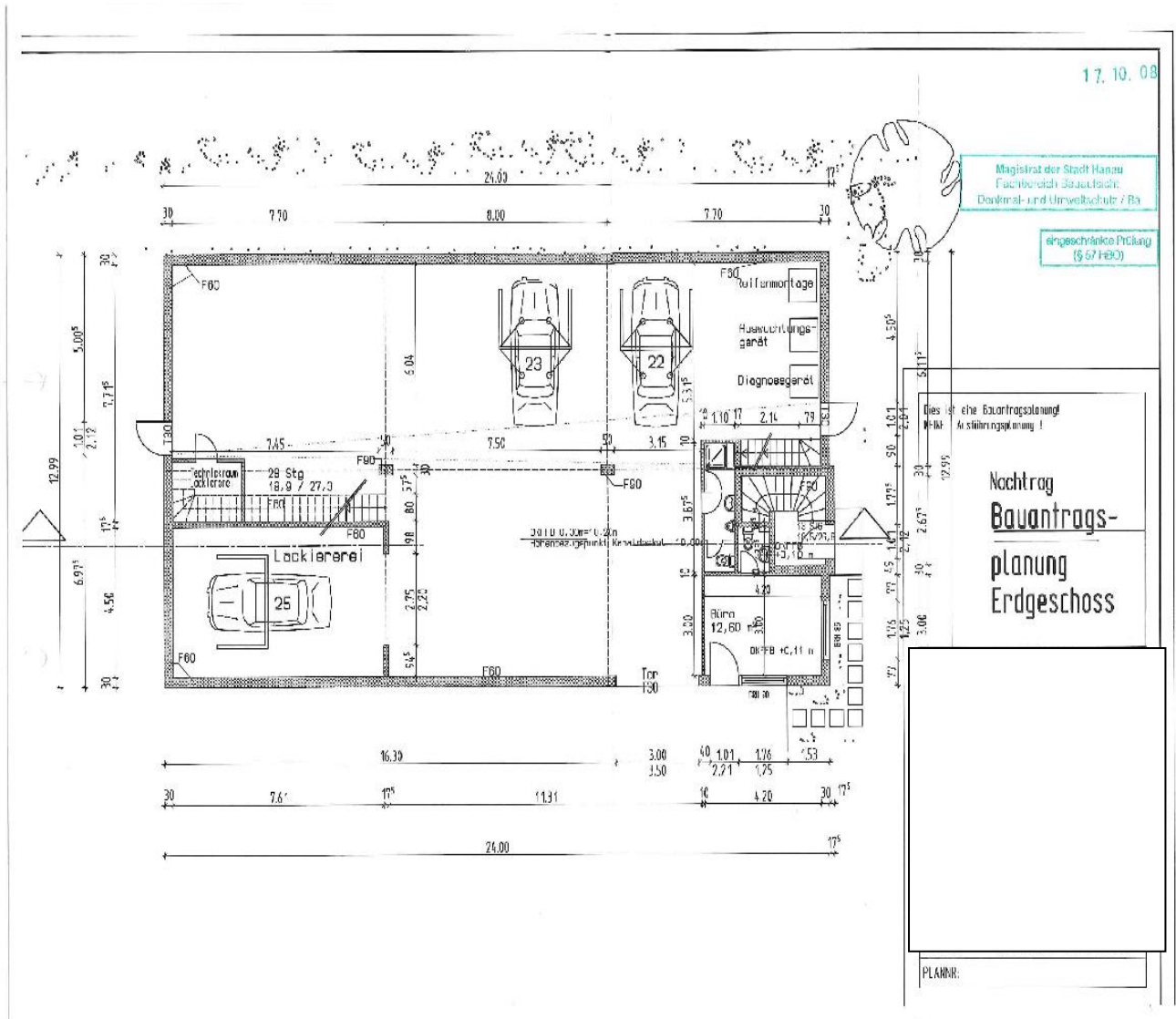

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 8



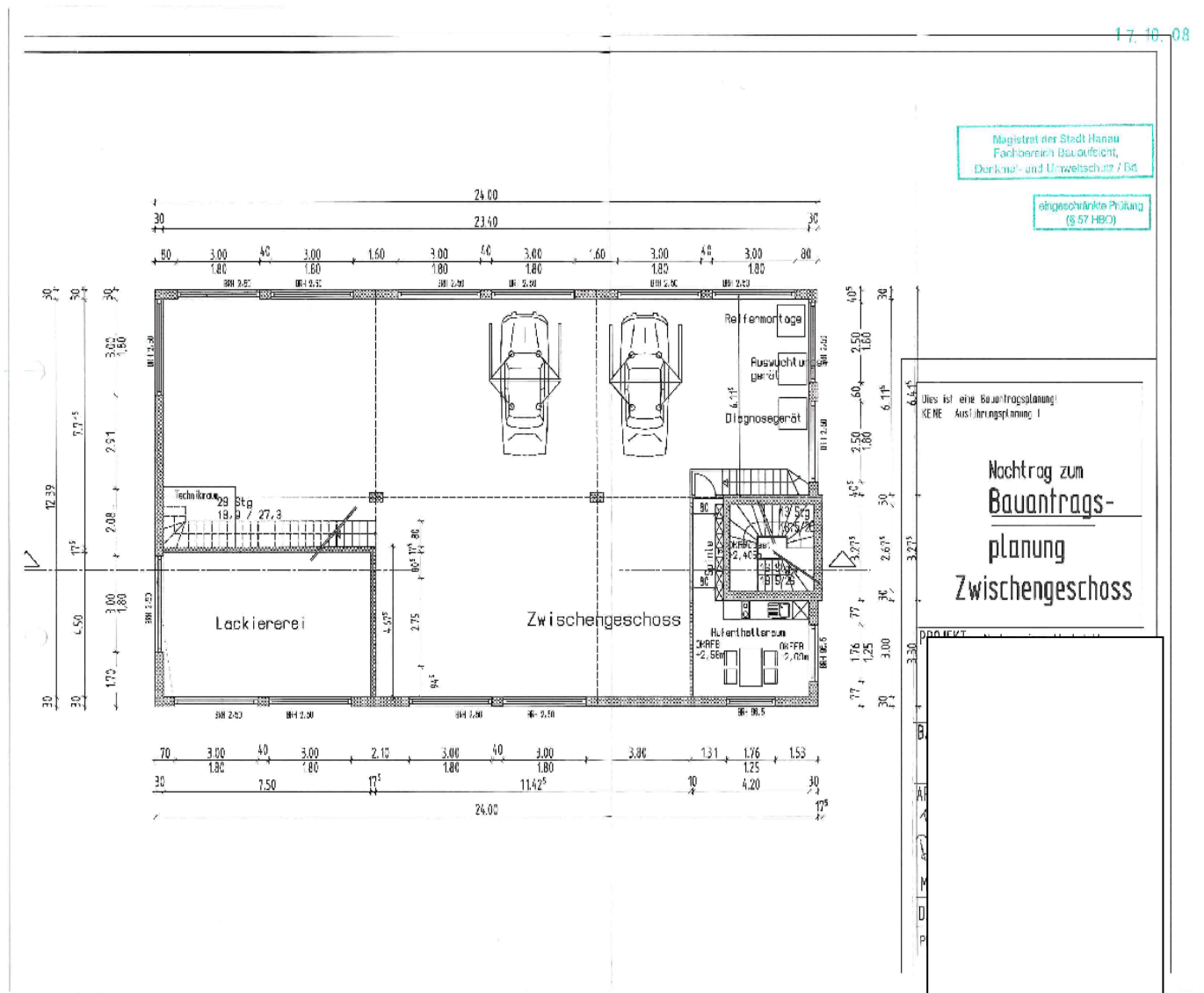
**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 8




**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 5 von 8



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 6 von 8

