

**Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

**Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330**

---

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,  
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf  
Hainstraße 72  
35216 Biedenkopf

70 K 7/24

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**Gewerbehalle bebaute Grundstück**  
**in 35236 Breidenbach-Oberdieten, Auf dem Eberbach 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
05.12.2024 ermittelt mit rd.

**196.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei 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 Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                       | 4            |
| 1.3        | 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 .....                                                     | 6            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                            | 7            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                           | 7            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                      | 8            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                          | 8            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                     | 8            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                      | 8            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                          | 8            |
| 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           |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                 | 10           |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                    | 10           |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....           | 10           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                             | 11           |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                  | 12           |
| 3.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....                           | 12           |
| 3.2.5.2    | Hallenflächen .....                                                        | 12           |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....             | 12           |
| 3.3        | Nebengebäude.....                                                          | 12           |
| 3.4        | Außenanlagen.....                                                          | 13           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>14</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                     | 14           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                         | 14           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                                  | 14           |
| 4.4        | Ertragswertermittlung .....                                                | 17           |
| 4.4.1      | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 17           |
| 4.4.2      | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 17           |
| 4.4.3      | Ertragswertberechnung.....                                                 | 20           |

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                             | 21        |
| 4.5      | Sachwertermittlung .....                                                | 24        |
| 4.5.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 24        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 24        |
| 4.5.3    | Sachwertberechnung .....                                                | 27        |
| 4.5.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                | 28        |
| 4.6      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....               | 31        |
| 4.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                             | 31        |
| 4.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                     | 32        |
| 4.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                         | 32        |
| 4.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                               | 32        |
| 4.6.5    | Verkehrswert .....                                                      | 33        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>        | <b>35</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                       | 35        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                  | 35        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                               | 36        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                    | <b>37</b> |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle                             |
| Objektadresse:             | Auf dem Eberbach 5<br>35236 Breidenbach-Oberdieten                    |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Breidenbach-Oberdieten, Blatt 1219, lfd. Nr. 2          |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Oberdieten, Flur 7, Flurstück 270/6 (1.084 m <sup>2</sup> ) |

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag:                                       | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 17.10.2024 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 05.12.2024 (Tag des Ortstermins)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Qualitätstichtag:                                       | 05.12.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zu dem Ortstermin am 05.12.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 05.11.2024 fristgerecht eingeladen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Der Schuldner und der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Eigentümer:                                             | Ist dem Gericht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024</li></ul> <p>Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Baubeschreibung des Objektes</li><li>• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins</li><li>• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins</li><li>• Informationen zur Bau- &amp; Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin</li></ul> |

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 18.12.2024
- Auskunft zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen durch die Gemeinde Breidenbach vom 30.01.2025
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Nutzflächen aus den Unterlagen der Bauakte
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach-Oberdieten (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 05.12.2024
- Baulastenauskunft vom Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 05.12.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Eigene Mietwerterhebung

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Hinweis: Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt, ebenso konnte diese durch die Gemeinde Breidenbach nicht übermittelt werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Hessen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kreis:                                 | Marburg-Biedenkopf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Oberdieten (ca. 700 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Dillenburg (ca. 15 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 253 (ca. 0,3 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>Dillenburg A 45 (ca. 15 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Dillenburg (ca. 15 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Köln-Bonn (ca. 130 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 10 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt;<br>gute Lage für einen Gewerbebetrieb; |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | ausschließlich gewerbliche Nutzungen;                                                                                                                                                                                                                               |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Topografie:                                                   | eben<br>rückseitig auf den letzten ca. 10 Metern stark ansteigend                                                                                                                                                                                                   |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 22 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 50 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 1.084 m²;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>fast rechteckige Grundstücksform |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Anliegerstraße;<br>Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr                                                                                                                                                                                                                                         |
| Straßenausbau:                                              | Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;<br>Gasanschluss;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss<br>(gemäß Angaben im Ortstermin und durch die Gemeinde Breidenbach)                                                                                                             |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes<br>keine Einfriedung vorhanden                                                                                                                                                                                                                            |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Altlasten:                                                  | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.                                                                                                              |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024 vor.<br><br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Breidenbach-Oberdieten, Blatt 1219 folgende Eintragung, die im vorliegenden Fall keine Wertbeeinflussung auslöst:<br><br>Auflassungsvormerkung (bedingt) für die Gemeinde Breidenbach         |
| 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.                                                 |
| Herschvermerke:                       | Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.12.2024 vor.                                                                          |
|                                       | Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.                                                                                        |
| Denkmalschutz:                        | Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.                                                                                                                                                                                                          |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:       | Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:<br><br>GE = Gewerbegebiet;<br>GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);<br>BMZ = 8,0 (Baumassenzahl);<br>Max. Firsthöhe = 9,00m                                                                                                      |
| Innenbereichssatzung:                 | Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:   | Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verfügungs- und Veränderungssperre:   | Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bodenordnungsverfahren:               | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.<br>Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht 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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV); |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|

|                             |                                                                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| abgabenrechtlicher Zustand: | Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. |
| Anmerkung:                  | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden am 30.01.2025 schriftlich bei der Gemeinde Breidenbach erkundet.    |

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teils auf den Angaben des Auftraggebers.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Grundstück wird derzeit durch den Betrieb des Schuldners genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Gewerbehalle

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | Gewerbehalle, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt;<br>eingeschossig;<br>nicht unterkellert;<br>freistehend                       |
| Baujahr:                   | 2018 (gemäß den vorgelegten Unterlagen und Informationen aus dem Ortstermin)                                                                |
| Modernisierung:            | Keine                                                                                                                                       |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten.<br>Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen |
| Außenansicht:              | insgesamt Außenansicht Stahlblechisolierpaneele                                                                                             |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

Lager, Produktion, Schraubenmagazin, Umkleide, Büro/ Personal Aufenthaltsraum, WC Damen, WC Herren

Hinweis: Die ehemals geplante Raumaufteilung unterhalb der Zwischenebene (15x5m) wurde leicht abweichend ausgeführt

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

|                   |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Gewerbehalle in Stahlkonstruktion;<br>Hersteller: hps Systemhallen GmbH |
| Fundamente:       | Streifenfundamente, soweit aus den Plänen entnehmbar                    |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keller:                | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Umfassungswände:       | Stahlblechisolierpaneele mit Lichtbändern                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Innenwände:            | nichttragende Innenwände Holzrahmenkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Geschossdecken:        | Stahlträger mit einfacher OSB-Plattenbeplankung ohne weiteren Belag                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Treppen:               | Stahlterasse mit Stufen aus Riffelblech und Stahlhandlauf                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hauseingang(sbereich): | zwei Sektionaltore (4,00m breit   4,25m hoch) mit E-Antrieb<br>Eine Gehleür kopfseitig<br>weitere Stahlblechleüren vorhanden                                                                                                                                                                                                          |
| Dach:                  | <u>Dachform:</u><br>Tonnendach<br><br><u>Dachkonstruktion:</u><br>Binder aus Stahl<br>Pfetten aus ungehobelten Kanthölzern<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>2 Lagen verzinkte Wellbleche mit Mineralwolleinlage<br>Dachflächenlichtplatten;<br><br>Dachflächen gedämmt (120 mm Mineralwolle)<br><br>gemäß übergebener Baubeschreibung |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz<br><br><u>Hinweis:</u> Zuleitung liegt im Gebäude, jedoch ist noch kein Anschluss erfolgt |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz<br>(gem. Erkenntnissen und Informationen aus dem Ortstermin)                                                                |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung;<br>für Gewerbebetrieb geeignet;<br>Starkstromanschluss                                                                                 |
| Heizung:                | Dunkelstrahler (Medium Gas)                                                                                                                                           |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                        |
| Warmwasserversorgung:   | keine<br><br>Wasser wurde noch nicht im Gebäude verlegt                                                                                                               |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Hallenflächen

|                        |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | EG: Betonbodenplatte<br>OG: OSB-Platten                                                                                                                                                |
| Wandbekleidungen:      | Innenansicht der Stahl-Isopaneele<br>Einbauten mit OSB-Platten ohne Wandbelag                                                                                                          |
| Deckenbekleidungen:    | Innenansicht der Trapezbleche                                                                                                                                                          |
| Fenster:               | Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br>teils Lichtbänder                                                                                                                           |
| Türen:                 | zwei Sektionaltore (4,00m breit   4,25m hoch) mit E-Antrieb<br>Eine Gehür kopfseitig<br>weitere Stahlblechtüren vorhanden                                                              |
| sanitäre Installation: | nicht vorhanden<br><br><u>Hinweis:</u> Bodeneinläufe sind vorbereitet, Der WC-Einbau, sowie Sanitärinstallation sind noch zu vollziehen, um einen getrennten Gewerbebetrieb zu führen. |
| Küchenausstattung:     | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                  |
| Grundrissgestaltung:   | zweckmäßig                                                                                                                                                                             |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Zwischenebene;<br>Wartungsgrube für PKW<br><br><u>Hinweis:</u> Jene war im Ortstermin abgedeckt und konnte nicht geöffnet werden. |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                                                   |
| Bauschäden und Baumängel:        | keine wesentlichen erkennbar                                                                                                      |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                                                                                                             |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist gut.<br>Die Halle ist mit WC-Anlagen und Wasserversorgung fertigzustellen.                               |

### 3.3 Nebengebäude

keine

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung ausschließlich in Schotterbauweise;

keinerlei anderweitige Außenanlagen, insbesondere Einfriedungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Gewerbehalle bebaute Grundstück in 35236 Breidenbach-Oberdieten, Auf dem Eberbach 5 zum Wertermittlungstichtag 05.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|            |       |           |                      |
|------------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| Oberdieten | 1219  | 2         |                      |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| Oberdieten | 7     | 270/6     | 1.084 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, Lage, Merkmale, 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, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt

definiert:

|                             |   |                     |
|-----------------------------|---|---------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 3000 m <sup>2</sup> |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                      |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 05.12.2024           |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land       |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 1.084 m <sup>2</sup> |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand             |   |                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragspflichtiger Bodenrichtwert                                           |   | 0,00 €/m <sup>2</sup>        |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>28,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 05.12.2024           | × 1,00           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |      |       |                              |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |      | =     | 28,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 3000 | 1.084 | × 1,00                       | E2 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |      | =     | <b>28,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                    |   |                                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert |   | 28,00 €/m <sup>2</sup>                       |             |
| Fläche                                                                 | × | 1.084 m <sup>2</sup>                         |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                        | = | 30.352,00 €<br><b><u>rd. 30.400,00 €</u></b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 insgesamt **30.400,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:****E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

**E2**

Es liegen weder regionale noch überregionale Informationen über eine notwendige Richtwertanpassung in Folge der Flächengröße vor.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage             |                |                   | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stck.)           | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Gewerbehalle       | 1           | Werkstätte EG            | 347,12         |                   | 3,75                                  | 1.301,70         | 15.620,40       |
|                    | 2           | Werkstätte /<br>Lager OG | 75,00          |                   | 1,50                                  | 112,50           | 1.350,00        |
| Summe              |             |                          | 422,12         | -                 |                                       | 1.414,20         | 16.970,40       |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**16.970,40 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

– **2.918,13 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **14.052,27 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**5,50 %** von **30.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.672,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **12.380,27 €**

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

bei LZ = **5,50 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **34** Jahren Restnutzungsdauer

× **15,237**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **188.638,17 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **30.400,00 €**

**vorläufiger Ertragswert**

= **219.038,17 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

+ **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

= **219.038,17 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

– **20.000,00 €**

**Ertragswert**

= **199.038,17 €**

**rd. 199.000,00 €**

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurde von mir auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

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

- aus der aktuellen Gewerbe-Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal 2022
- durch den Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023, gestützt
- durch eigene Erhebungen

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

Die Nettokaltmieten für Werkstatt- und Produktionsflächen liegen in Breidenbach gem. Gewerbe-Mietwertübersicht mit einfachem bis guten Nutzwert und Standort zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Produktionsflächen sind als neuwertig und kompakt angeordnet zu bezeichnen. Ebenso sind die Flächen mit den notwendigen Sozial-, Lager und Sanitärflächen (unterstellt nach Fertigstellung) versehen. Es erfolgt daher eine Einordnung in einen guten Nutzwert.

Vor dem Hintergrund der genannten Eigenschaften, der kompakten Flächenanordnung und dem guten Nutzwert und unter Beachtung der Entwicklungen am Mietmarkt seit der Datenerhebung im Jahr 2021 wird eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 3,75 €/m<sup>2</sup> für die Produktions- inkl. Sozialflächen in Ansatz gebracht, der sich gemäß IHK-Gewerbemietenspiegel 2022 an der oberen Grenze für Produktionsflächen bewegt.

Die Mieten schließen die notwendigen Stellplätze mit ein.

##### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil            |                                                                    |            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Verwaltungskosten     |                                                                    |            |
| Gewerbe               | 3,0 % vom Rohertrag                                                | 509,11 €   |
| Instandhaltungskosten |                                                                    |            |
| Gewerbe               | Gewerbeeinheiten (G) 422,00 m <sup>2</sup> × 4,10 €/m <sup>2</sup> | 1.730,20 € |
| Mietausfallwagnis     |                                                                    |            |
| Wohnen                | ---                                                                | --- €      |
| Gewerbe               | 4,0 % vom Rohertrag                                                | 678,82 €   |
| Summe                 |                                                                    | 2.918,13 € |

### Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Werkstatt, Produktion, Lagergebäude“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (4,8%), sowie einer Standardabweichung (2,0%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2023 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern des im Mittel abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes von 4,8%, und hier insbesondere des geringeren Bodenrichtwertes (+), der höheren BWK (+) und der höheren RND (+) wird ein in Summe leicht höherer Liegenschaftszinssatz mit 5,5% in Ansatz gebracht.

### 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.

Im vorliegenden Fall sind keine Anpassungen vorzunehmen.

### 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 gem. Modell für eine Gewerbenutzung mit 40 Jahren angesetzt.

### 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 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.

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 2018 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2018 = 6 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 6 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den

Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall wurde die Wasserleitung nur in das Gebäude eingeführt, eine Wasserverteilung wurde nicht vorgenommen, ebenso wurde die geplante Sanitäreinheit nicht gebaut.

Für die Fertigstellung wird eine Rückstellung in Höhe von 20.000€ vorgenommen.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |              | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     |              | -20.000,00 €            |
| • Einbau Sanitärinstallation incl. WC-Anlage    | -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 Wertermittlungsstichtag 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 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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        |
|------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 550,00 €/m² BGF     |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                      |   |                     |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 353,54 m²           |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 30.000,00 €         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 224.447,00 €        |
| Baupreisindex (BPI) 05.12.2024 (2010 = 100)                                  | x | 179,1/100           |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 401.984,58 €        |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000               |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 401.984,58 €        |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                   |   |                     |
| • Modell                                                                     |   | linear              |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 40 Jahre            |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 34 Jahre            |
| • prozentual                                                                 |   | 15,00 %             |
| • Faktor                                                                     | x | 0,85                |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | <b>341.686,89 €</b> |

|                                                                       |     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | <b>341.686,89 €</b> |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | <b>13.667,48 €</b>  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | <b>355.354,37 €</b> |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | <b>30.400,00 €</b>  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | <b>385.754,37 €</b> |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | <b>0,55</b>         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | +   | <b>0,00 €</b>       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | <b>212.164,90 €</b> |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | <b>20.000,00 €</b>  |
| Sachwert                                                              | =   | <b>192.164,90 €</b> |
|                                                                       | rd. | <b>192.000,00 €</b> |

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) 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), z. B.:

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

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |         |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|---------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2     | 3       | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 15,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Konstruktion                    | 15,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Dach                            | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Innenwände und -türen           | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Fußböden                        | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Heizung                         | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 10,0 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                        |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände             |                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3        | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Konstruktion           |                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3        | Stahl- und Betonfertigteile                                                                                                                                                                   |
| Dach                   |                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)                                                                          |
| Fenster und Außentüren |                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995)                                                                                                                                                            |
| Innenwände und -türen  |                                                                                                                                                                                               |

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 3                 | Anstrich                                                                                  |
| Fußböden                        |                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | Beton                                                                                     |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | einfache und wenige Toilettenräume                                                        |
| Heizung                         |                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen                |

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

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/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<br>gewogener Standard = 3,0 |                                                   |                                                |                                                        |

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

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Gewerbehalle

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten    | 0,00€                                |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| Wartungsgrube                          | 7.500,00 €                           |
| Zwischenebene (75m² a`300€/m²)         | 22.500,00 €                          |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00€                                |
| Summe                                  | 30.000,00 €                          |

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (341.686,89 €) | 13.667,48 €                      |
| Summe                                                                               | 13.667,48 €                      |

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 40 Jahren für eine Gewerbenutzung in Ansatz gebracht.

### 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 Instandhaltungssaus 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Gießen hat zu der hier zu bewertenden Objektart "Gewerbeobjekt" keine eigenen Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet. Ebenso liegen auf überregionaler Ebene keine durch Gutachterausschüsse aus Verkäufen abgeleiteten bekannten Sachwertfaktoren vor.

Aus diesem Grunde wird im Hinblick auf eine Plausibilisierung auf die einzig bekannten und auch für die besondere Objektart (Eigennutzer-Halle) durch Kleiber/Werling (2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren zurückgegriffen, auch wenn nur Spannen angegeben werden und das Bewertungsmodell, in dem die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, nicht bekannt ist. In Ermangelung anderer Sachwertfaktoren wird unterstellt, dass eine hinreichende Genauigkeit für das nur untergeordnet angewendete Sachwertverfahren gegeben ist.

Diese geben für Eigennutzer-Hallen mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit einen Sachwertfaktor zwischen 0,40 und 0,50 und für Eigennutzer-Hallen mit guter Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit einen Sachwertfaktor zwischen 0,55 und 0,65 an.

Im vorliegenden Fall ist eine durchschnittlich bis gute Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit gegeben, sodass ein Marktanpassungsfaktor von 0,55 im Mittel an der unteren Grenze gewählt wird.

### 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.

Im vorliegenden Fall ist keine Anpassung notwendig.

### 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.

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Ertragswertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale           | Wertbeeinflussung insg. |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                               | -20.000,00 €            |
| • Einbau Sanitärinstallation incl. WC-Anlage -20.000,00 € |                         |
| Unterstellte Modernisierungen                             |                         |
| •                                                         |                         |
| Summe                                                     | -20.000,00 €            |

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen

Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **199.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **192.000,00 €**

ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[192.000,00 € \times 0,900 + 199.000,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 196.000,00 €$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle bebaute Grundstück in 35236 Breidenbach-Oberdieten, Auf dem Eberbach 5

|            |       |           |
|------------|-------|-----------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |
| Oberdieten | 1219  | 2         |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück |
| Oberdieten | 7     | 270/6     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit rd.

**196.000 €**

**in Worten: einhundertsechsendneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 28.01.2025



**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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)

**GEG:**

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

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

### **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 23.02.2024) erstellt.

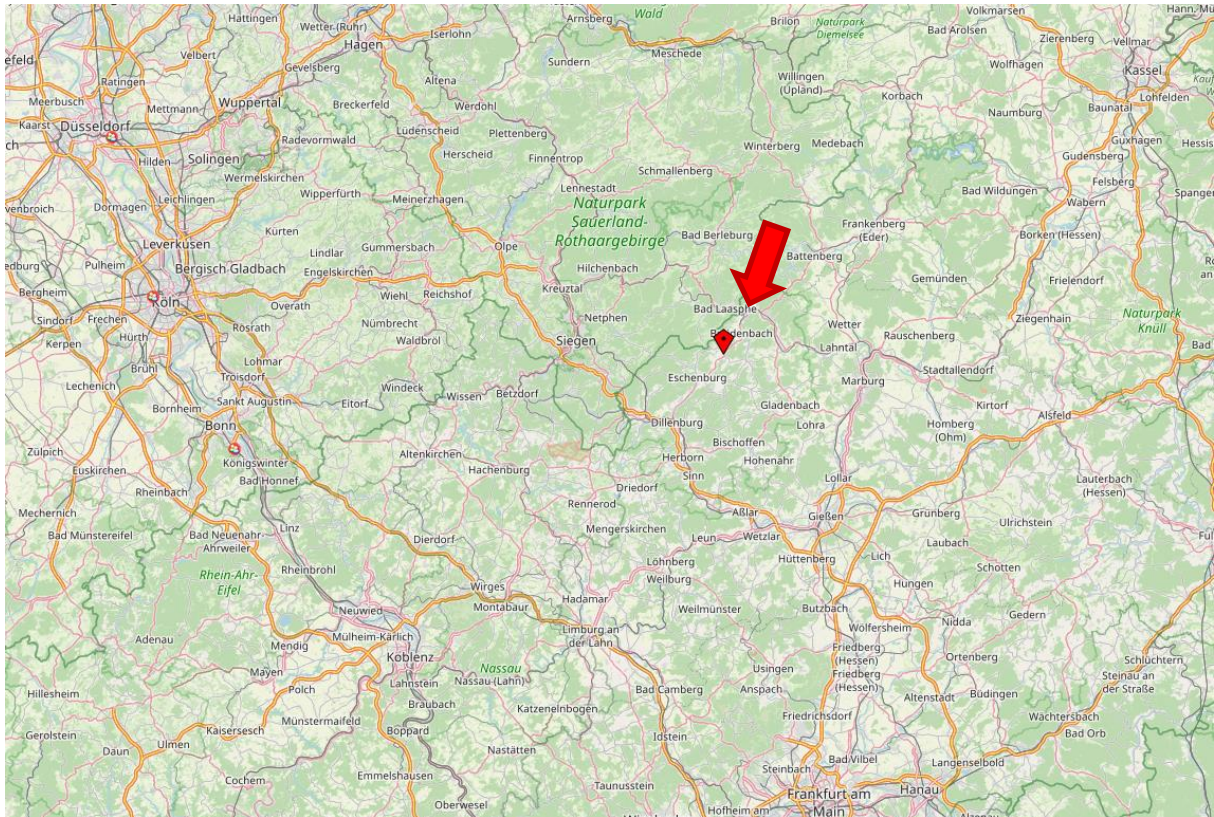
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Nutzflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

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.

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der groß-räumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Oberdieten mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

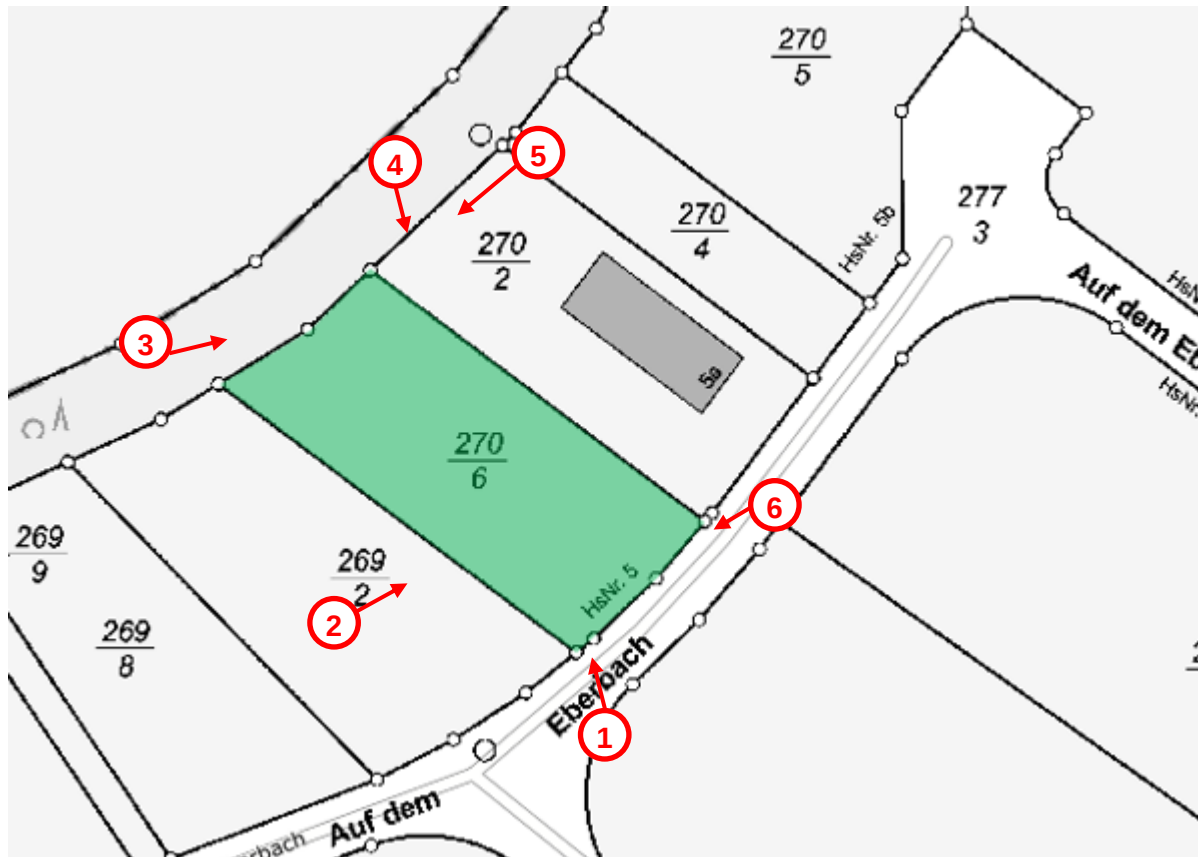
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-standorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)

## Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Werkstatthalle Straßenseitig

Bild 2



Beschreibung:02 Werkstatthalle



Bild 3

Beschreibung:03 Werkstatthalle



Bild 4

Beschreibung:04 Werkstatthalle



Bild 5

Beschreibung:05 Werkstatthalle

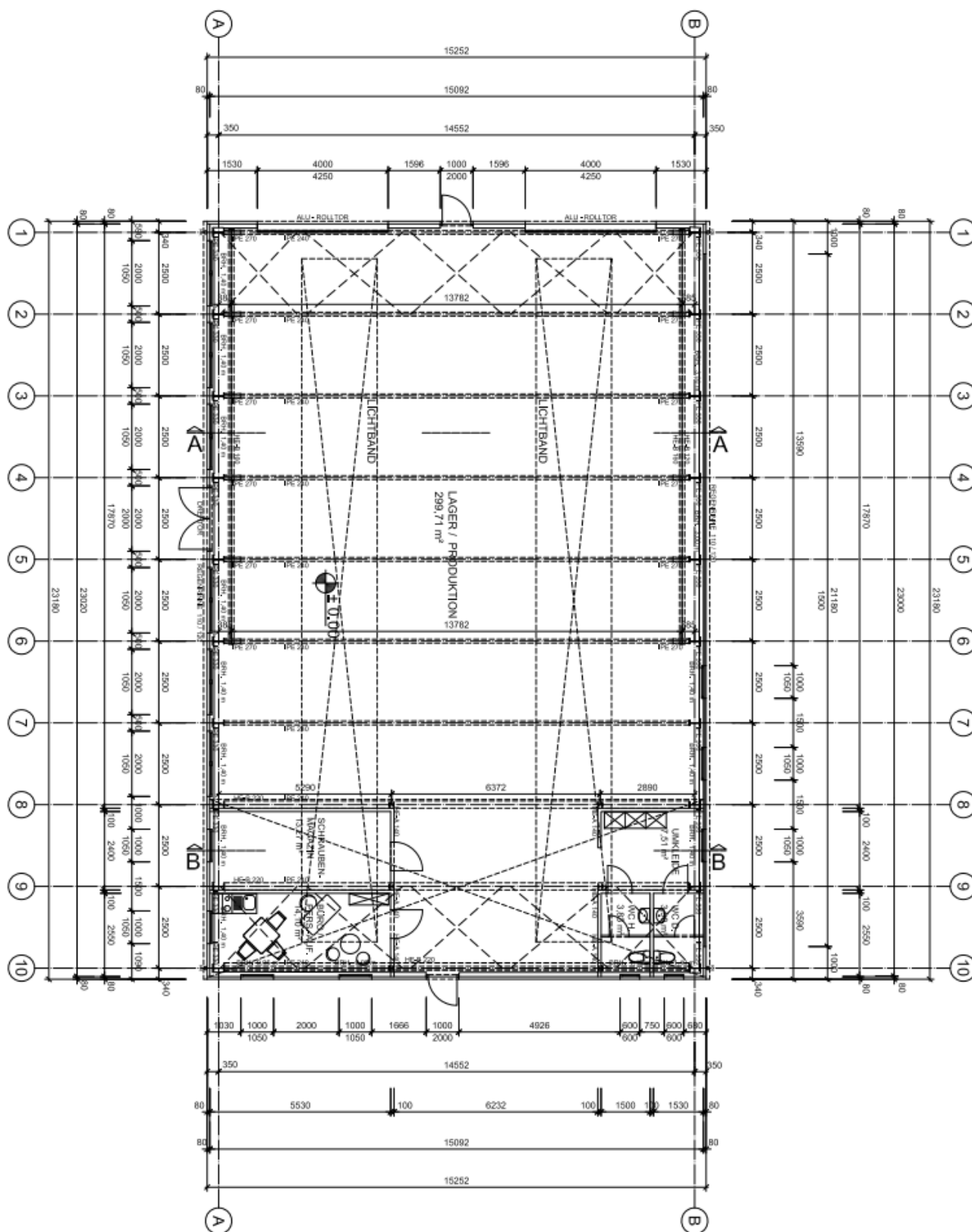


Bild 6

Beschreibung:06 Werkstatthalle Straßenfront

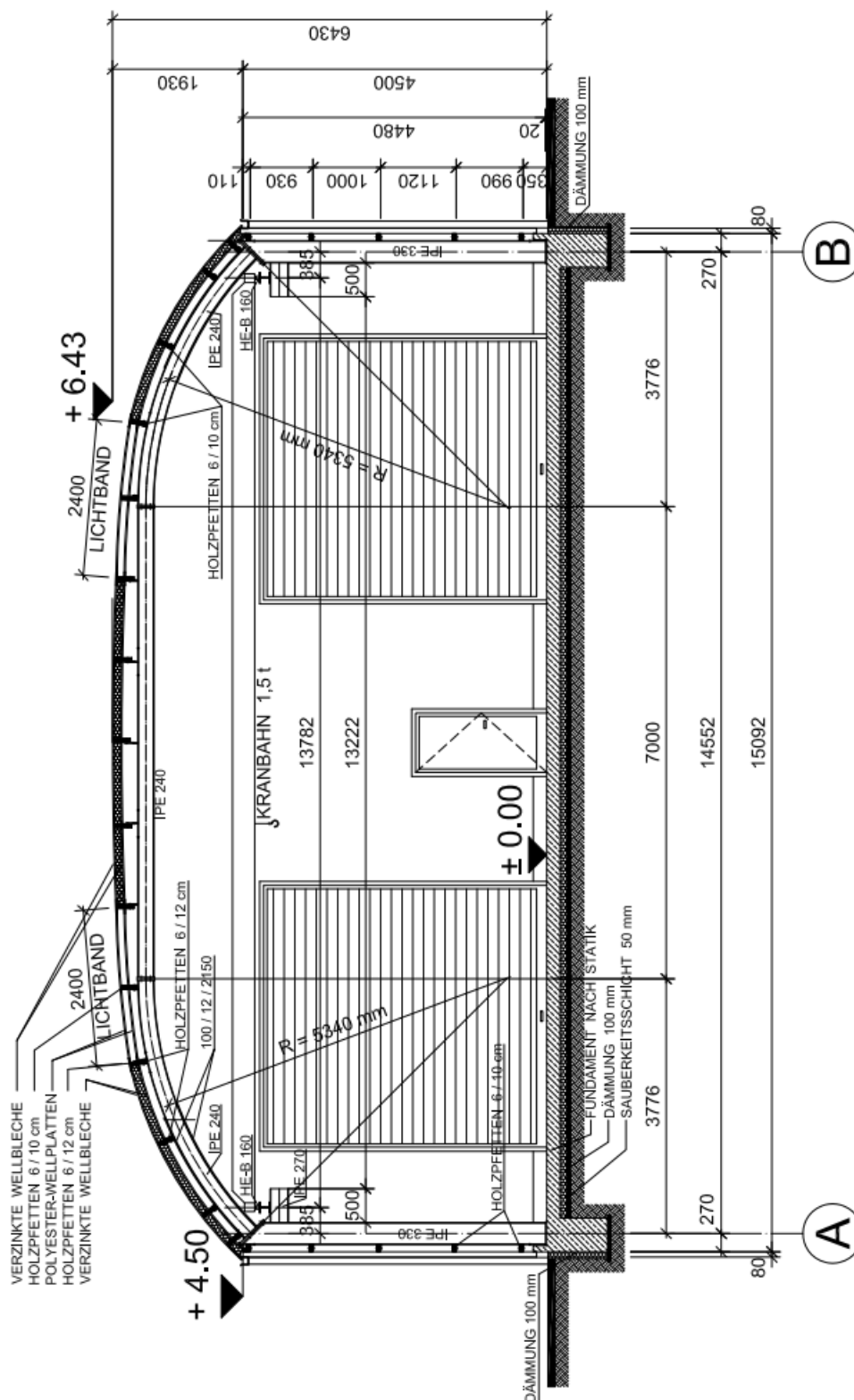
## Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



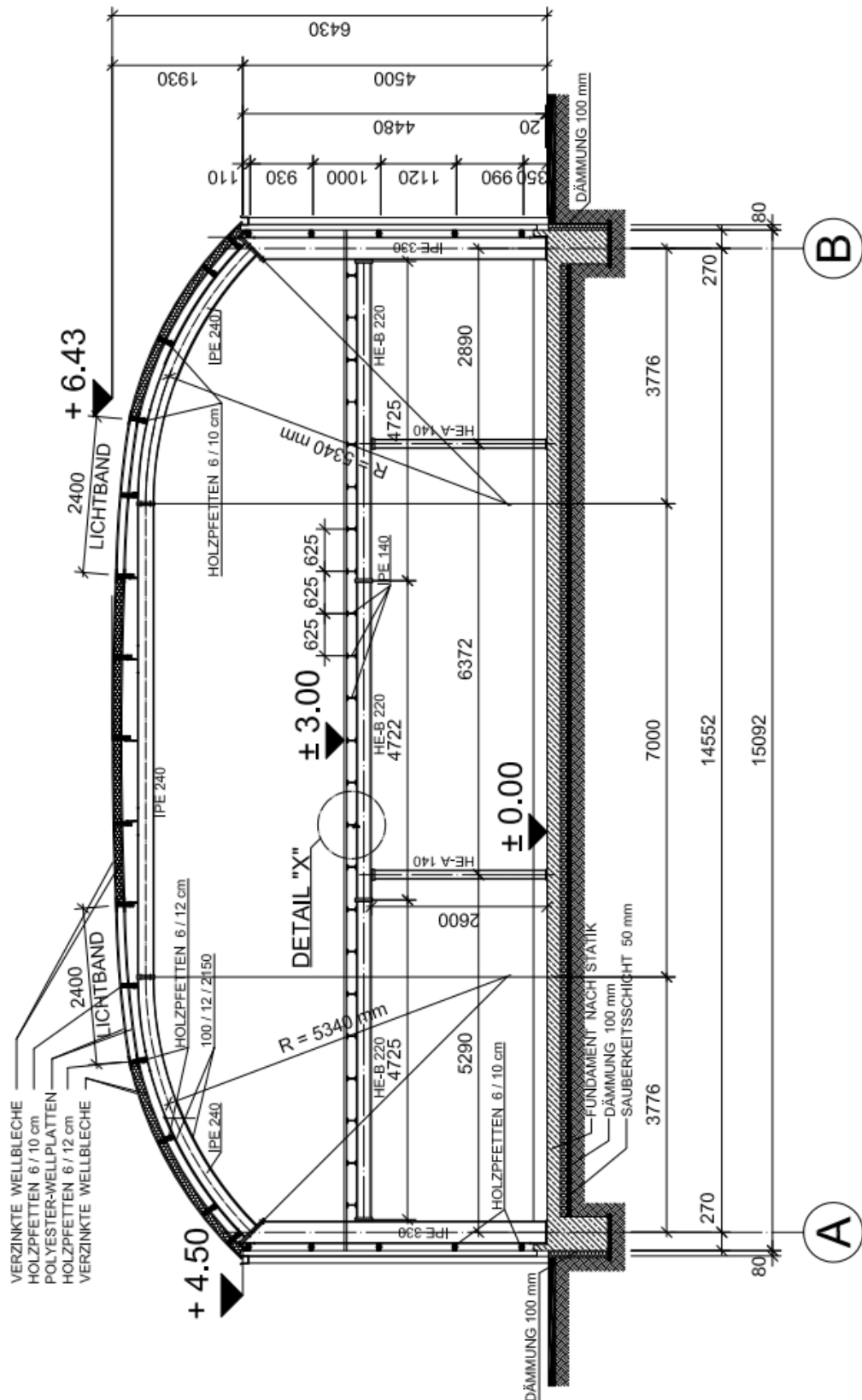
**Anlage 5.2: Schnitt A-A**

Seite 1 von 1



### Anlage 5.3: Schnitt B-B

Seite 1 von 1



Anlage 6:

Berechnung der Nutzflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 3

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle, Auf dem Eberbach 5, 35236 Breidenbach-Oberdielen

Mietereinheit: Werkstätte EG

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

| lfd<br>Nr                      | Raumbezeichnung | Raum-<br>Nr. | Flächen-<br>faktor /<br>Sonder-<br>form | Länge<br>(m) | Putz-<br>abzug<br>Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Putz-<br>abzug<br>Breite<br>(m) | Grund-<br>fläche<br>(m²) | Gewichts-<br>faktor<br>(Nutzwert)<br>(k) | Nutz-<br>fläche<br>Raumteil<br>(m²) | Nutz-<br>fläche<br>Raum<br>(m²) | Erläu-<br>terung |
|--------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| 1                              | Werkstatt       | 1            | +/-<br>+                                | 23,000       | 0,000                          | 15,092        | 0,000                           | 347,12                   | 1,00                                     | 347,12                              | 347,12                          |                  |
| Summe Nutzfläche Mietereinheit |                 |              |                                         |              |                                |               |                                 |                          |                                          |                                     | 347,12                          | m²               |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                 |              |                                         |              |                                |               |                                 |                          |                                          |                                     | 422,12                          | m²               |

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle, Auf dem Eberbach 5, 35236 Breidenbach-Oberdieten

Mieteinheit: Werkstätte OG

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

| lfd<br>Nr                      | Raumbezeichnung | Raum-<br>Nr. | +/- | Flächen-<br>faktor /<br>Sonder-<br>form | Länge<br>(m) | Putz-<br>abzug<br>Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Putz-<br>abzug<br>Breite<br>(m) | Grund-<br>fläche<br>(m²) | Gewichts-<br>faktor<br>(Nutzwert)<br>(k) | Nutz-<br>fläche<br>Raumteil<br>(m²) | Nutz-<br>fläche<br>Raum<br>(m²) | Erläu-<br>terung |
|--------------------------------|-----------------|--------------|-----|-----------------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| 1                              | Lager           | 1            | +   | 1,00                                    | 5,000        | 0,000                          | 15,000        | 0,000                           | 75,00                    | 1,00                                     | 75,00                               | 75,00                           |                  |
| Summe Nutzfläche Mieteinheit   |                 |              |     |                                         |              |                                |               |                                 |                          |                                          | 75,00                               | 75,00                           | m²               |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                 |              |     |                                         |              |                                |               |                                 |                          |                                          | 422,12                              | 422,12                          | m²               |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Gewerbehalle, Auf dem Eberbach 5, 35236 Breidenbach-Oberdieten

- Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr.                                     | Geschoss / Grundrissebene | (±/-) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m²) |           |           | Erläuterung |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
|                                              |                           |       |                            |           |            |         | Bereich a               | Bereich b | Bereich c |             |
| 1                                            | EG                        | +     | 1,00                       | 23,180    | 15,250     | a       |                         | 353,54    |           |             |
| Summe                                        |                           |       |                            |           |            |         | 353,54                  |           |           |             |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt |                           |       |                            |           |            |         | 353,54                  |           |           |             |

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)