



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15  
Telefax: 069 48 00 54 16  
E-Mail: [info@arfeller.com](mailto:info@arfeller.com)  
Web: [www.arfeller.com](http://www.arfeller.com)

Az.: 2405 292  
**43 K 6/24**

Datum: 13.09.2024

An das  
Amtsgericht Seligenstadt  
Klein-Welzheimer-Straße 1

**63500 Seligenstadt**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**Gewerbehalle mit Betriebswohnung bebaute Grundstück  
in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Raiffeisenstraße 15**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
21.06.2024 ermittelt mit rd.

**1.550.000 €.**

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. der Anlagen.

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<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 / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<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 .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gewerbehalle.....	10
3.3	Wohn- und Geschäftshaus.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.3.4	Kellerausstattung .....	13
3.3.5	Fenster und Türen.....	13
3.3.6	Raumausstattungen und Ausbausezustand.....	13
3.3.7	Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung .....	13
3.3.8	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	14
3.3.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes .....	14
3.4	Nebengebäude: Garage.....	15
3.5	Halle 2 (Leichtbauhalle).....	15
3.6	Hofüberdachung.....	16
3.7	Außenanlagen.....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Ertragswertermittlung .....	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	23
4.5	Sachwertermittlung .....	26
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.5.3	Sachwertberechnung .....	29
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31

4.6	Verkehrswert.....	37
4.7	Wertermittlungsergebnisse.....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	40
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	40
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>41</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	41
6.2	Straßenkarte .....	42
6.3	Ortsplan .....	43
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	44
6.5	Auszug aus dem Bebauungsplan .....	45
6.6	Fotostandpunkte .....	46
6.7	Fotos.....	47
6.8	Pläne.....	64
6.8.1	Gebäudeübersicht.....	64
6.8.2	Grundriss Kellergeschoss Wohn- und Geschäftshaus.....	65
6.8.3	Grundriss Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshaus .....	66
6.8.4	Grundriss Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus.....	67
6.8.5	Grundriss Kehlbalkenlage Wohn- und Geschäftshaus.....	68
6.8.6	Schnitt Wohn- und Geschäftshaus .....	69
6.8.7	Querschnitt Wohn- und Geschäftshaus.....	70
6.8.8	Grundriss Halle 2 (Leichtbauhalle) .....	71
6.8.9	Schnitt Hofüberdachung und Halle 2 (Leichtbauhalle) .....	72
6.9	Flächenberechnung .....	73

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle mit Betriebswohnung
Objektadresse:	Raiffeisenstraße 15 63110 Rodgau – Dudenhofen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dudenhofen, Blatt 5511, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dudenhofen, Flur 8, Flurstück 456/8 (4.066 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	21.06.2024
Qualitätsstichtag:	21.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	21.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich war die Zelthalle.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sohn der Eigentümerin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.04.2024;
- Baulastenauskunft vom 16.05.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.04.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau (Akteneinsicht);
- Auskünfte des Kreises (Akteneinsicht);
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind vorhanden. Die Betriebswohnung wird vom Sohn der Eigentümerin bewohnt (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Gewerbebetrieb** ist in Form einer Spedition vorhanden. Ob weitere Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft (nähere Angaben im Anschreiben).
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Betriebliche Einrichtungen, die eindeutig dem Betriebsvermögen der Mieterin zuzuordnen sind, wurden nicht mitbewertet.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Dudenhofen (ca. 8.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 25-30 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 7 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Rodgau – Dudenhofen (ca. 1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Gewerbegebiet von Dudenhofen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S- Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Gewerbelage, keine Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	ggf. durch umliegende, gewerbliche Betriebe und Anlieferungen
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 54,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 75,5 m
Grundstücksgröße:	4.066 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	relativ regelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Durch die Ecklage ist das Grundstück direkt über die Hegel- sowie über die Raiffeisenstraße erschlossen.
Straßenart:	Gewerbe-Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Halle; eingefriedet durch Zaun, Tor und Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. <b>Bei Gewerbeflächen besteht jedoch grundsätzlich ein Verdacht auf Altlasten. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.</b>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dudenhofen, Blatt 5511 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

„Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dudenhofen, Flur 8, Flurstück 456/8 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: Die in den beigefügten Plänen dargestellten Wohneinheiten werden ausschließlich von den im § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Personenkreis - Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter - genutzt.“ (eingetragen am 11.04.2001).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 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 D 6.1 folgende Festsetzungen (siehe Anlage):

- GE = Gewerbegebiet;
- GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise

Anmerkung:

Die Freihaltung eines im Bebauungsplan dargestellten Bereichs unterhalb der Hochspannungsleitung ist offenbar überholt/ nicht mehr notwendig, da der Verlauf der Leitung umgelegt wurde (gemäß telefonischer Auskunft), der B-Plan wurde diesbezüglich jedoch nicht geändert. Zudem wurden mehrere Gebäudeteile in diesem Bereich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegen u.a. folgende Bauscheine vor:

- Az. 611-04/039/73 (Neubau Betriebsgebäude mit Verwaltungsteil und Entwässerung) vom 18.06.2074;
- Az. 63-01245-01-42-BA (Nutzungsänderung 1. Halle: bisher metallverarbeitende Tätigkeit des Vorbesitzers / neu reine Lagertätigkeit der Spedition 2. Bürogebäude: bisher nur als Büro / neu ein Teil weiterhin als Büro, ein Teil zu Wohnzwecken des Betriebsleiters) vom 05.06.2001;
- Az. 63-01283-00-42-BA (Neubau einer Leichtbauhalle für Lagerzwecke) vom 22.08.2001;
- Az. 63-02789-03-42-BA (Neubau einer teilweisen Überdachung des Betriebshofes) vom 08.10.2003;
- Az. 63-00161-04-42-BA (Aufstockung des Bürogebäudeteils mit einem Dachgeschoss) vom 18.03.2004;
- Az. 63-03765-05-42-NA (Veränderte Ausführung der Aufstockung des Bürogebäudes mit einem Dachgeschoss (durch Anhebung der Dachfläche um ca. 35 cm an der Nordseite und Materialänderung)) vom 21.10.2005;

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. 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:

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

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle mit Betriebswohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze.

Das Objekt (gewerblicher Teil) ist vermietet (Verträge liegen nicht vor), die Betriebswohnung wird vom Sohn der Eigentümerin bewohnt.

### 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

Art des Gebäudes:	nicht unterkellerte Gewerbehalle (ehem. Halle zur Metallverarbeitung, derzeitige Nutzung als Lagerhalle) mit angebautem Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	ca. 1973
Fläche:	rd. 1.058 m <sup>2</sup> Nutzfläche EG Halle rd. 67 m <sup>2</sup> Nutzfläche Büro, Sozialraum und Archiv
Unterteilung:	Umschlaghalle, nicht weiter unterteilt; eingestelltes Büro mit Durchgang zum Wohn- und Geschäftshaus, Teeküche, Abstellraum, Aktenarchiv und Lager für Kleinmaterial; einfache Lagerfläche über Büro-/Sozialräumen
Fassade:	Fassade aus Mauerwerk
Konstruktion:	Stahlskelettbau mit Ausmauerung, im Innenraum stützenfrei
Dach:	Satteldach aus Stahlkonstruktion mit Eternitplatteneindeckung (asbesthaltig)
Tor / Türen:	1 erneuertes Sektionaltor mit Antrieb, Bj. ca. 2021, ca. 3,42 m Durchfahrtshöhe; Stahl-Außentüren, Alu-Tür; Holzwerkstofftüren (Esche-weiß) (Innentüren Büro)
Fenster:	Industrieverglasung über gesamte Hallenlänge; Dachoberlichter vorhanden; Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Büro)

Bodenbeläge:	Beton (Halle), vereinzelt Fundamente für Maschinen; Fliesen (Büro)
Wandbekleidungen:	sichtbares Mauerwerk (Halle); Glasfasertapeten mit Anstrich (Büro)
Deckenbekleidungen:	abgehängte OW-Decke (Büro), Deckenuntersicht mit baujahresentsprechender Dämmplattenverkleidung
Elektroausstattung:	objektentsprechende Elektroinstallation; wenige Leuchtstoffröhren vorhanden (Halle)
Sanitärausstattung:	nicht vorhanden
Heizung:	Ölzentralheizung (in Wohn- und Geschäftshaus); 2 Warmluftgebläse in Halle vorhanden
Sonstige Ausstattung:	2 Klima-Splitt-Geräte vorhanden
Grundrissgestaltung:	Hallenhöhe innen ca. 5,26 m bis UK Firstträger; bedingt zweckmäßig als Lagerhalle (geringe Durchfahrts- höhe), keine befahrbare Rampe vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	Betonboden mit etlichen Rissen, Tragfähigkeit nicht be- kannt (im Mietenansatz wird ein entsprechend einfacher Boden berücksichtigt)
Allgemeinbeurteilung:	Die Halle hat einen einfachen, überwiegend baujahresge- mäß einfachen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem entsprechendem baulichen Zustand.

### 3.3 Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, baulich verbunden mit Halle 1
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	2001 – 2004 Umbau und Gesamtmodernisierung
Fläche:	rd. 162 m <sup>3</sup> Nutzfläche KG; rd. 58 m <sup>2</sup> Bürofläche EG; rd. 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG; rd. 128 m <sup>2</sup> Wohnfläche OG inkl. Abstellräumen und Terrassenanteil
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Treppenraum, ehem. Umkleide (Sauna) mit Duschen und WC, Gästezimmer, Bar, Hausanschlussraum, Heizung, Abstellräume
Erdgeschoss:	2 Büroräume, WC D+H, Verbindungsflur zum Hallenbüro; Treppenraum, Flur, 2 Zimmer, Bad, WC, Windfang, Wohnzimmer mit Essplatz und offener Küche
Obergeschoss:	Treppenraum, 2 Zimmer, Flur, WC, Bad, Schrankraum, Abstellraum, Loggia mit Dachterrasse und Abstellraum

#### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag (Kellertreppe); Treppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen (Geschosstreppe)
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion ohne Aufbauten; Eindeckung aus Trapezblech, Dachrand mit Zinkblechverkleidung, Fallrohr aus Zinkblech

### 3.3.4 Kellerausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, tlw. Naturstein
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Stahltüren, Holzwerkstofftüren
Fenster:	Aluminiumfenster

### 3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. bodentief (OG), Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Aluminium
Hauseingangstür:	erneuerte Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	erneuerte Türen aus Holzwerkstoffen (glatt, weiß), entsprechende Holzargen

### 3.3.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Kork (Wohnraum, Zimmer KG), Parkett (Zimmer OG), Teppichboden (Zimmer OG), Fliesen (Sanitärräume, Sozialraum, Büro, Flur)
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten mit Anstrich (Wohnraum, Gästezimmer KG), Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume, Sozialraum), Tapeten (Zimmer OG), glatter Putz mit Anstrich (Zimmer OG, Flur)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnraum), glatter Putz mit Anstrich (Sozialraum, Zimmer OG), tlw. abgehängte Decke mit Einbaulampen (Sanitärräume, Flur)

### 3.3.7 Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Telefonanschluss, Türöffner mit Gegensprechanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. 2019; Fußbodenheizung (OG); Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Fußbodenheizung im Bad OG; Energieausweis liegt nicht vor; Erdtank mit rd. 14.000 L Fassungsvermögen

Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	sanitäre Ausstattung in mittlerem Standard
Dusch-WC, KG:	2 Stand-WC, Waschbecken, Dusche
Büro-WC D+H, EG:	2 Handwaschbecken, wandhängendes WC
Gäste-WC, EG:	Waschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 1994
Bad, EG:	2 Waschbecken, Wanne, Dusche, wandhängendes WC
WC, OG:	Waschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 2004/5
WC, OG:	Waschtisch, wandhängendes WC, Dusche, Bj. ca. 2004/5

### 3.3.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsvordach aus Stahlkonstruktion mit Glasdach; Markise; Terrassenaufbau mit Holzbelag und Stahl-Glasgeländer
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in dieser Wertermittlung enthalten

### 3.3.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	überwiegend wohnliche Nutzung; individuell;
Besonnung und Belichtung:	überwiegend befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	leichte Feuchte-Ausblühungen im KG, ansonsten keine wesentlichen Mängel erkennbar oder bekannt
Hauseingangsbereich (außen):	gepflegt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Modernisierungen wurden vorgenommen. Die Ausstattung hat einen überwiegend zeitgemäßen, mittleren bis gehobenen Standard. Die Räumlichkeiten sind gepflegt.

### 3.4 Nebengebäude: Garage

Art des Gebäudes:	Garage, an Halle 1 angebaut, zu Lagerzwecken genutzt
Baujahr:	ca. 1973
Fassade:	Mauerwerk, roh
Konstruktion:	massiv; Dach aus Eternitplatten
Tor, Türen und Fenster:	Stahlschwingtor
Bodenbeläge, Wandbekleidungen:	Betonboden; kein Innenputz (roh)
Allgemeinbeurteilung:	Die Garage befindet sich in einem normalen, baujahresgemäßen Zustand.

### 3.5 Halle 2 (Leichtbauhalle)

Art des Gebäudes:	Leichtbauhalle (kalt)
Baujahr:	ca. 2000
Fläche:	ca. 207 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Fassade:	Trapezblech, Zeltplane im Giebelbereich
Konstruktion:	Leichtbaukonstruktion (ggf. aus Aluminiumträgern) mit Trapezblechverkleidung; Boden aus Betonverbundpflaster (Hofbefestigung)
Dach:	Satteldach aus Zeltplane
Tor / Türen:	Rolltor mit Antrieb, ca. 3,50 m Durchfahrtshöhe; Stahltür; keine Fenster vorhanden (Planfenster im Giebel)
Sonstiges:	lichte Höhe ca. 4,20 m (Traufkante), ca. 5,68 m (First)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem einfachen baulichen Zustand.

### 3.6 Hofüberdachung

Art des Gebäudes:	offene Hofüberdachung zur Verladung, tlw. als Hallenvordach weitergeführt
Baujahr:	ca. 2003
Fläche:	ca. 727 m <sup>2</sup> überdachte Fläche
Konstruktion:	Stahlkonstruktion mit Köcherfundamenten; Boden aus Betonverbundpflaster
Dach:	flaches Satteldach aus Trapezblech
Sonstiges:	lichte Durchfahrtshöhe ca. 4,50 m
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

### 3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz; Zufahrts-, Lager- und Hoffläche (ca. 1.200 m<sup>2</sup>, befestigt mit Betonpflaster, tlw. Gussbetonfläche in mäßigem Zustand), Zuwegung und Terrasse (Betonplatten), Einfriedung (Mauer, Mauersockel mit erneuertem Alu-Lattenzaun, erneuerter Stabmattenzaun, 2 Stahl-Schiebestore) vorhanden, kleiner Container für Gartengeräte, seitlich Rasenfläche, Vorgarten mit Anpflanzungen, im Bereich Wohn- und Geschäftshaus gepflegte Außenanlagen in gutem Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Gewerbehalle mit Betriebswohnung bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Raiffeisenstraße 15, zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dudenhofen</i>	5511	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Dudenhofen</i>	8	456/8	4.066 m <sup>2</sup>

### 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.

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.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	4.066 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.06.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	4.066	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	4.066 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	752.210,00 € <b><u>rd. 752.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 **752.000,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

## 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle 1	1	Gewerbehalle	1.125,00		4,50	5.062,50	60.750,00
Wohn- und	2	Büro EG	58,00		7,00	406,00	4.872,00
Geschäftshaus	3	Wohnen EG	100,00		7,00	700,00	8.400,00
	4	Wohnen OG	128,00		7,00	896,00	10.752,00
Garage	5	Garage	20,00		2,50	50,00	600,00
Gewerbehalle 2	6	Lager	207,00		2,50	517,50	6.210,00
Überdachung	7	Überdachung	727,00		2,25	1.635,75	19.629,00
	8	bef. Freifläche	1.200,00		1,50	1.800,00	21.600,00
Summe			3.565,00	-		11.067,75	132.813,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete (ohne Wohnbereich) beträgt gemäß Angaben beim Ortstermin rd. 9.500 €/Monat und entspricht damit in etwa der marktüblichen Miete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>132.813,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>21.241,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 111.571,76 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,30 % von <b>752.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>39.856,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 71.715,76 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>5,30 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>18</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>11,420</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 818.993,98 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 752.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.570.993,98 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.570.993,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 20.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 1.550.993,98 €</b>
	<b>rd. 1.550.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
  - aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (örtliche Auswertung Gewerbemieten von Geoport)
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	3.984,39
Instandhaltungskosten	----	----	11.280,26
Mietausfallwagnis	4,00	----	5.312,52
Betriebskosten	0,50	----	664,07
Summe			21.241,24 (ca. 16 % des Rohrertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt. Dieser liegt gemäß Angaben des Gutachterausschusses bei 5,3% für vergleichbare Objekte.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Für das Gesamtobjekt wird eine mittlere RND von rd. 18 Jahren angesetzt.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle 1

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert (Tor, tlw. Heizung). Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

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

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 51 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		14,0	0,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 51 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle 2 (Lagerzelt)**

Das ca. 2000 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 24 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine Restnutzungsdauer von 7 Jahren.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Überdachung**

Das ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2003 = 21 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 21 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abzug für Kleinmängel	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle 1	Wohn- und Geschäftshaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	495,00 €/m <sup>2</sup> BGF	824,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.180,00 m <sup>2</sup>	570,00 m <sup>2</sup>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €	28.500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	589.100,00 €	498.180,00 €	11.155,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 21.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.055.078,10 €	892.240,38 €	19.978,60 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.055.078,10 €	892.240,38 €	19.978,60 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	36 Jahre	8 Jahre
• prozentual		78,00 %	40,00 %	84,00 %
• Faktor	x	0,22	0,6	0,16
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	232.117,18 €	535.344,23 €	3.196,58 €

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle 2 (Leichtbauhalle)	Hofüberdachung	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	150,00 €/m <sup>2</sup> BGF	250,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	211,00 m <sup>2</sup>	727,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	31.650,00 €	181.750,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 21.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	56.685,15 €	325.514,25 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	56.685,15 €	325.514,25 €	
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		7 Jahre	19 Jahre	
• prozentual		76,67 %	52,50 %	
• Faktor	x	0,2333	0,475	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	13.224,65 €	154.619,27 €	

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>938.501,91 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+</b>	<b>75.080,15 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>1.013.582,06 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>752.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.765.582,06 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>×</b>	<b>0,89</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.571.368,03 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.551.368,03 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.550.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle 1

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %			1,0		
Konstruktion	20,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	5,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	5,0 %			1,0		
Heizung	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gewerbehalle 1

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			550,00
gewogener Standard =			3,0

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	53,0 %	9,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	38,0	281,20
3	850,00	53,0	450,50
4	1.025,00	9,0	92,25
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			823,95
gewogener Standard =			2,8

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 823,95 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 824,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Gewerbehalle 2 (Leichtbauhalle)**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 150,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 150,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 250,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 250,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Gewerbehalle 1

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• 2 Klima-Splittgeräte	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal für Kellerteilausbau)	15.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Terrassenaufbau	10.000,00 €
• Eingangsüberdachung	1.500,00 €
• Markise	2.000,00 €
Summe	28.500,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zeitwert insgesamt, prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (938.501,91 €)	75.080,15 €
Summe	75.080,15 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt. Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Diese liegen je nach Gesamtgröße, Objektart und Gängigkeit für vergleichbare Objekte zwischen 0,6 und 1,0. In diesem Fall wird der Sachwertfaktor auf 0,89 geschätzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-20.000,00 €
• Kleinmängel -20.000,00 €	
Summe	-20.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.550.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.550.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle mit Betriebswohnung bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Raiffeisenstraße 15,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dudenhofen</i>	<i>5511</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dudenhofen</i>	<i>8</i>	<i>456/8</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 mit rd.

**1.550.000 €**

**in Worten: eine Million fünfhundertfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 13. September 2024

---

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

**4.7 Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gewerbehallengrundstück**  
Flur 8 Flurstücksnummer **456/8**in **Rodgau - Dudenhofen, Raiffeisenstr. 15**  
Wertermittlungsstichtag: **21.06.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	184,95	4.066,00	752.000,00
Summe:			184,95	4.066,00	752.000,00

<b>Objektdaten</b>						
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Gewerbehalle 1	1.180	1.125	1973	50	11
Gesamtfläche	Wohn- und Ge- schäftshaus	570	254	1973	60	36
Gesamtfläche	Garage	23	20	1973	50	8
Gesamtfläche	Gewerbehalle 2 (Lagerzelt)	211	207	2000	30	7
Gesamtfläche	Überdachung	727	1.92	2003	40	19

<b>Wesentliche Daten</b>				
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwertfak- tor
Gesamtfläche	132.813,00	21.241,24 € (15,99 %)	5,30	0,89

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	210,94 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-5,61 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>434,78 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>11,67</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>13,89</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	1.550.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.550.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>1.550.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	21.06.2024

## 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

**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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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

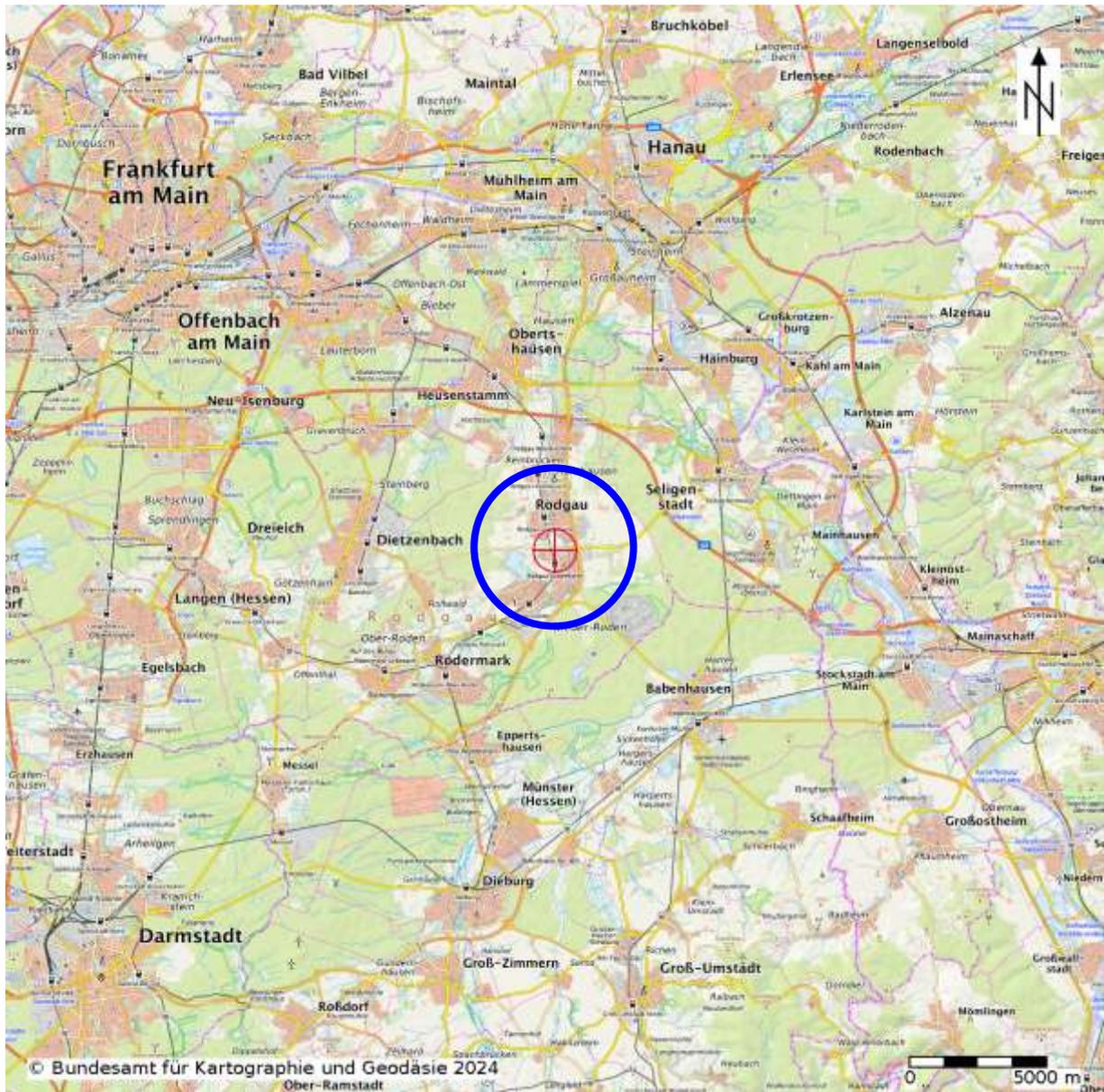
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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.

## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



## 6.2 Straßenkarte

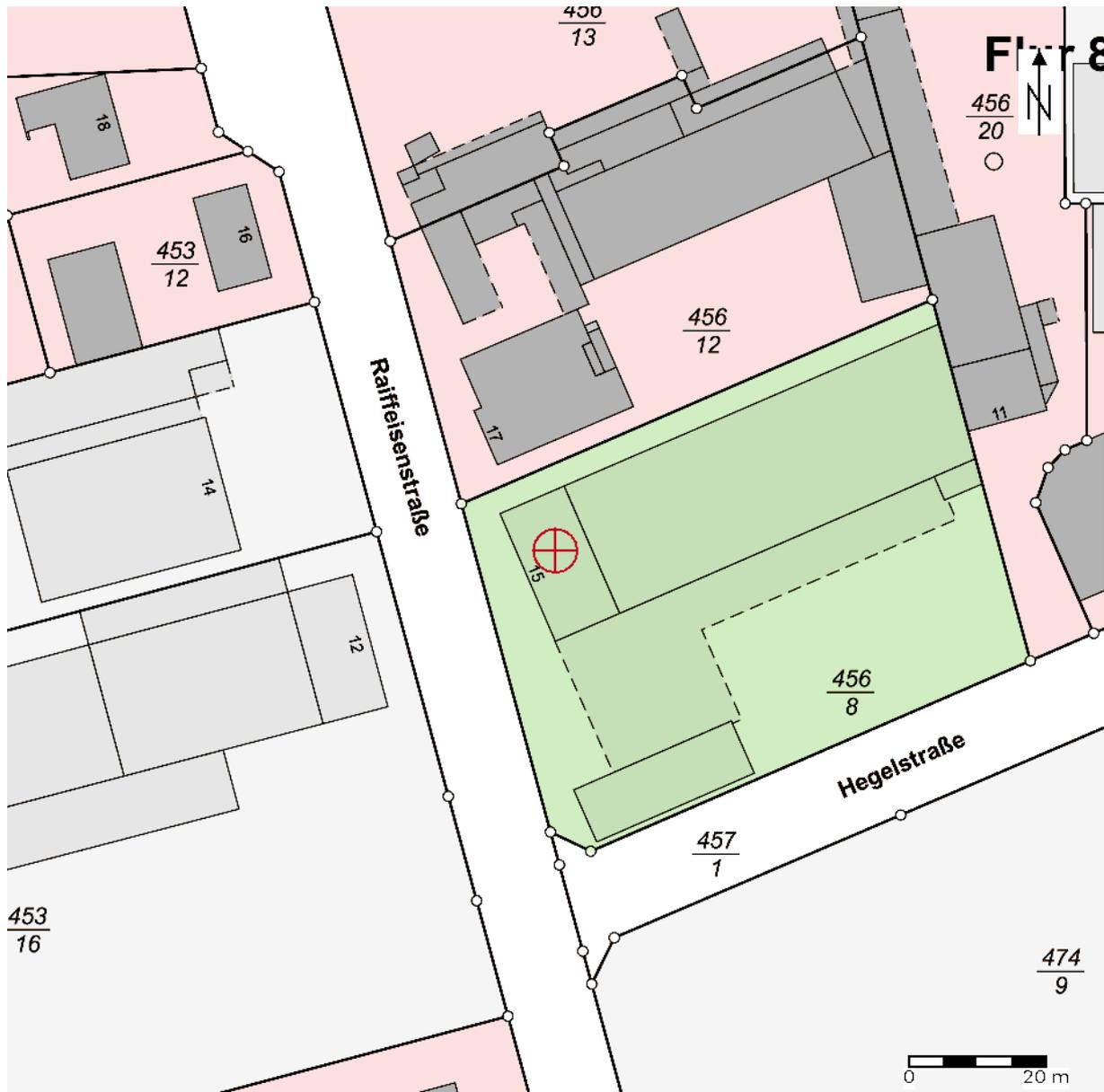


### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

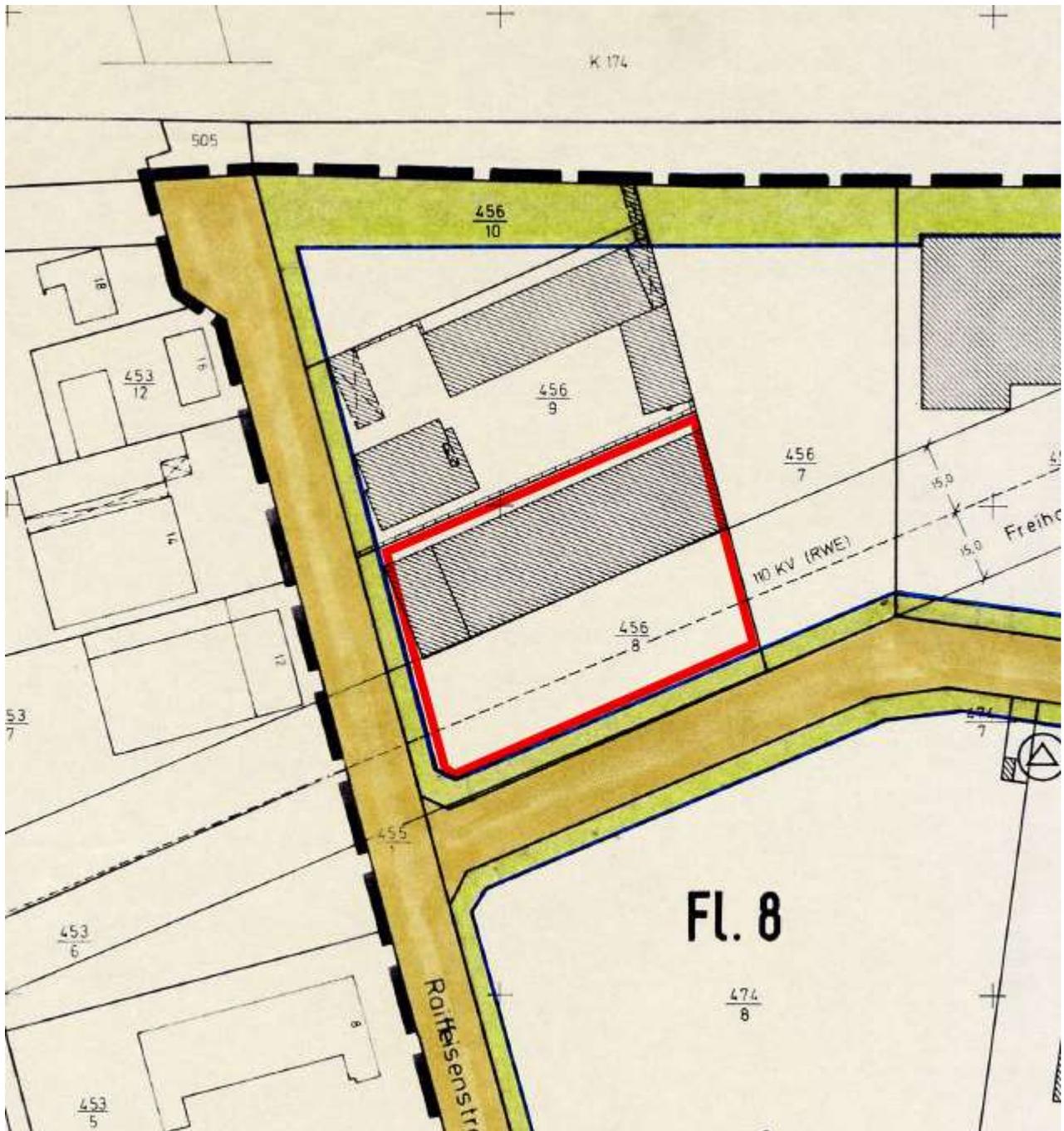
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

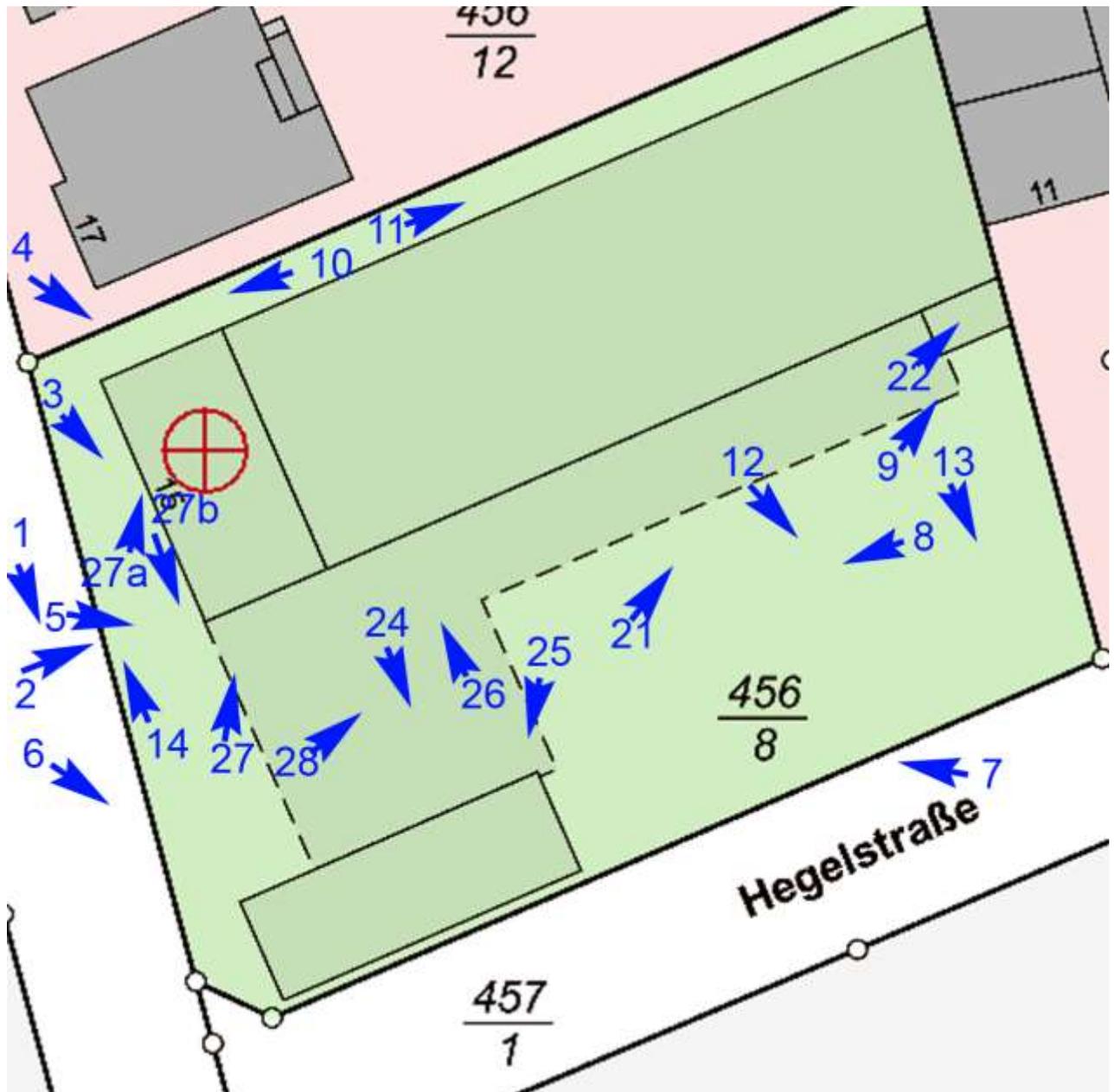
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. D 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderung“ der Stadt Rodgau, Stadtteil Dudenhofen; ohne Maßstab, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: Stadt Rodgau

## 6.6 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.7 Fotos



1 Lage in der Straße, Umgebung



2 Frontansicht Wohn- und Geschäftshaus, rechts Hofüberdachung



3 Zugangsansicht Wohn- und Geschäftshaus



4 Seiten-/Nordwestansicht



5 Zufahrtbereich, Hofüberdachung



6 Freibereich, Westansicht



7 Ansicht von der Hegelstraße, Freibereich



8 Hoffläche



9 Garage



10 Seitenansicht Nordseite, Freibereich der Wohnung



11 Seitenansicht Hallennordseite



12 Hofffläche, Zufahrt von der Hegelstraße



13 Hoffläche Bereich Hegelstraße



14 Zustand Hoffläche



15 Innenansicht Halle 1



16 a Innenansicht Tor und Hallenbüro Halle 1



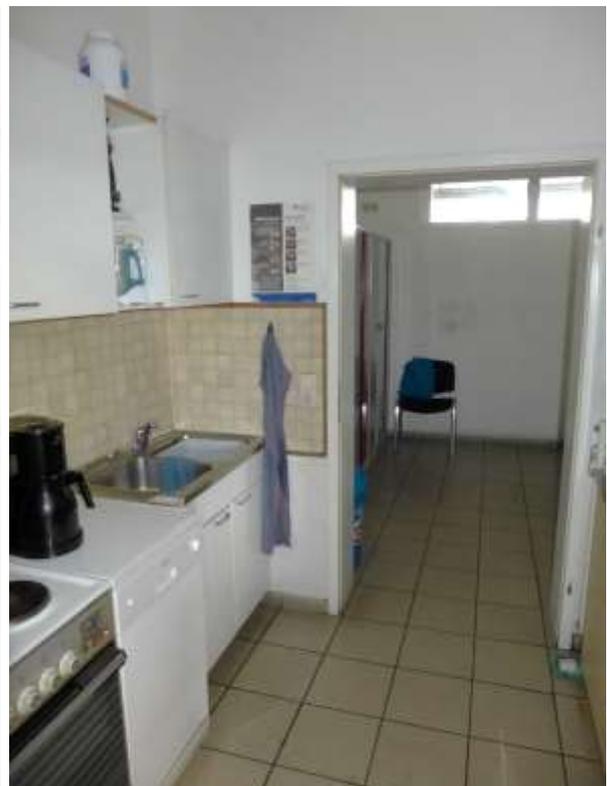
16 b Gebläseheizung



17 Hallenbüro und Lager



18 a Aufenthalt



18 b Küche



19 a Toilette



19 b seitliche Hallenüberdachung



20 Aufsicht Hallendach



21 seitliche Hallenüberdachung



22 Innenansicht Garage



23 Aufsicht Hofüberdachung



24 Ladezone Hofüberdachung



25 Hofüberdachung, Leichtbauhalle



26 Ladezone Hofüberdachung, im Hintergrund Halle 1



27 Hofüberdachung mit Blick zum Wohn- und Geschäftshaus und Halle 1



28 Hofüberdachung mit Blick zum Hof



27 a Eingangs Betriebswohnung



27 b Westansicht



28 a WC EG



29 neue Dachterrasse



30 ehemalige Umkleide/WC im KG



31 a Elektroinstallation KG



31 b Feuchtigkeit KG



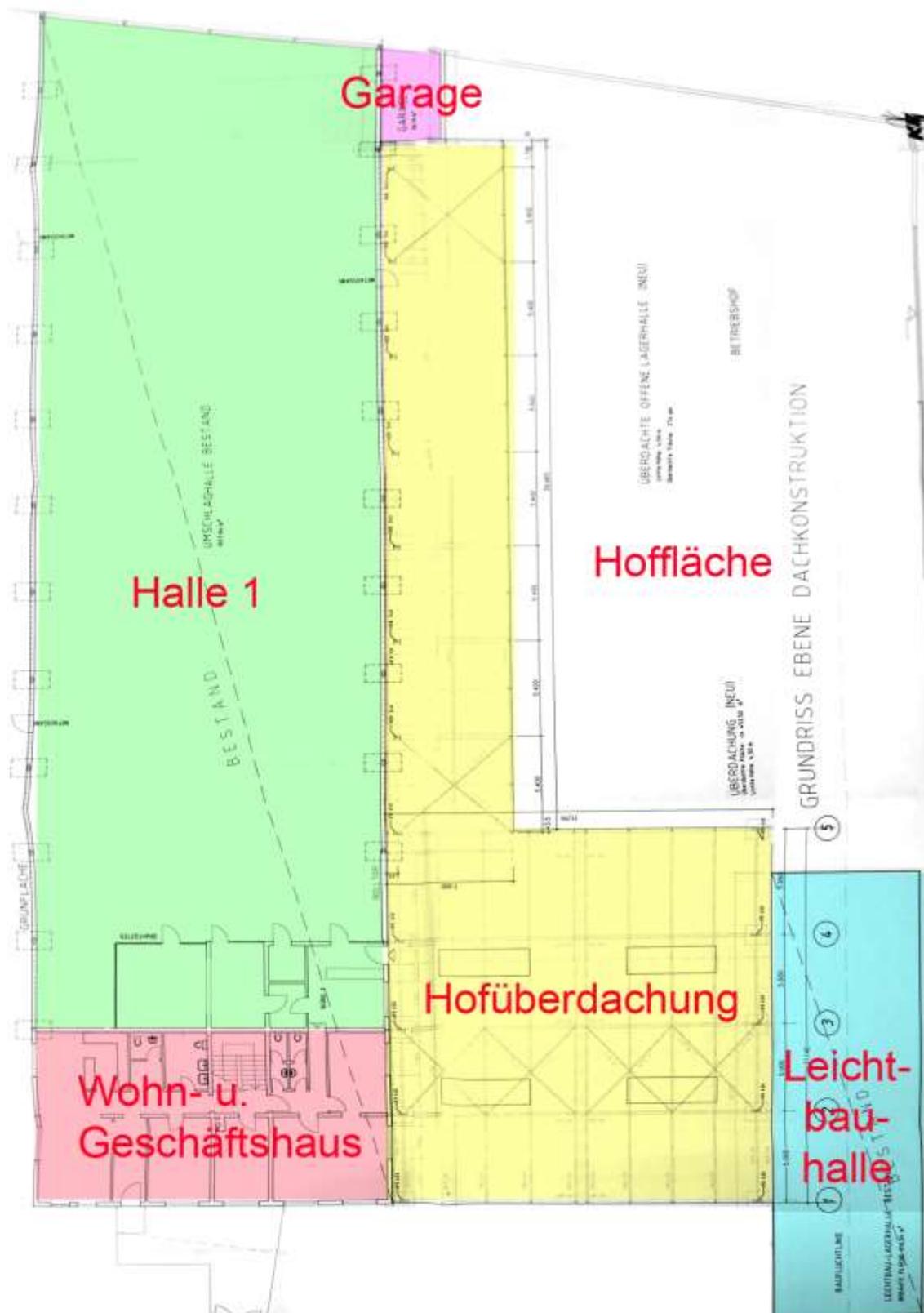
32 Heizung KG



## 6.8 Pläne

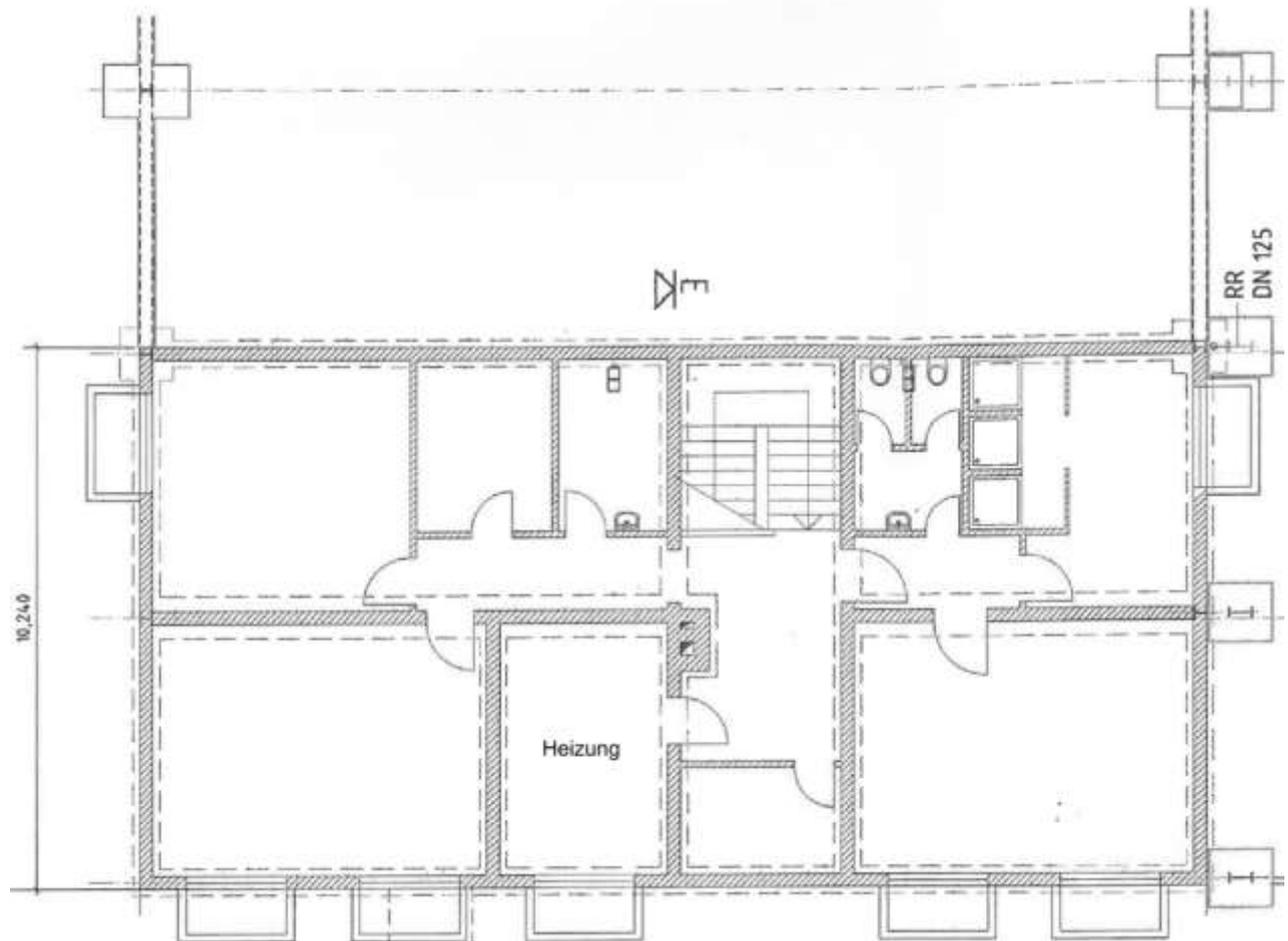
### 6.8.1 Gebäudeübersicht

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



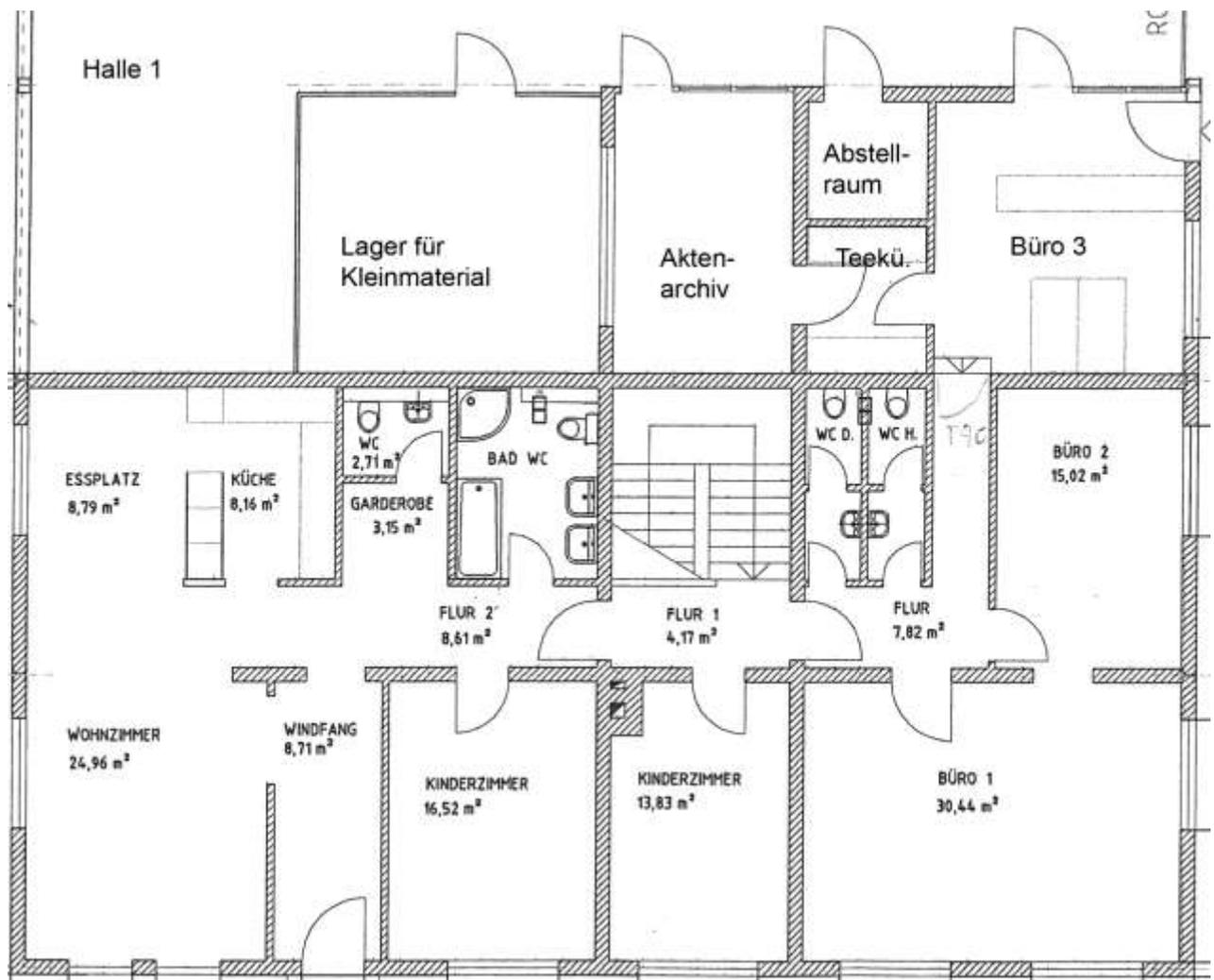
**6.8.2 Grundriss Kellergeschoss Wohn- und Geschäftshaus**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.8.3 Grundriss Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshaus

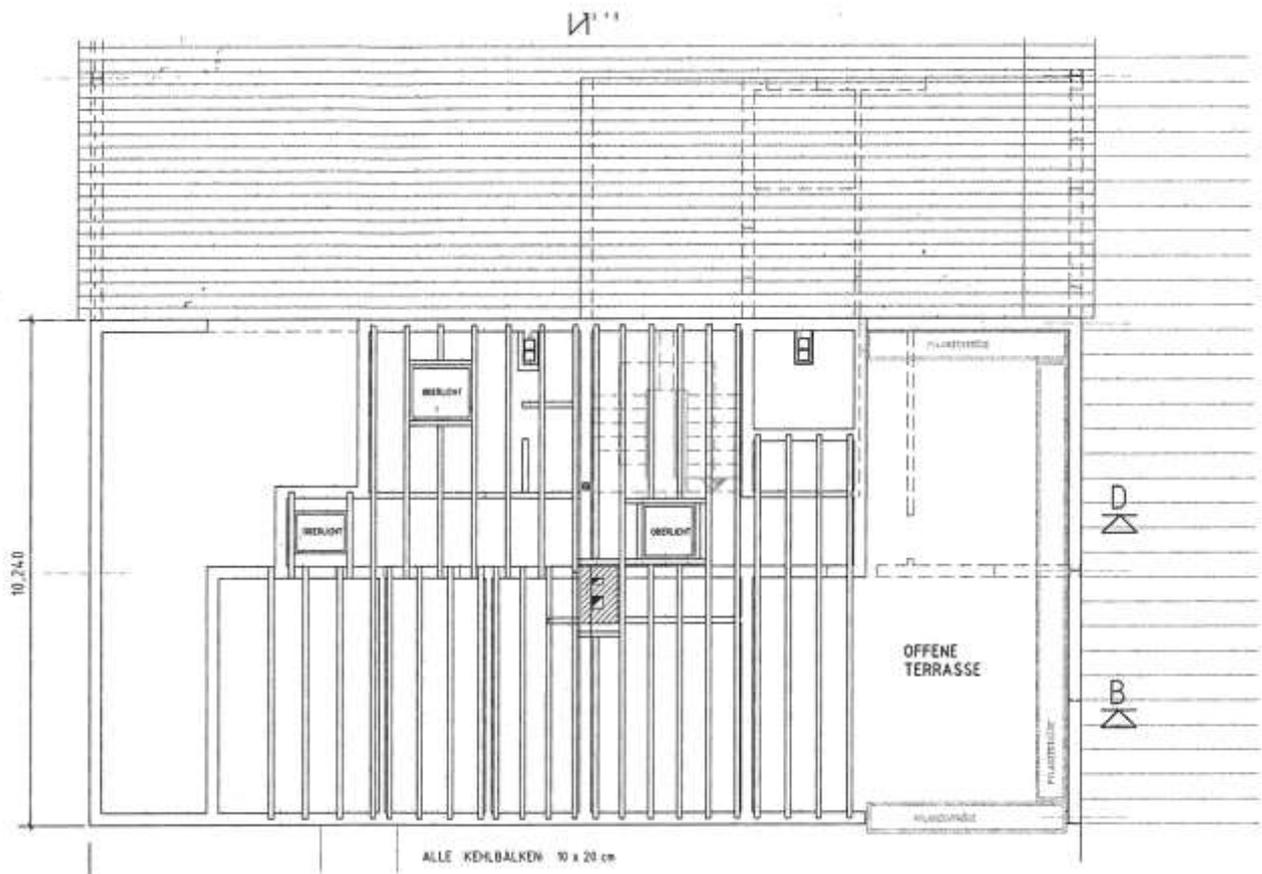
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.





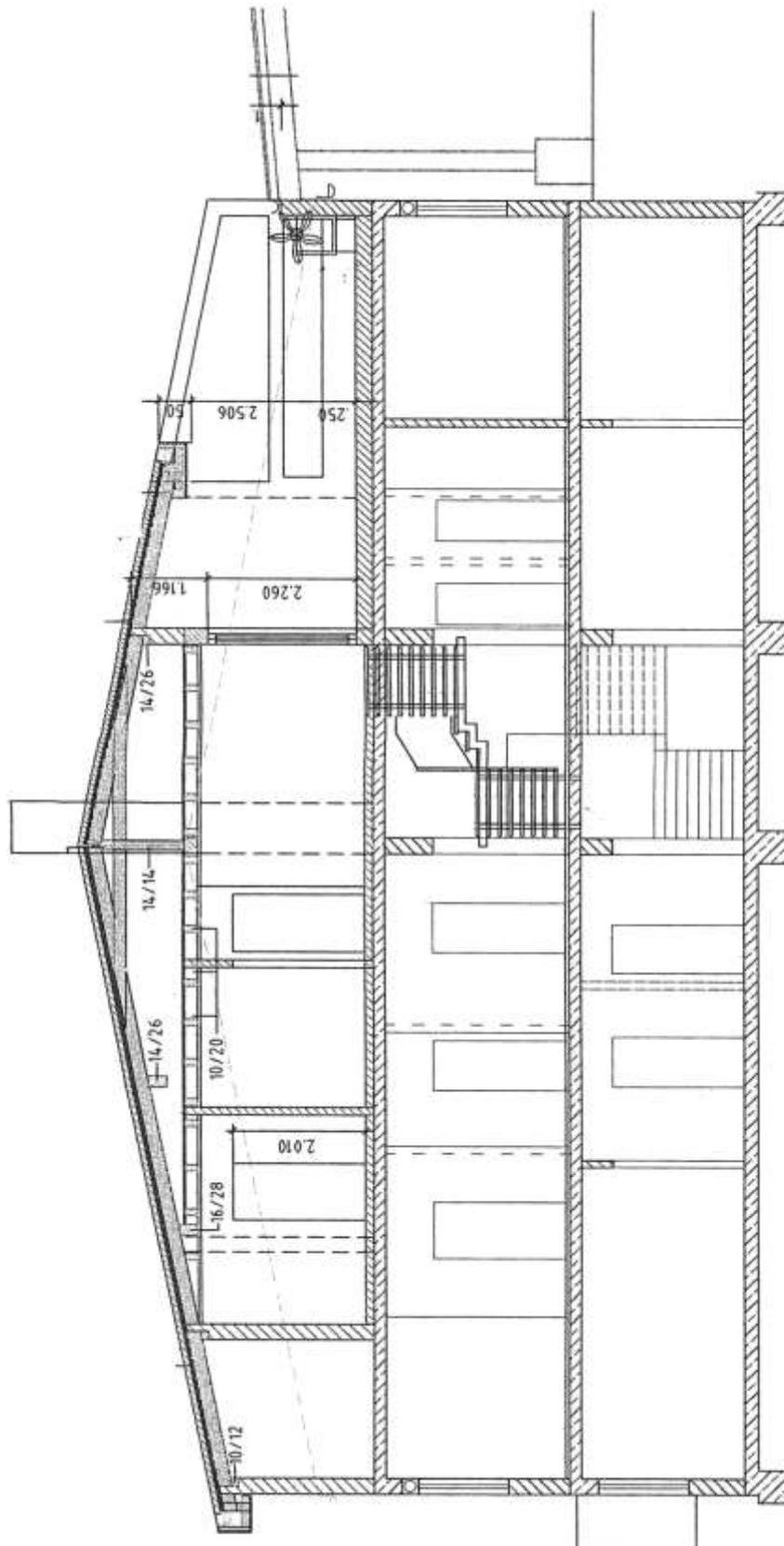
### 6.8.5 Grundriss Kehlbalkenlage Wohn- und Geschäftshaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



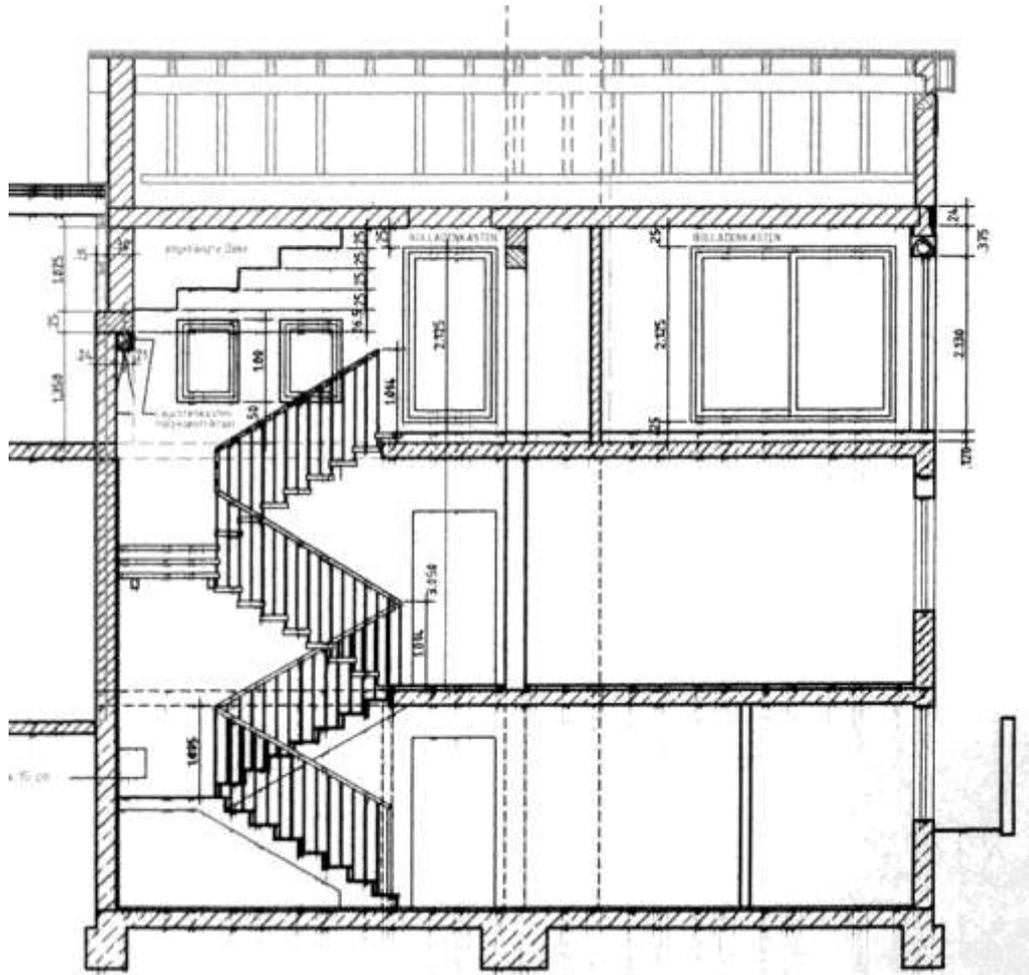
### 6.8.6 Schnitt Wohn- und Geschäftshaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



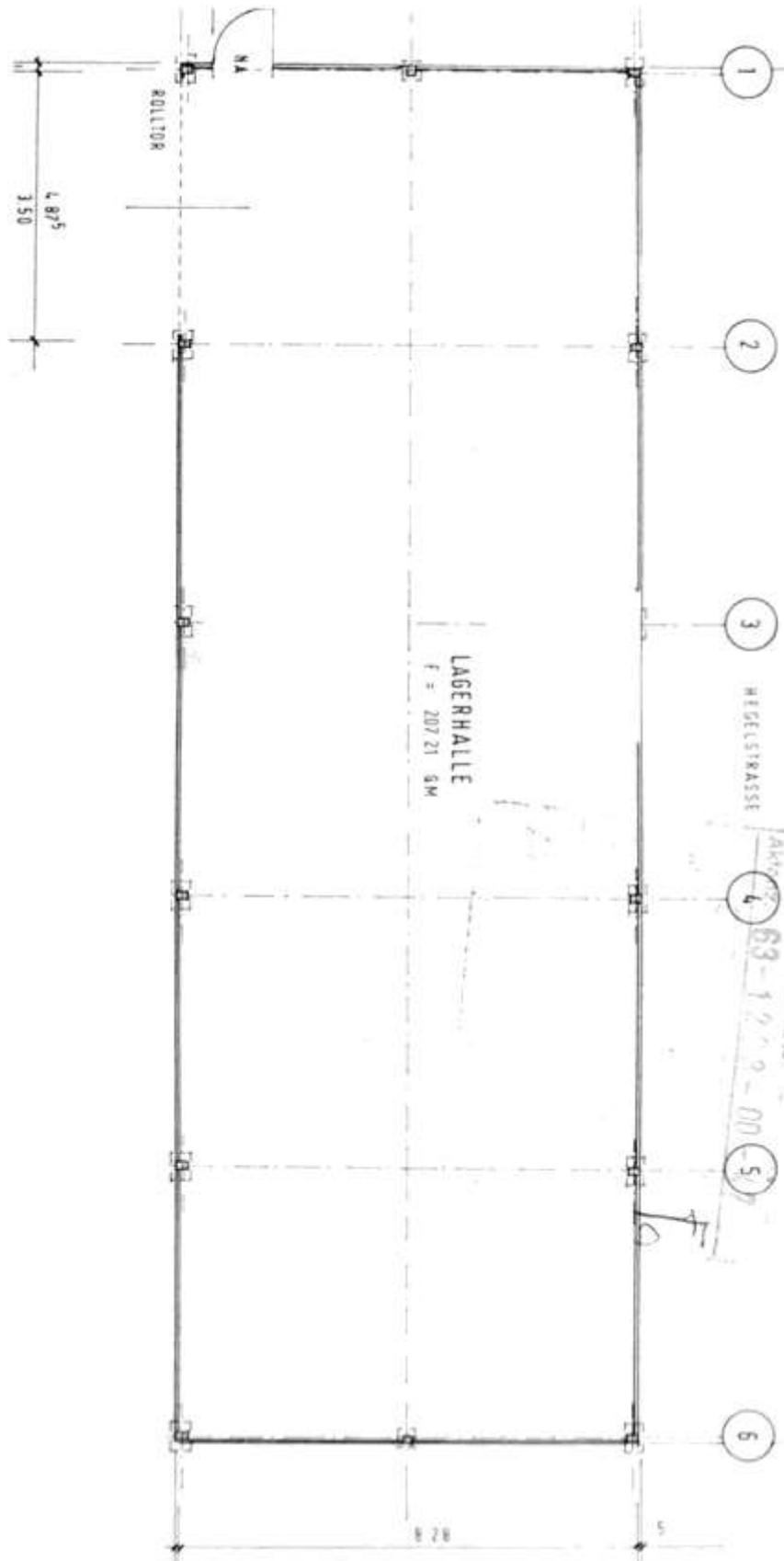
### 6.8.7 Querschnitt Wohn- und Geschäftshaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



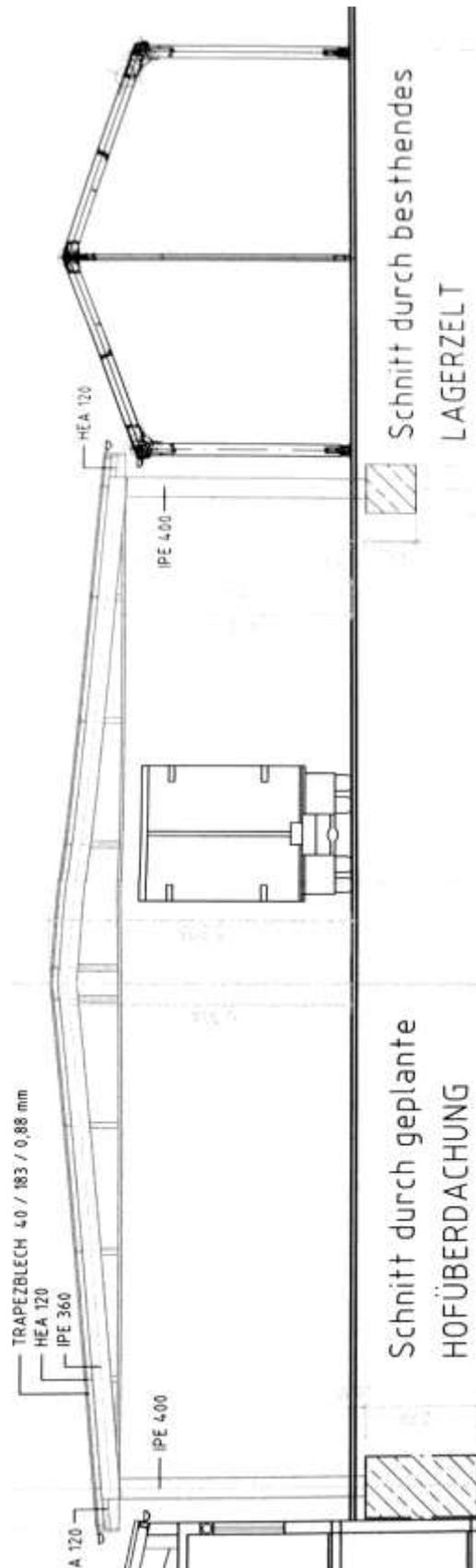
**6.8.8 Grundriss Halle 2 (Leichtbauhalle)**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.8.9 Schnitt Hofüberdachung und Halle 2 (Leichtbauhalle)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.9 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>				
KG	Keller 1	29,81	0,970	28,92
	Keller 2	22,95	0,970	22,26
	Heizung	14,45	0,970	14,02
	Abstellraum	8,59	0,970	8,33
	WC	6,69	0,970	6,49
	Flur 1	6,65	0,970	6,45
	Techn. Anschl.	6,06	0,970	5,88
	Vorraum	8,66	0,970	8,40
	Keller 3	30,37	0,970	29,46
	Flur 2	4,17	0,970	4,04
	Flur 3	4,34	0,970	4,21
	WC	6,69	0,970	6,49
	Dusche	3,16	0,970	3,07
	Umkleide	14,93	0,970	14,48
	Summe Nutz-/Technikfläche KG			
EG	Büro 1	30,44	0,970	29,53
	Büro 2	15,02	0,970	14,57
	Flur	7,82	0,970	7,59
	WC H	3,20	0,970	3,10
	WC D	3,20	0,970	3,10
Summe Nutzfläche EG				57,89
EG	Windfang	5,71	0,970	5,54
	Wohnzimmer	24,96	0,970	24,21
	Essplatz	8,79	0,970	8,53
	Küche	8,16	0,970	7,92
	WC	2,71	0,970	2,63
	Garderobe	3,15	0,970	3,06
	Flur 2	8,61	0,970	8,35
	Kinderzimmer	16,52	0,970	16,02
	Kinderzimmer	13,83	0,970	13,42
	Bad	6,96	0,970	6,75
Flur 1	4,17	0,970	4,04	
Summe Wohnfläche EG				100,46
OG	Flur 1	8,34	0,970	8,09
	Zimmer Kind	15,28	0,970	14,82
	Abstellraum	33,17	0,970	32,17
	Schrankraum	9,45	0,970	9,17
	Schlafzimmer	20,56	0,970	19,94
	Bad	13,30	0,970	12,90
	Flur 2	9,89	0,970	9,59
	WC	2,10	0,970	2,04
	Abstellraum	4,08	0,970	3,96
	Loggia	10,46	0,500	5,23
	Terrasse	40,11	0,250	10,03
Summe Wohnfläche OG				127,94

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Halle 1</b>				
	Halle 1	1.057,94	1,000	1.057,94
	Büro 3	19,51	1,000	19,51
	Kaffee-Küche	5,11	1,000	5,11
	Abstellraum	4,10	1,000	4,10
	Aktenarchiv	14,34	1,000	14,34
	Lager	23,90	1,000	23,90
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>1.124,90</b>
<b>Halle 2 (Leichtbauhalle)</b>				
	Halle 2	207,21	1,000	207,21
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>207,21</b>
<b>Garage</b>				
	Garage	20,13	1,000	20,13
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>20,13</b>
<b>Überdachung</b>				
	Überdachung	727,00	1,000	727,00
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>727,00</b>
	<b>Summe</b>			<b>2.528,03</b>
	<b>Nutz-/Wohnfläche gesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>2.528,00</b>
<b>Freifläche</b>				
	befestigte Freifläche	1.200,00	1,000	1.200,00
	<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>1.200,00</b>