

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

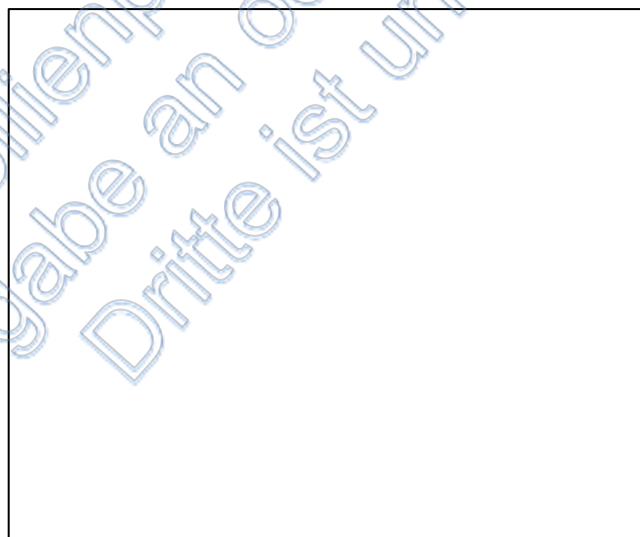
**Dipl.-Geologe Christoph Schreck**  
**Öffentlich-rechtlich zertifizierter**  
**Sachverständiger für die Bewertung**  
**bebauter und unbebauter Grundstücke**  
**sowie Mieten und Pachten**

**Bahnhofstraße 46**  
**74864 Fahrenbach**  
**Tel. 06267-9299934**  
**Fax 06267-9299935**

**Zertifizierter Immobiliengutachter**  
**DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024**

## Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB der Grundstücke  
eingetragen im Grundbuch von Kottweiler-Schwanden, Blatt 1508,  
Gemarkung Kottweiler-Schwanden, Flurstücke Nr. 4073, 4075 und 4076  
jeweils Gebäude- und Freifläche,  
Miesenbacher Straße 6 und Langenäcker 4 in 66879 Kottweiler-Schwanden.



|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Aktenzeichen des Amtsgerichts: | 1 K 44/24               |
| Wertermittlungstichtag:        | 09.01.2025              |
| Qualitätstichtag:              | 09.01.2025              |
| Verkehrswert/Marktwert:        | <b>rd. 730.000,00 €</b> |

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 96 Seiten und wurde 6-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wesentliche rechtliche Grundlagen .....                                                                           | 3  |
| Literaturverzeichnis .....                                                                                        | 5  |
| 1. Allgemeine Angaben .....                                                                                       | 6  |
| 2. Beschreibung und Beurteilung der Lage .....                                                                    | 9  |
| 3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens .....                                                        | 10 |
| 4. Infrastruktur .....                                                                                            | 11 |
| 5. Rechte und Belastungen .....                                                                                   | 12 |
| 6. Wirtschaftliche Gegebenheiten .....                                                                            | 14 |
| 6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation .....                                                       | 14 |
| 7. Gebäudebeschreibung .....                                                                                      | 15 |
| 7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                                                  | 15 |
| 7.2 Wohn-/Geschäftsimmobilie .....                                                                                | 15 |
| 7.3 Hallenanbau (Miesenbacher Straße 6) .....                                                                     | 17 |
| 7.4 Südliche Hallen .....                                                                                         | 18 |
| 7.5 Offener Unterstand .....                                                                                      | 19 |
| 7.6 Westliche kleine Halle .....                                                                                  | 19 |
| 7.7 Außenanlagen .....                                                                                            | 19 |
| 8. Wertermittlung .....                                                                                           | 20 |
| 8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                                                   | 20 |
| 8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes .....                                                             | 20 |
| 8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                                     | 20 |
| 8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens .....                                                                      | 21 |
| 8.2 Bodenwertermittlung .....                                                                                     | 21 |
| 8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....                                            | 21 |
| 8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes .....                                                                            | 22 |
| 8.3 Sachwertverfahren .....                                                                                       | 24 |
| 8.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....                                            | 24 |
| 8.3.2 Berechnungen .....                                                                                          | 25 |
| 8.3.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung .....                                               | 26 |
| 8.4 Ertragswertverfahren .....                                                                                    | 31 |
| 8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren) ..... | 31 |
| 8.4.2 Berechnungen .....                                                                                          | 32 |
| 8.4.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung .....                                              | 35 |
| 8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                                                         | 37 |
| 8.5.1 Baumängel und Bauschäden .....                                                                              | 37 |
| 8.5.1.1 Dachundichtigkeiten der südlichen Hallen .....                                                            | 38 |
| 8.5.1.2 Schäden am Gebäude und Dachtragwerk des östlichen Gebäudeteils Miesenbacher Straße 6 .....                | 38 |
| 8.5.2 Erschließungsbeitrag .....                                                                                  | 38 |
| 8.5.3 Leitungsrecht .....                                                                                         | 39 |
| 8.5.4 Photovoltaikanlagenrecht Langenäcker 4 .....                                                                | 39 |
| 8.5.5 Photovoltaikanlagenrecht Miesenbacher Straße 6 .....                                                        | 40 |
| 8.5.6 Photovoltaikanlagenrecht Langenäcker 1 und 3 .....                                                          | 41 |
| 9. Verkehrswert .....                                                                                             | 42 |
| 9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                                                     | 42 |
| 9.2 Verkehrswert .....                                                                                            | 43 |
| 10. Begriffserläuterungen .....                                                                                   | 45 |
| 10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....                                   | 45 |
| 10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....                                      | 47 |
| 11. Verzeichnis der Anlagen .....                                                                                 | 51 |

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

### Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

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

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

**BelWertV:** Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungs-verordnung - BelWertV); Geändert durch Art. 1 V v. 16.9.2009 I 3041.

## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

**Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.):** Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2021.

**Ross, Brachmann, Holzner, Renner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

**Kleiber, Tillmann, Seitz:** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

**Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

**Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

### Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

Preisspiegel 2024, Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz; Immobilienverband Deutschland (IVD) West e.V.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

## 1. Allgemeine Angaben

Objektart: Gewerbeimmobilie, gemischt genutzte Immobilie

Objektadresse: Miesenbacher Straße 6 und Langenäcker 4  
66879 Kottweiler-Schwanden

Auftraggeber: Amtsgericht Landstuhl  
Kaiserstraße 55  
66849 Landstuhl

Az.: 1 K 44/24

Datum der Beauftragung: 20.11.2024

Eigentümer lt. Grundbuch: geb.

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Rahmen eines  
Zwangsversteigerungsverfahrens.

Grundstücksdaten:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Grundbuch: | Kottweiler-Schwanden    |
| Gemarkung: | Kottweiler-Schwanden    |
| Blatt:     | 1508                    |
| BV-Nr. 6   |                         |
| Flurstück: | 4073                    |
| Nutzung:   | Gebäude- und Freifläche |
| Fläche:    | 943,00 m <sup>2</sup>   |
| BV-Nr. 7   |                         |
| Flurstück: | 4075                    |
| Nutzung:   | Gebäude- und Freifläche |
| Fläche:    | 3.203,00 m <sup>2</sup> |
| BV-Nr. 8   |                         |
| Flurstück: | 4076                    |
| Nutzung:   | Gebäude- und Freifläche |
| Fläche:    | 2.329,00 m <sup>2</sup> |

Katasterangaben:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Gemarkung: | Kottweiler-Schwanden    |
| Flurstück: | 4073                    |
| Nutzung:   | Gebäude- und Freifläche |
| Fläche:    | 943,00 m <sup>2</sup>   |

Flurstück: 4075  
 Nutzung: Gebäude- und Freifläche  
 Fläche: 3.203,00 m<sup>2</sup>

Flurstück: 4076  
 Nutzung: Gebäude- und Freifläche  
 Fläche: 2.329,00 m<sup>2</sup>

Arbeitsunterlagen:

Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:

Auskunft aus dem Altlastenkataster (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd).

Auskunft zu Baulasten (Kreisverwaltung Kaiserslautern).

Auskunft zur Erschließungssituation und zum Baurecht (Verbandsgemeindeverwaltung).

Baupläne und Berechnungen (Gläubiger, Insolvenzverwalter, Kreisverwaltung Kaiserslautern).

Stellungnahme SBS-Ingenieure zu den Empfehlungen der Sicherungsmaßnahmen von concept g, Objekt Miesenbacher Strasse 6; 66879 Kottweiler-Schwanden (Zwangsverwalter).

Gutachterliche Stellungnahme zur Standsicherheit der schadhaften Dachkonstruktion sowie des tangierenden Gebäudebereichs Anwesen Miesenbacher Strasse 6 in 66879 Kottweiler-Schwanden (Zwangsverwalter).

Zwischenbericht am Zwangsverwaltungsobjekt 66879 Kottweiler-Schwanden Miesenbacher Strasse 6 (Zwangsverwalter).

Ortsbesichtigung:

Am 09.01.2025. Anwesend bei der Ortsbesichtigung waren ein Vertreter des Zwangsverwalters sowie der Unterzeichner.

Es erfolgte eine Aussenbesichtigung und tlw. Innenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag: 09.01.2025.

Qualitätsstichtag: 09.01.2025.

**Allgemein:**

Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Objekt handelt es sich um drei Grundstücke. Diese bilden u.a. aufgrund der vorhandenen Bebauung eine wirtschaftliche Einheit und wurden daher gemeinsam bewertet. Die anteiligen Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke wurden nachrichtlich ausgewiesen.

Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.

Das Objekt konnte nur tlw. von innen besichtigt werden. Besichtigt werden konnten die Wohnungen im Obergeschoss des östlichen Teils des Gebäudes Miesenbacher Straße 6 und die östliche Halle Langenäcker 4.

Nachfolgende Beschreibungen sowie Berechnungen sind daher tlw. als fiktiv anzusehen.

Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden.

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

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt.

Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.

## 2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

### Makrolage:

|                                           |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                               | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                            |
| Kreis:                                    | Landkreis Kaiserslautern                                                                                                                                                   |
| Ort und Einwohnerzahl:                    | Kottweiler-Schwanden (ca. 1.200 Einwohner)                                                                                                                                 |
| Verbandsgemeinde:                         | Ramstein-Miesenbach                                                                                                                                                        |
| Gemeindetyp:                              | Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren                                                                                                               |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen: | Nächstgelegene größere Städte:<br>Kaiserslautern (ca. 22 km entfernt),<br>Saarbrücken (ca. 60 km entfernt)<br><br>Nächstes Stadtzentrum:<br>Landstuhl (ca. 10 km entfernt) |
| Landeshauptstadt:                         | Mainz (ca. 104 km entfernt)                                                                                                                                                |
| Autobahnzufahrt:                          | A62 Anschlussstelle Hütschenhausen<br>(ca. 6 km entfernt)                                                                                                                  |
| Bahnhof:                                  | Miesenbach (ca. 3,5 km entfernt)                                                                                                                                           |
| ÖPNV:                                     | Bushaltestelle Reichenbacher Straße (ca. 0,3 km<br>entfernt)                                                                                                               |
| Flughafen:                                | Zweibrücken (ca. 50 km entfernt)                                                                                                                                           |
| Bevölkerungsentwicklung:                  | Leicht ansteigend.                                                                                                                                                         |
| Arbeitslosenquote:                        | 4,5 %                                                                                                                                                                      |
| Makrolageeinschätzung:                    | Einfach.                                                                                                                                                                   |

**Mikrolage:**

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage:                                           | Das Objekt befindet sich im südöstlichen Randbereich von Kottweiler-Schwanden.<br>Kindergarten vor Ort. Schulen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Ramstein-Miesenbach bzw. Landstuhl in ca. 4 bzw. 8 km Entfernung.<br>Normale Geschäftslage, gute Wohnlage. Marktsegment 2 (Wohnnutzung) gemäß Grundstücksmarktbericht. |
| Ortsteil:                                                     | Kottweiler-Schwanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beeinträchtigungen:                                           | Zeitweiser Verkehrslärm durch die Miesenbacher Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mikrolageeinschätzung:                                        | Mittel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens****Gestalt:**

Bei den Grundstücken handelt es sich um Reihengrundstücke mit einem insgesamt L-förmigen Grundriss (siehe Lageplan).

Die Grundstücksbreite beträgt an den Strassenseiten ca. 64 m (Miesenbacher Straße) bzw. ca. 89 m (Langenäcker). Die mittlere Tiefe beträgt ca. 60 m bzw. 70 m.

**Größe:**

Die Grundstücke besitzen eine Größe von insgesamt 6.475,00 m².

**Topographie:**

Die Topographie der Grundstücke ist insgesamt nach Südwesten hin abfallend.

**Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:**

Tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Lt. Auskunft der SGD Süd sind die Grundstücke im Bodeninformationssystem Fachmodul Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

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.

**Einbindung in die Nachbarschaft:**

Die Grundstücke sind bebaut mit einem einseitig grenzstehenden, zweigeschossigen Wohn-/Geschäftsgebäude (Miesenbacher Straße 6) mit angebauter Halle/Schuppen, zwei grenzstehenden Hallen sowie mit einem tlw. grenzstehenden Unterstand.

**Entwicklungszustand:**

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

**4. Infrastruktur****Örtliche Verkehrserschließung:**

Das Anwesen ist über die mit Feinasphalt ausgebauten Straßen „Miesenbacher Straße“ und „Längenäcker“ erschlossen. Es handelt sich um eine normal frequentierte Durchgangsstraße bzw. eine normal frequentierte Gewerbe-/Wohnstraße.

**Vorhandene und gesicherte Erschließung:**

Das Objekt ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung fallen für das Grundstück Flurstück Nr. 4073 keine Erschließungs- und einmaligen Ausbaubeiträge mehr an.

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 4075 und 4076 sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB noch nicht erstmalig hergestellt. D.h. es fallen noch Erschließungskosten in ungenannter Höhe an.

Es werden wiederkehrende Straßenausbaubeiträge nach § 2 KAG erhoben.

## 5. Rechte und Belastungen

### Grundbuch:

Das Grundbuch vom 22.10.2024 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 1 zu BV-Nr. 8: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Pfalzwerke Aktiengesellschaft in Ludwigshafen am Rhein. Gemäß Bewilligung vom 09.12.1976 eingetragen am 17.07.1978 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 2 zu BV-Nr. 7, 8: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach. Gemäß Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 2042/2011, Notar Dr. in Lebach) eingetragen am 15.12.2011 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 3 zu BV-Nr. 7, 8: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach. Gemäß Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 2042/2011, Notar Dr. in Lebach) eingetragen am 15.12.2011 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 4 zu BV-Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für Guido Röers, Kölner Straße 44, 50859 Köln. Gemäß Bewilligung vom 14.02.2012 eingetragen am 14.03.2012 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 5 zu BV-Nr. 7: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für die GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum. Gemäß Bewilligung vom 14.02.2012 eingetragen am 14.03.2012 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 6 zu BV-Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach. Gemäß Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 2043/2011, Notar Dr. in Lebach) eingetragen am 23.03.2012 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 7 zu BV-Nr. 6: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach. Gemäß Bewilligung vom 03.08.2011 eingetragen am 23.03.2012 und hierher übertragen am 01.04.2022.
- Lfd. Nr. 8 zu BV-Nr. 6, 7, 8: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Landstuhl – Vollstreckungsgericht -, 1 L 7/23); eingetragen am 28.08.2023.

- Lfd. Nr. 9 zu BV-Nr. 6, 7, 8: Über das Vermögen der ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Zweibrücken, 1 IN 71/23); eingetragen am 17.06.2024.

Der Werteinfluss der Belastungen Lfd. Nr. 1 – 7 wird in Kap. 8.5.3 - 8.5.6 ermittelt. Auftragsgemäß wurden die Belastungen in Abt. II aufgrund der besonderen Bestimmungen in der Zwangsversteigerung bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

#### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

#### **Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen**

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

#### **Sonstige Bestimmungen:**

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

#### **Baulastenverzeichnis:**

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis die Grundstücke betreffend.

#### **Denkmalschutz:**

Wurde aufgrund von Baujahr und Ausführung nicht geprüft. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

#### **Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:**

Ob sonstige nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen vorhanden sind konnte nicht festgestellt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

#### **Bodenordnungsverfahren:**

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Bauleitplanung:**Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die Grundstücke sind lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen verzeichnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Grundstücke liegen lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es gilt eine Bebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB.

**Bauordnungsrecht:**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**6. Wirtschaftliche Gegebenheiten****6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation**

Bei dem Anwesen handelt es sich insgesamt um eine gemischt genutzte Immobilie bestehend aus einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Miesenbacher Straße 6), unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und angebauter Halle, um zwei eingeschossige, nicht unterkellerte Lager-/Produktionshallen (Langenäcker 4) und um einen Unterstand.

Das Objekt war zum Stichtag vermietet bzw. leerstehend.

## 7. Gebäudebeschreibung

### 7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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.

### 7.2 Wohn-/Geschäftsimmobilie

|              |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:     | Ursprungsbaujahr ca. 1930.<br>Erweiterung/Umbau ca. 1973                                                                                                                                            |
| Außenmauern: | Beton, Mauerwerk, Sandstein.                                                                                                                                                                        |
| Innenmauern: | Mischmauerwerk, Ständerwände mit Beplankung.                                                                                                                                                        |
| Decken:      | Kappengewölbedecke, Massivdecke, Holzbalkendecke.                                                                                                                                                   |
| Dach:        | Satteldach mit Tonziegeldeckung (schadhaft).<br>Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (gestrichen).<br>Kaminkopf über Dach (schadhaft).<br>Dachgauben verputzt bzw. mit Kunstschieferverkleidung. |
| Fassade:     | Putzfassade (gestrichen, schadhaft mit Putzabplatzungen und Setz- bzw. Abscherissen), Sandsteinmauerwerk, Kunstschieferverkleidung.                                                                 |
| Stocktreppe: | Betontreppe mit Kunststeinstufen und Stahlgeländer.                                                                                                                                                 |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen:               | Holztüren (tlw. mit Lichtausschnitt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fußböden:            | Laminat (tlw. schadhaft), Naturstein, Kunststein,<br>Parkett, Fliesen.<br>Nassräume: Fliesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wandflächen:         | Putz/Tapeten/Anstrich.<br>Nassräume: Fliesen.<br>Küche: Fliesenspiegel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Deckenflächen:       | Putz/Tapeten/Anstrich, Putz mit Anstrich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fenster:             | PVC mit Isol.-Verglasung und PVC-Rollläden<br>(schadhaft).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Eingangsbereiche:    | Strassenseitig Natursteintreppe. Hauseingangstüre aus<br>Holz mit Drahtornamentverglasung.<br><br>Rückwärtige und seitliche Eingänge über Eingangstüren<br>aus Aluminium mit Lichtausschnitt.<br>Tlw. Eingangsüberdachung aus Metall/Holz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Balkon:              | Beton mit Stahlgeländer. Zusätzlich Markise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sanitärinstallation: | Normale, einfache Ausführung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elektroinstallation: | Normale, einfache Ausführung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Heizung:             | Ölzentralheizung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Warmwasserbereitung: | Über Zentralheizung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ausstattung:         | I.M. mittlere Ausstattung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Allgemein:</u>    | Belichtung und Besonnung sind normal. Innerhalb des<br>Gebäudes sind unterschiedliche Bodenniveaus mit<br>Differenzstufen vorhanden. Die Grundrissgestaltung ist<br>einfach.<br>Der Keller besitzt einfachen Ausbau.<br>Das Gebäude befindet sich allgemein in einem<br>vernachlässigten Unterhaltungszustand.<br>Der Innenausbau befindet sich tlw. in einem<br>abgewohnten, verbrauchten bzw. schadhaften Zustand.<br>Das Dach ist schadhaft.<br>Das Dachgebälk des östlichen Gebäudeteils ist tlw.<br>eingebrochen und hat eine Ausbauchung der nördlichen<br>Aussenwand verursacht. Aufgrund bestehender<br>Einsturzgefahr wurden Sicherungsmassnahmen<br>vorgenommen (s. Kap. 8.5.1). |

Im Deckenbereich wurden tlw. Spuren von eingedrungener Feuchtigkeit festgestellt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diverser Sanierungsstau sowie Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf ist vorhanden. O.g. Punkte wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

### 7.3 Hallenanbau (Miesenbacher Straße 6)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:             | ca. 1973.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Außenmauern:         | Mauerwerk, Betonstützen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Innenmauern:         | Mischmauerwerk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dach:                | Pulldach aus Holz mit Trapezblech-/Sandwichplattenauflage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fassade:             | Putzfassade (gestrichen), Holzverkleidung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Türen:               | Holztüren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fußböden:            | Beton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wandflächen:         | Putz mit Anstrich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fenster:             | PVC mit Drahtornamentverglasung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eingangsbereiche:    | Seitliche Zufahrt über Sektionaltor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elektroinstallation: | Normale, einfache Ausführung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ausstattung:         | I.M. mittlere Ausstattung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Allgemein:</u>    | Belichtung und Besonnung sind normal. Die Grundrissgestaltung ist einfach. Das Gebäude befindet sich allgemein in einem mittleren Unterhaltungszustand. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diverser Sanierungsstau sowie Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf ist vorhanden. O.g. Punkte wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt. |

## 7.4 Südliche Hallen

|                      |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:             | ca. 1973, 1976 und 1977 (westlicher Anbau).                                                                                                                                                             |
| Außenmauern:         | Stahlskelettkonstruktion mit Ausmauerungen, Stahlskelett mit Sandwichplattenverkleidung, Mauerwerk.                                                                                                     |
| Innenmauern:         | Mischmauerwerk.                                                                                                                                                                                         |
| Dach:                | Satteldach mit Trapezblecheindeckung und Betonplatten (tlw. undicht).<br>Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (gestrichen).<br>Anbau mit Pultdach und Trapezblecheindeckung.<br>Kaminkopf über Dach. |
| Fassade:             | Putzfassade (gestrichen).                                                                                                                                                                               |
| Türen:               | Holztüren, PVC-Türen.                                                                                                                                                                                   |
| Fußböden:            | Parkett, Fliesen, OSB-Platten, Teppichboden.<br>Nassräume: Fliesen.                                                                                                                                     |
| Wandflächen:         | Putz/Tapeten/Anstrich, Putz mit Anstrich.<br>Nassräume: Fliesen.<br>Küche: Fliesenspiegel.                                                                                                              |
| Deckenflächen:       | Putz/Tapeten/Anstrich, Putz mit Anstrich, Akustikdecken.                                                                                                                                                |
| Fenster:             | Holz/Kunststoff mit Isol.-Verglasung.                                                                                                                                                                   |
| Eingangsbereiche:    | Östlicher Eingang und Eingang zum Anbau mit Hauseingangstüre aus PVC mit Isol.-Verglasung.<br><br>Zufahrten über Aluminiumrolltore.                                                                     |
| Sanitärinstallation: | Einfache Ausführung.                                                                                                                                                                                    |
| Elektroinstallation: | Normale, einfache Ausführung.                                                                                                                                                                           |
| Heizung:             | Wärmeluftheizung, Ölzentralheizung.                                                                                                                                                                     |
| Warmwasserbereitung: | Über Durchlauferhitzer.                                                                                                                                                                                 |
| Ausstattung:         | I.M. mittlere Ausstattung.                                                                                                                                                                              |

Allgemein:

Belichtung und Besonnung sind normal.  
Im Innenbereich wurden Feuchtigkeitsschäden u.a. durch Dachundichtigkeiten festgestellt. Dementsprechend wurde tlw. ein muffiger Geruch wahrgenommen. Tlw. ist Schwarzsimmelbildung vorhanden.  
Das Gebäude befindet sich allgemein in einem mäßigen Unterhaltungszustand.  
Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.  
Diverser Sanierungsstau sowie Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf ist vorhanden.  
O.g. Punkte wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

**7.5 Offener Unterstand**

Stahlkonstruktion mit Pultdach und Trapezblecheindeckung. Boden asphaltiert.

**7.6 Westliche kleine Halle**

Stahlkonstruktion mit Satteldach und Trapezblecheindeckung. Wände mit Trapezblechverkleidung. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

**7.7 Außenanlagen**

Hofbereiche mit Betonverbundpflaster, Beton bzw. Feinasphalt befestigt. Einfriedung mit Stahltor bzw. Stahlschiebetor.

Auf der westlichen Freifläche ist Unrat bzw. Schrott abgelagert.

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### 8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

##### Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

#### 8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Das Wertermittlungsobjekt (Gewerbeimmobilie, gemischt genutzte Immobilie) wird aufgrund der vorhandenen Objekteigenschaften sowie der Lage am Immobilienmarkt und der Besonderheiten des Objekts in erster Linie zur Fremdnutzung nachgefragt werden und weniger zur Eigennutzung. Auch stehen für das Objekt die für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erforderlichen Daten, d. h. u.a. veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird daher im Folgenden nach §§ 35 ff. ImmoWertV unter Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ermittelt.

Zur Unterstützung des Ergebnisses wird eine Bewertung nach dem **Sachwertverfahren** als nachrangiges Verfahren vorgenommen.

## 8.2 Bodenwertermittlung

### 8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen

Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

## 8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem Objekt handelt es sich um drei Grundstücke, die u.a. aufgrund der vorhandenen Bebauung eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher gemeinsam bewertet wurden. Innerhalb des Anwesens stellen jedoch die Grundstücke Miesenbacher Straße 6 (Flst. Nr. 4073) und Langenäcker 4 (Flst. Nr. 4075 und 4076) jeweils separat nutzbare Teilflächen dar. Dieser Umstand wurde bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Dabei ist zu bemerken, dass sich alle Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit der Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ befinden. Gemäß Flächennutzungsplan, handelt es sich jedoch um gemischte Bauflächen. Im vorliegenden Fall kann daher m.E. für den Teilbereich Langenäcker 4 der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen und für den Teilbereich Miesenbacher Straße 6 der Bodenrichtwert der angrenzenden Bodenrichtwertzone für gemischte Bauflächen herangezogen werden.

Die Bodenrichtwerte sind wie folgt definiert:

### Gewerbegebiet:

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024** (Richtwertzone 3000).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| Entwicklungsstufe:                        | baureifes Land |
| Baugebiet/Baufläche:                      | Gewerbegebiet  |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei           |

Gemischte Bauflächen (Dorfgebiet)

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **145,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024** (Richtwertzone 1001).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Entwicklungsstufe:                        | baureifes Land     |
| Baugebiet/Baufläche:                      | Dorfgebiet         |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei               |
| Bauweise:                                 | offen              |
| Geschosse:                                | II                 |
| Größe:                                    | 800 m <sup>2</sup> |

Eine weitere Anpassung der Bodenrichtwerte ist m.E. nicht erforderlich.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

| Grundstücksteilfläche |                       | Hauptfläche    |                  | Nebenfläche 1  |                  | Nebenfläche 2  |                  | rentier- | Bodenwert |
|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung           | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | lich*    | €         |
| 1                     | Miesenbacher Straße 6 | 943            | 145,00           |                |                  |                |                  | Ja       | 136.735   |
| 2                     | Langenacker 4         | 5.532          | 55,00            |                |                  |                |                  | Ja       | 304.260   |

Im vorliegenden Fall wird seitens der Gemeinde bescheinigt, dass die Erschließungsanlagen für die Grundstücke Flurstück Nr. 4075 und 4076 im Sinne des § 127 BauGB noch nicht erstmalig hergestellt sind und ein Erschließungsbeitrag noch zu zahlen ist. Ein konkreter Zeitpunkt des endgültigen Ausbaues sowie die Höhe des sich hieraus ergebenden Erschließungsbeitrages können augenblicklich noch nicht genannt werden. Bei der Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert für Erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land zugrunde gelegt. Zur Berücksichtigung des Erschließungsbeitragsanteils im Bodenrichtwert erfolgt ein Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (s. Kap. 8.5.2).

## 8.3 Sachwertverfahren

### 8.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 10.2.

### 8.3.2 Berechnungen

#### Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Gebäude<br>Nr. | Grundstücksteilfl.<br>Bezeichnung                   | Nr. | Bau-<br>jahr | GND/RND |    | HK der baulichen Anlagen* |       |       | Alterswertmind. |       | alterswertg. HK<br>€ |
|----------------|-----------------------------------------------------|-----|--------------|---------|----|---------------------------|-------|-------|-----------------|-------|----------------------|
|                |                                                     |     |              | Jahre   |    | Anzahl                    | €     | % BNK | Ansatz          | %     |                      |
| 1              | Wohn-/Geschäfts-<br>haus Miesen-<br>bacher Straße 6 | 1   | 1930         | 80      | 23 | 1.326,71 m² BGF           | 1.100 | 19,00 | Linear          | 71,25 | 499.290              |
| 2              | Hallenanbau<br>Miesenbacher<br>Straße 6             | 1   | 1973         | 40      | 6  | 222,08 m² BGF             | 564   | 16,00 | Linear          | 85,00 | 21.793               |
| 3              | Südliche Hallen<br>Langenäcker 4                    | 2   | 1973         | 40      | 6  | 2.251,07 m² BGF           | 881   | 17,00 | Linear          | 85,00 | 348.050              |
| 4              | Offener<br>Unterstand                               | 2   | 1973         | 40      | 6  | 165,00 m² BGF             | 393   | 16,00 | Linear          | 85,00 | 11.283               |
| 5              | Westliche kleine<br>Halle                           | 2   | 1977         | 40      | 6  | 99,60 m² BGF              | 564   | 16,00 | Linear          | 85,00 | 9.774                |

Σ 890.190

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400; (2, 3, 4, 5) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8750

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>890.190 €</b>   |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 5,00 % 44.509 €    |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>934.699 €</b>   |
| + Bodenwert                                         | 440.995 €          |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>1.375.694 €</b> |

## Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

|                                                 |          |                  |
|-------------------------------------------------|----------|------------------|
| vorläufiger Sachwert                            |          | 1.375.694 €      |
| ± Marktanpassung                                | -30,00 % | -412.709 €       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>    |          | <b>962.985 €</b> |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |          |                  |
| - Sonstige Wertabschläge                        |          |                  |
| Erschließungsbeitrag                            |          | 46.000 €         |
| Erneuerung Dach östlicher Teil                  |          | 160.000 €        |
| Miesenbacher Straße 6                           |          |                  |
| Dachreparatur und Behebung der                  |          | 30.000 €         |
| Feuchtigkeitsschäden südliche Hallen            |          |                  |
| <b>Sachwert</b>                                 |          | <b>726.985 €</b> |

### 8.3.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bzw. des Bruttorauminhaltes (BRI) erfolgte in Anlehnung an DIN 277/1987.

Diese Berechnungen können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit der für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Berechnungen sind in Anlage 7: dargestellt.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (ImmoWertV) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohn-/Geschäftshaus Miesenbacher Straße 6** wie folgend abgeleitet werden:

|                                    |                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp:                        | 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE                    |
| Ausstattungsstufe:                 | 3,00                                                      |
| tabellarische NHK:                 | 693 €/m² BGF                                              |
| Korrekturfaktor für Grundrissart:  | 0,95 (Vierspänner)                                        |
| Korrekturfaktor für Wohnungsgröße: | 0,91 (Ø 100 m² WF / Wohneinheit)                          |
| korrigierte NHK:                   | 598 €/m² BGF                                              |
| Herstellungskosten im Basisjahr:   | 598 €/m² BGF                                              |
| Indexwert zum Stichtag:            | 1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024) |
| Herstellungskosten zum Stichtag:   | 1.100 €/m² BGF                                            |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Hallenanbau Miesenbacher Straße 6** wie folgend abgeleitet werden:

|                                  |                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp:                      | 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager                            |
| Ausstattungsstufe:               | 3,00                                                                      |
| tabellarische NHK:               | 301 €/m² BGF                                                              |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 301 €/m² BGF                                                              |
| Indexwert zum Stichtag:          | 1,8750 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 564 €/m² BGF                                                              |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **3: Südliche Hallen Langenäcker 4** wie folgend abgeleitet werden:

|                                  |                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp:                      | 16.2 Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung                            |
| Ausstattungsstufe:               | 3,00                                                                      |
| tabellarische NHK:               | 470 €/m² BGF                                                              |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 470 €/m² BGF                                                              |
| Indexwert zum Stichtag:          | 1,8750 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 881 €/m² BGF                                                              |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **4: Offener Unterstand** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK: 301 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Zu- / Abschläge:

| Grund                                      | Zu- / Abschlag |                      |
|--------------------------------------------|----------------|----------------------|
|                                            | %              | €/m <sup>2</sup> BGF |
| Abschlag für offene, einfache Konstruktion | -30,00         | -91                  |

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 210 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 210 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8750 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 393 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **5: Westliche kleine Halle** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK: 301 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 301 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8750 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 564 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

## Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind bei zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Für das Gebäude Nr. 1 (Wohn-/Geschäftshaus Miesenbacher Straße 6) wurden Korrekturfaktoren für die Grundrissart und die Wohnungsgröße angewandt.

Bei Gebäude Nr. 4 (offener Unterstand) ist ein Abschlag für die offene, einfache Konstruktion anzubringen.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile<sup>1</sup>. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind keine besonders zu veranschlagenden Bauteile zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind mit 16 % bis 19 % angesetzt.

### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Die Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt als pauschaler Ansatz des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts entsprechend den Angaben in der Wertermittlungsliteratur<sup>2</sup>. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall ist m.E. ein Ansatz von 5 % des alterswertgeminderten Gebäudewerts zur Berücksichtigung der Aussenanlagen angemessen.

<sup>1</sup> Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

<sup>2</sup> Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Aufgrund des Gebäudetyps kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Modells der Ableitung des Sachwertfaktors und den Vorgaben der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren für das Wohn-/Geschäftshaus und von jeweils 40 Jahren für die gewerblichen Gebäude angenommen werden.

## **Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Aufgrund des Gebäudealters und der unterstellten Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (s. Kap. 8.5.1.2) kann für das Gebäude Miesenbacher Straße 6 ein einfacher Modernisierungsgrad und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 23 Jahren angenommen werden.

Für die Hallengebäude Langenäcker 4 wurde aufgrund des jeweiligen Alters und des geringfügigen Modernisierungsgrades eine Restnutzungsdauer von jeweils 6 Jahren (entsprechend 15 % der Gesamtnutzungsdauer) angenommen.

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## **Sachwertfaktor/Sachwert-Marktanpassungsfaktor**

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist m. E. aufgrund der Beschaffenheit des Objektes und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt sowie anhand der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabellen und Formeln ein Marktanpassungsfaktor von rd. 0,70 (-30 %) bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

## 8.4 Ertragswertverfahren

### 8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)

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

Die Ermittlung des Ertragswerts im allgemeinen Ertragswertverfahren 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 (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 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 10.1.

## 8.4.2 Berechnungen

### Rohhertrag

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

| Gebäude |                                              | Wohnen      |          | Gewerbe     |          |
|---------|----------------------------------------------|-------------|----------|-------------|----------|
| Nr.     | Bezeichnung                                  | Fläche (m²) | RoE (€)  | Fläche (m²) | RoE (€)  |
| 1       | Wohn-/Geschäftshaus<br>Miesenbacher Straße 6 | 408         | 29.376   | 181         | 5.430    |
| 2       | Hallenanbau Miesenbacher<br>Straße 6         |             |          | 198         | 4.500    |
| 3       | Südliche Hallen<br>Langenäcker 4             |             |          | 2.070       | 68.910   |
| 4       | Offener Unterstand                           |             |          | 144         | 1.728    |
| 5       | Westliche kleine Halle                       |             |          | 87          | 2.610    |
|         |                                              | Σ 408       | Σ 29.376 | Σ 2.680     | Σ 83.178 |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>WNFI. (gesamt)</b>           | <b>3.088 m²</b>  |
| Anteil Wohnen zur Gesamtfläche  | 13,21 %          |
| Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche | 86,79 %          |
| <b>Jahresrohertrag (gesamt)</b> | <b>112.554 €</b> |

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahres-rohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

| Nutzung                 |                        |                               | RND  | Zins   | Einheiten | Fläche     | Miete [€/m² (Stk.)] |      | RoE       | Bodenverzins. |     |           |   |          |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------|------|--------|-----------|------------|---------------------|------|-----------|---------------|-----|-----------|---|----------|
| in Gebäude              |                        | Jahre                         |      |        |           |            | %                   | m²   |           |               | Ist | angesetzt | € | € / Jahr |
|                         | Nutzung / Beschreibung |                               |      |        |           |            |                     |      |           |               |     |           |   |          |
| w                       | 1                      | Wohnen / WHG Süd              | 23   | 4,00   | 1         | 103,00     |                     | 6,00 | 7.416     | 1.032         |     |           |   |          |
| w                       | 1                      | Wohnen / WHG Nordost          | 23   | 4,00   | 1         | 78,00      |                     | 6,00 | 5.616     | 782           |     |           |   |          |
| w                       | 1                      | Wohnen / WHG Mitte            | 23   | 4,00   | 1         | 97,00      |                     | 6,00 | 6.984     | 972           |     |           |   |          |
| w                       | 1                      | Wohnen / WHG West             | 23   | 4,00   | 1         | 130,00     |                     | 6,00 | 9.360     | 1.303         |     |           |   |          |
| g                       | 1                      | Lager / Untergeschoss         | 23   | 4,00   | 1         | 181,00     |                     | 2,50 | 5.430     | 756           |     |           |   |          |
| g                       | 2                      | Lager / Geschlossener Bereich | 6    | 4,00   | 1         | 118,00     |                     | 2,50 | 3.540     | 493           |     |           |   |          |
| g                       | 2                      | Lager / Offener Bereich       | 6    | 4,00   | 1         | 80,00      |                     | 1,00 | 960       | 134           |     |           |   |          |
| g                       | 3                      | Lager / Erdgeschoss           | 6    | 5,50   | 1         | 1.843,00   |                     | 2,50 | 55.290    | 12.632        |     |           |   |          |
| g                       | 3                      | Büro / Erdgeschoss            | 6    | 5,50   | 1         | 227,00     |                     | 5,00 | 13.620    | 3.112         |     |           |   |          |
| g                       | 4                      | Lager / Lager offen           | 6    | 5,50   | 1         | 144,00     |                     | 1,00 | 1.728     | 395           |     |           |   |          |
| g                       | 5                      | Lager / Erdgeschoss           | 6    | 5,50   | 1         | 87,00      |                     | 2,50 | 2.610     | 597           |     |           |   |          |
| w = Wohnen, g = Gewerbe |                        |                               | Ø 11 | Ø 4,98 | Σ 11      | Σ 3.088,00 |                     |      | Σ 112.554 | Σ 22.208      |     |           |   |          |

## Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

| Nutzung                 |   |                               | Instandhaltung                            |       | Verwaltung |       | MAW   | Sonstiges               |               |       | Summe   |
|-------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------------------|-------|------------|-------|-------|-------------------------|---------------|-------|---------|
| in Gebäude              |   |                               | €/m²<br>/Stk.                             | % HK* | €/Stk.     | % RoE | % RoE | CO <sub>2</sub><br>€/m² | €/m²<br>/Stk. | % RoE | % RoE   |
|                         |   | Nutzung / Beschreibung        |                                           |       |            |       |       |                         |               |       |         |
| w                       | 1 | Wohnen / WHG Süd              | 14,00                                     | 0,47  | 359,00     | 4,84  | 2,00  |                         |               |       | 26,29   |
| w                       | 1 | Wohnen / WHG Nordost          | 14,00                                     | 0,47  | 359,00     | 6,39  | 2,00  |                         |               |       | 27,84   |
| w                       | 1 | Wohnen / WHG Mitte            | 14,00                                     | 0,47  | 359,00     | 5,14  | 2,00  |                         |               |       | 26,58   |
| w                       | 1 | Wohnen / WHG West             | 14,00                                     | 0,47  | 359,00     | 3,83  | 2,00  |                         |               |       | 25,28   |
| g                       | 1 | Lager / Untergeschoss         | 4,20                                      | 0,14  | 162,90     | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 21,03   |
| g                       | 2 | Lager / Geschlossener Bereich | 4,20                                      | 0,57  | 106,20     | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 21,04   |
| g                       | 2 | Lager / Offener Bereich       | 4,20                                      | 0,57  | 28,80      | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 42,08   |
| g                       | 3 | Lager / Erdgeschoss           | 4,20                                      | 0,37  | 1.658,70   | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 21,00   |
| g                       | 3 | Büro / Erdgeschoss            | 14,00                                     | 1,24  | 408,60     | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 30,33   |
| g                       | 4 | Lager / Lager offen           | 4,20                                      | 0,80  | 51,84      | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 42,07   |
| g                       | 5 | Lager / Erdgeschoss           | 4,20                                      | 0,56  | 78,30      | 3,00  | 4,00  |                         |               |       | 21,07   |
| w = Wohnen, g = Gewerbe |   |                               | * Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten |       |            |       |       |                         |               |       | Ø 24,03 |

## Ertragswert

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

| Nutzung                 |            |                               | Rohertrag | Bewirt.-kosten | Reinertrag | Boden-verzins. | Gebäude-reinertrag | Barwert-faktor | Barwert   |
|-------------------------|------------|-------------------------------|-----------|----------------|------------|----------------|--------------------|----------------|-----------|
|                         | in Gebäude |                               |           |                |            |                |                    |                |           |
|                         |            | Nutzung / Beschreibung        |           |                |            |                |                    |                |           |
| w                       | 1          | Wohnen / WHG Süd              | 7.416     | 1.950          | 5.466      | 1.032          | 4.434              | 14,8568        | 65.875    |
| w                       | 1          | Wohnen / WHG Nordost          | 5.616     | 1.564          | 4.052      | 782            | 3.270              | 14,8568        | 48.581    |
| w                       | 1          | Wohnen / WHG Mitte            | 6.984     | 1.857          | 5.127      | 972            | 4.155              | 14,8568        | 61.730    |
| w                       | 1          | Wohnen / WHG West             | 9.360     | 2.367          | 6.993      | 1.303          | 5.690              | 14,8568        | 84.535    |
| g                       | 1          | Lager / Untergeschoss         | 5.430     | 1.142          | 4.288      | 756            | 3.532              | 14,8568        | 52.474    |
| g                       | 2          | Lager / Geschlossener Bereich | 3.540     | 745            | 2.795      | 493            | 2.302              | 5,2421         | 12.067    |
| g                       | 2          | Lager / Offener Bereich       | 960       | 404            | 556        | 134            | 422                | 5,2421         | 2.212     |
| g                       | 3          | Lager / Erdgeschoss           | 55.290    | 11.612         | 43.678     | 12.632         | 31.046             | 4,9955         | 155.090   |
| g                       | 3          | Büro / Erdgeschoss            | 13.620    | 4.132          | 9.488      | 3.112          | 6.376              | 4,9955         | 31.851    |
| g                       | 4          | Lager / Lager offen           | 1.728     | 727            | 1.001      | 395            | 606                | 4,9955         | 3.027     |
| g                       | 5          | Lager / Erdgeschoss           | 2.610     | 550            | 2.060      | 597            | 1.463              | 4,9955         | 7.308     |
| w = Wohnen, g = Gewerbe |            |                               | Σ 112.554 | Σ 27.050       | Σ 85.504   | Σ 22.208       | Σ 63.296           |                | Σ 524.750 |

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**524.750 €**

+ Bodenwert

440.995 €

### vorläufiger Ertragswert

**965.745 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Erschließungsbeitrag

46.000 €

Erneuerung Dach östlicher Teil

160.000 €

Miesenbacher Straße 6

Dachreparatur und Behebung der

Feuchtigkeitsschäden südliche Hallen

30.000 €

### Ertragswert

**729.745 €**

### 8.4.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Berechnungsvorgaben gemäß WoFIV, II BV, DIN 283 und DIN 277 bzw. den Vorgaben im Modell der Ertragswertermittlung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte anhand der vorliegenden Unterlagen. Die Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen ist der Anlage 8: zu entnehmen.

#### Rohertrag

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

Die erzielbare Miete wurde auf der Grundlage eigener Auswertungen, Recherchen in Onlinedatenbanken sowie der Auswertung einschlägiger Marktberichte unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekteigenschaften angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

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

Der vorliegenden Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Spannen für Objekte mit entsprechender Beschaffenheit, Lage undzeitigem Zustand sowie unter Berücksichtigung eigener Auswertungen ist im vorliegenden Fall m.E. ein Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 % für den Teilbereich Miesenbacher Straße 6 und von 5,5 % für den Teilbereich Langenacker 4 angemessen.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend dem Ansatz im Sachwert angenommen (s. Kap.8.3.3).

### **Restnutzungsdauer**

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

Die Restnutzungsdauer wurde entsprechend dem Ansatz im Sachwert angenommen (s. Kap.8.3.3).

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### 8.5.1 Baumängel und Bauschäden

Das Objekt befindet sich allgemein einem mäßigen Unterhaltungszustand. D.h. im vorliegenden Fall es liegen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau sowie Bauschäden am Objekt vor. Diese Umstände wurden über die Wahl der wertermittlungsrelevanten Parameter bereits ausreichend berücksichtigt.

Nachfolgend aufgeführten, festgestellten Schäden erfordern jedoch unmittelbare Maßnahmen zur Herstellung der dauerhaften Vermietbarkeit und zur Vermeidung von Folgeschäden.

Die Sanierungskosten wurden dabei im Rahmen der Verkehrswertermittlung zur Berücksichtigung des baulichen Zustands im Kontext des Bewertungsmodells näherungsweise und überschlägig ermittelt.

**Diese Angaben stellen daher keine Kostenschätzung i.e.S. im Rahmen von Baumaßnahmen dar!**

Eine genaue Spezifizierung der tatsächlichen Kosten für die Sanierung kann nur nach Vorlage von entsprechenden Kostenanschlägen erfolgen!

### 8.5.1.1 Dachundichtigkeiten der südlichen Hallen

Die südlichen Hallen (Langenäcker 4) weisen Dachundichtigkeiten mit einhergehenden Feuchtigkeitsschäden im Innenbereich auf. Die Dacheindeckung besteht aus Trapezblech, welches selbst bzw. die darauf installierte Photovoltaikanlage vermutlich unfachmännisch auf das bestehende Dach aufgebracht wurden.

Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten wurden aufgrund der angetroffenen Eigenschaften der gesamten Liegenschaft im Rahmen der Wertermittlung mit rd. **30.000,00 €** sachverständig, marktangepasst anhand von Erfahrungswerten und einschlägigen Tabellen<sup>3</sup> und für die Wertermittlung hinreichend genau geschätzt.

### 8.5.1.2 Schäden am Gebäude und Dachtragwerk des östlichen Gebäudeteils Miesenbacher Straße 6

Gemäß den vorliegenden Stellungnahmen haben sich die Sparrenenden entlang der Traufe bogenförmig in Richtung der Strasse verschoben und das unmittelbar darunter befindliche Mauerwerk nach Außen gedrückt. Ursache war u.a. ein im Auflagebereich gebrochener Dachbinder, der auf die Decke herabgestürzt ist. Da Einsturzgefahr mit Gefahr im Verzug bestand wurden Sicherungsmassnahmen eingeleitet.

Des Weiteren ist das Dachgebälk durch Schädlingsbefall und Alterung geschwächt. Eine Instandsetzung bzw. Erneuerung des Daches wird in den Stellungnahmen empfohlen.

Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten wurden aufgrund der angetroffenen Eigenschaften der gesamten Liegenschaft im Rahmen der Wertermittlung mit rd. **160.000,00 €** sachverständig, marktangepasst anhand von Erfahrungswerten und einschlägigen Tabellen<sup>4</sup> sowie nach Rücksprache mit dem Zwangsverwalter für die Wertermittlung hinreichend genau geschätzt. Berücksichtigt wurden dabei auch die erforderliche Demontage und anschließende Montage der Photovoltaikanlage.

### 8.5.2 Erschließungsbeitrag

Der Bodenrichtwert für baureifes Land bezieht sich auf Erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke. Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wird für den vorliegenden Fall bescheinigt, dass die Erschließungsanlagen für die Grundstücke Flurstücke Nr. 4075 und 4076 im Sinne des § 127 BauGB noch nicht erstmalig hergestellt wurden und ein Erschließungsbeitrag noch zu zahlen ist. Ein konkreter Zeitpunkt des endgültigen Ausbaues sowie die Höhe des sich hieraus ergebenden Erschließungsbeitrages können augenblicklich noch nicht genannt werden.

<sup>3</sup> Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017.

<sup>4</sup> Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017.

Zur Berücksichtigung des Erschließungsbeitragsanteils im Bodenrichtwert kann daher m.E. ein Abschlag von rd. 15 % auf den Richtwert für erschließungsfreies baureifes Land als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt werden.

Somit ergibt sich folgender Ansatz der noch zu berücksichtigenden Erschließungskosten für die Grundstücke Flurstücke Nr. 4075 und 4076 (Langenäcker 4):

$$304.260,00 \text{ €} \times 0,15 = 45.639,00 \text{ €} = \text{rd. } 46.000,00 \text{ €}$$

### 8.5.3 Leitungsrecht

Bei der Belastung lfd. Nr. 1 „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Pfalzwerke Aktiengesellschaft in Ludwigshafen am Rhein“ handelt es sich gemäß Bewilligung vom 09.12.1976 um ein erdverlegtes Hochspannungskabel. Die Kabellänge beträgt ca. 20 m mit einem Schutzstreifen von je 1 m beiderseits der Mittelachse. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht errichtet werden und leitungsgefährdende Maßnahmen sind unzulässig. Die Dienstbarkeit wurde mit einem Einmalbetrag bereits entschädigt. Ein Lageplan mit Trassenverlauf liegt der Eintragungsbewilligung nicht bei.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Grundstücks ergibt sich aus der Belastung m.E. insgesamt keine wesentliche, wertmäßige Beeinflussung für das betroffene Grundstück.

### 8.5.4 Photovoltaikanlagenrecht Langenäcker 4

Bei den Belastungen lfd. Nr. 2 und 3 „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach und „Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach“ handelt es sich um die persönlichen Dienstbarkeiten bzw. deren Vormerkung im Zusammenhang mit der Verpachtung der Dachflächen an Photovoltaikanlagenbetreiber. Betroffen sind die Dachflächen der Gebäude auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 4076 und 4075.

Der ursprüngliche Pächter hat den Vertrag an die eG, Lebach abgetreten.

Die Eintragungsbewilligung beinhaltet u.a. folgende, relevanten Bestimmungen:

- Die Pachtdauer wird auf 25 Jahre festgelegt (bis August 2036) mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von 5 Jahren für den Pächter.
- Nach Ablauf der Pachtdauer besteht eine Rückbauverpflichtung seitens des Pächters.
- Das Nutzungsentgelt beträgt 5 % der aus der Stromeinspeisung der Anlage erzielten Einspeisevergütung pro Jahr.

- Der Pächter haftet für alle Schäden, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung, der Inbetriebnahme und dem Betrieb der Anlage entstehen oder für die der Grundstückseigentümer von Dritten in Anspruch genommen wird.

Die für die Restlaufzeit des Vertrages zu erwartenden Nutzungsentgelte von 5 % der Einspeisevergütung lassen sich m.E. nicht hinreichend genau abschätzen. Lt. Auskunft des Zwangsverwalters betrug die Vergütung für die letzten 12 Monate ca. 59.000 € (Miesenbacher Straße 6 und Langenäcker 4 zusammen). M.E. kann dieser Betrag auch für die Ermittlung des zu erwartenden Nutzungsentgelts für die Restlaufzeit von 11 Jahren herangezogen werden. Die in den Pachtverträgen beschriebenen Einschränkungen bzgl. baulicher Veränderungen am Gebäude wirken sich im vorliegenden Fall aufgrund der derzeitigen Nutzung als Halle und der Restlaufzeit m.E. nicht wesentlich wertbeeinflussend aus. Aufgrund der bei der Ortsbesichtigung festgestellten, stellenweisen Feuchtigkeitsspuren im Deckenbereich ist davon auszugehen, dass kurzfristig Dachreparaturen anstehen. Die entsprechenden, in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten für Demontage- und Montage der PV-Anlage lassen sich im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht hinreichend genau abschätzen. In der Summe der zu erwartenden wirtschaftlichen Vor- und Nachteile der Dachflächenverpachtung ist daher m.E. insgesamt von einer Wertneutralität auszugehen.

### 8.5.5 Photovoltaikanlagenrecht Miesenbacher Straße 6

Bei den Belastungen lfd. Nr. 6 und 7 „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach und „Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für eG, Lebach“ handelt es sich um die persönlichen Dienstbarkeiten bzw. deren Vormerkung im Zusammenhang mit der Verpachtung der Dachflächen an Photovoltaikanlagenbetreiber. Betroffen sind die Dachflächen der Gebäude auf dem Grundstück Flurstücke Nr. 4073.

Der ursprüngliche Pächter hat den Vertrag an die eG, Lebach abgetreten.

Die Eintragungsbewilligung beinhaltet u.a. folgende, relevanten Bestimmungen:

- § 2 des Pachtvertrages – Vertragslaufzeit enthält keine Angaben zum Datum des Vertragsendes.
- Nach Ablauf der Pachtdauer besteht eine Rückbauverpflichtung seitens des Pächters.
- Das Nutzungsentgelt beträgt 5 % der aus der Stromeinspeisung der Anlage erzielten Einspeisevergütung pro Jahr.
- Der Pächter haftet für alle Schäden, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung, der Inbetriebnahme und dem Betrieb der

Anlage entstehen oder für die der Grundstückseigentümer von Dritten in Anspruch genommen wird.

Die für die Restlaufzeit des Vertrages zu erwartenden Nutzungsentgelte von 5 % der Einspeisevergütung lassen sich m.E. nicht hinreichend genau abschätzen. Hierzu ist zu bemerken, daß die Eintragungsbewilligung keine Angaben zum Datum des Vertragsendes enthält und auch die Berechtigte darüber keine Auskunft geben konnte. M.E. kann im vorliegenden Fall das Vertragsende analog Abt. II lfd. Nr. 2 mit August 2036 angenommen werden. Lt. Auskunft des Zwangsverwalters betrug die Vergütung für die letzten 12 Monate ca. 59.000 € (Miesenbacher Straße 6 und Langenäcker 4 zusammen). M.E. kann dieser Betrag auch für die Ermittlung des zu erwartenden Nutzungsentgelts für die Restlaufzeit von 11 Jahren herangezogen werden. Die in den Pachtverträgen beschriebenen Einschränkungen bzgl. baulicher Veränderungen am Gebäude wirken sich im vorliegenden Fall aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Restlaufzeit m.E. nicht wesentlich wertbeeinflussend aus. Aufgrund des vorhandenen Schadens am Dach des Gebäudes sind kurzfristig Dachreparaturen anstehend. Die entsprechenden, in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten für Demontage- und Montage der PV-Anlage wurden bei der diesbezüglichen Kostenschätzung bereits berücksichtigt (s. Kap. 8.5.1.2). In der Summe der zu erwartenden wirtschaftlichen Vor- und Nachteile der Dachflächenverpachtung ist jedoch m.E. insgesamt von einer Wertneutralität auszugehen.

### 8.5.6 Photovoltaikanlagenrecht Langenäcker 1 und 3

Bei den Belastungen lfd. Nr. 4 und 5 „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für Guido Röers, Kölner Straße 44, 50859 Köln und „Vorgemerkt nach § 883 BGB: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für die GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum.“ handelt es sich um die persönlichen Dienstbarkeiten bzw. deren Vormerkung im Zusammenhang mit der Verpachtung der Dachflächen der Gebäude auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 4812, 4813, 4817 und 4075 an Photovoltaikanlagenbetreiber.

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 4812, 4813 und 4817 sind nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Gemäß Eintragungsbewilligung befindet sich auf dem zu bewertenden Grundstück Flurstück Nr. 4075 lediglich der Netzeinspeisepunkt. Die Eintragungsbewilligung enthält keine Angaben zur Lage des Einspeisepunktes auf dem Grundstück und im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte dieser auch nicht ermittelt werden.

U.a. unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung ist für das zu bewertende Grundstück insgesamt von einer Wertneutralität auszugehen.

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Fremdnutzung 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.

Der Ertragswert wurde hier mit rd. **729.745 €** ermittelt.

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

Der Sachwert wurde dabei mit rd. **726.985 €** ermittelt.

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen.

## 9.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke

**eingetragen im Grundbuch von Kottweiler-Schwanden, Blatt 1508,  
Gemarkung Kottweiler-Schwanden, Flurstücke Nr. 4073, 4075 und 4076  
jeweils Gebäude- und Freifläche,  
Miesenbacher Straße 6 und Langenäcker 4  
in 66879 Kottweiler-Schwanden**

**zum Wertermittlungsstichtag auf**

**rund 730.000,00 €**

(in Worten: Siebenhundertdreißigtausend Euro)

Davon entfallen m.E. auf das Grundstück Flurstück Nr. 4073 anteilig rd. **304.000,00 €**

Davon entfallen m.E. auf das Grundstück Flurstück Nr. 4075 anteilig rd. **245.000,00 €**

Davon entfallen m.E. auf das Grundstück Flurstück Nr. 4076 anteilig rd. **181.000,00 €**

### Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verwendeten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher oder geringer Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z.T. 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.

Fahrenbach, den 22.05.2025

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:



## 10. Begriffserläuterungen

### 10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag/Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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.

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.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag 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.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

#### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 und § 34 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

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 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)**

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

## 10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten ´ Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

## Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

## Baunebenkosten (Anlage 4 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

## Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert und wird z. B. bei Wohngebäuden auf 80 Jahre festgelegt.

## Baumängel und Bauschäden

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 BauschadensSachverständigen 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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 37)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet

werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

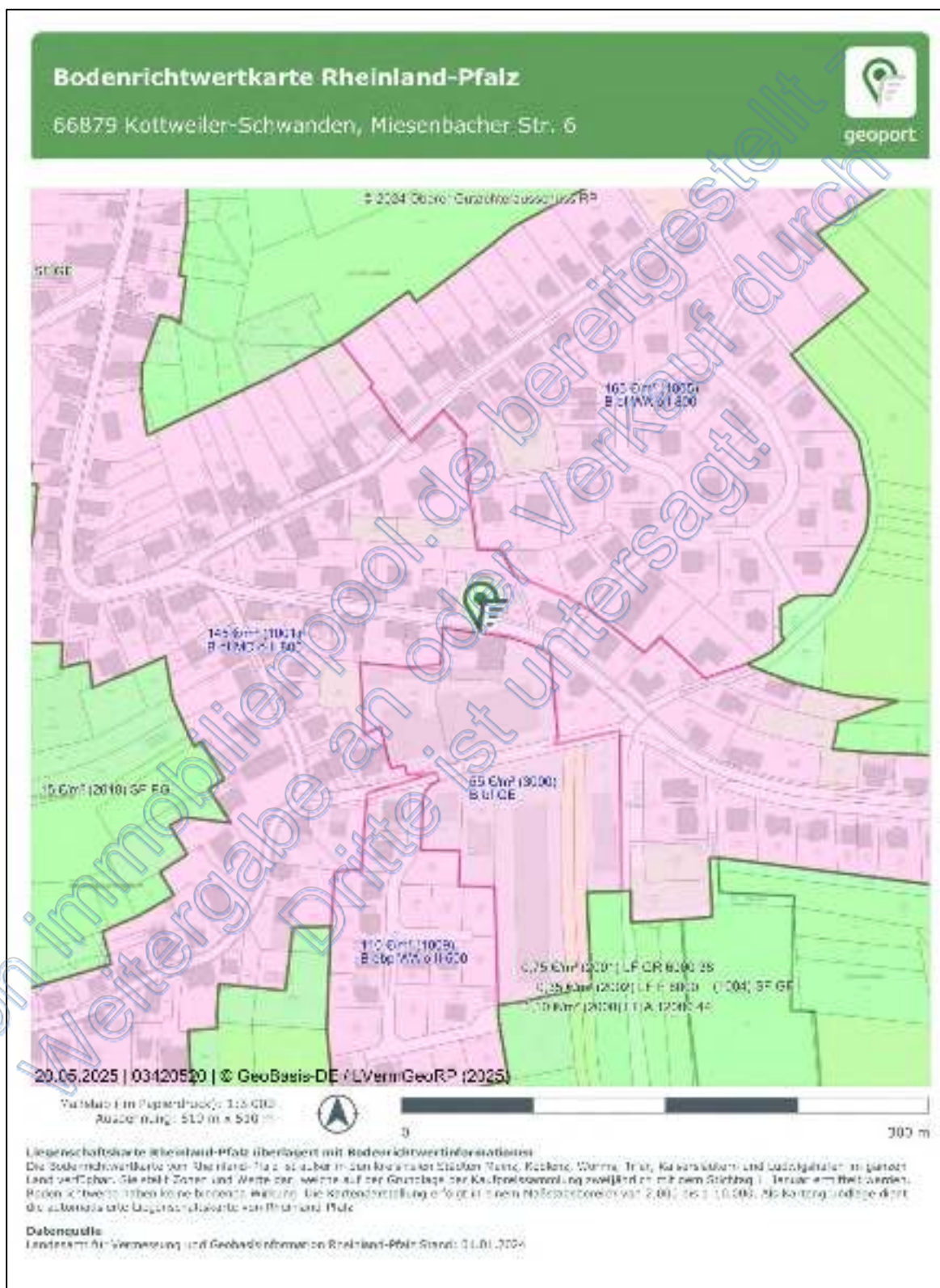
## 11. Verzeichnis der Anlagen

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Anlage 1: Liegenschaftskarte.....                | 52 |
| Anlage 2: Bodenrichtwertkarte .....              | 53 |
| Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan .....       | 54 |
| Anlage 4: Luftbild .....                         | 55 |
| Anlage 5: Fotodokumentation .....                | 56 |
| Anlage 6: Baupläne.....                          | 82 |
| Anlage 7: Ermittlung der Bruttogrundfläche.....  | 93 |
| Anlage 8: Zusammenstellung der Nutzflächen ..... | 94 |

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Seite 52 von 96

## Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



**Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan**

**Anlage 4: Luftbild**

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Nordwesten



Norden



Hauseingang Miesenbacher Straße 6



Norden



Nordosten



Osten



Eingang Ost Miesbacher Straße 6



Osten



Südwesten



Süden



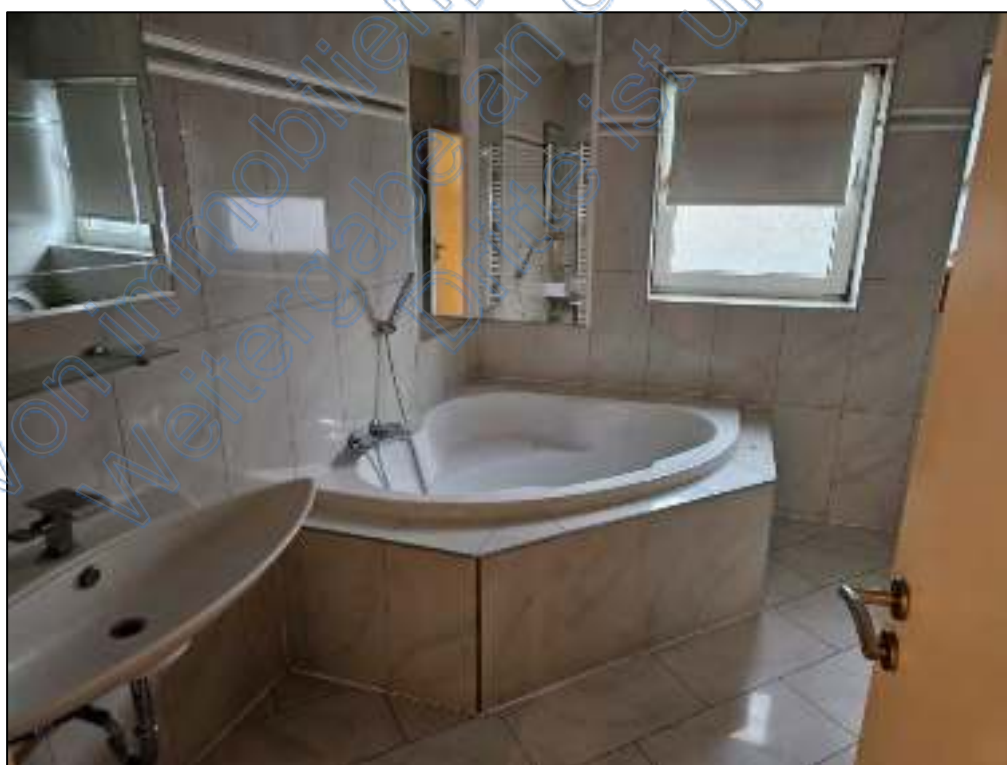
Westen



Nordwesten



Südwesten



Bad Wohnung Süd EG



Zimmer Wohnung Süd EG



Bad Wohnung Nordost EG



Zimmer Wohnung Nordost EG



Zimmer Wohnung Nordost EG



Küche Wohnung Mitte EG



Bad Wohnung Mitte EG



Treppenhaus



Dachstuhl



Dachstuhl



Dachstuhl



Heizungsanlage



Heizungsanlage



Nordosten



Nordosten



Osten



Südosten



Südosten



Süden



Südwesten



Nordosten



Nordwesten



Norden



Nordosten



Nordosten



Norden



Osten



Süden



Südwesten



WC südliche Hallen



Deckenunterseite südliche Hallen



Feuchtigkeitsschäden Wand südliche Hallen



Deckenunterseite südliche Hallen



Deckenunterseite südliche Hallen



WC südliche Hallen



WC südliche Hallen



Küche südliche Hallen



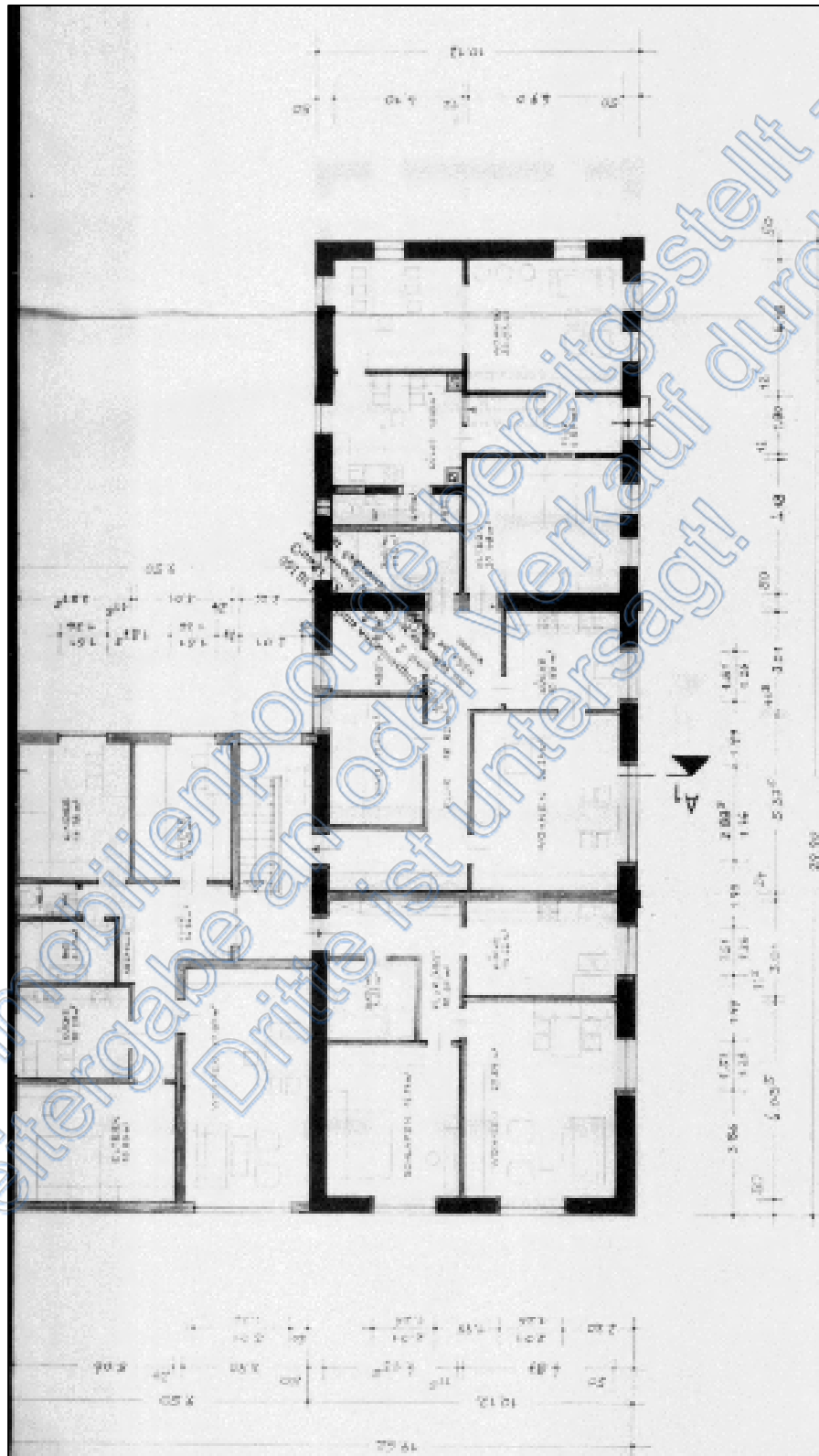
Heizungsanlage



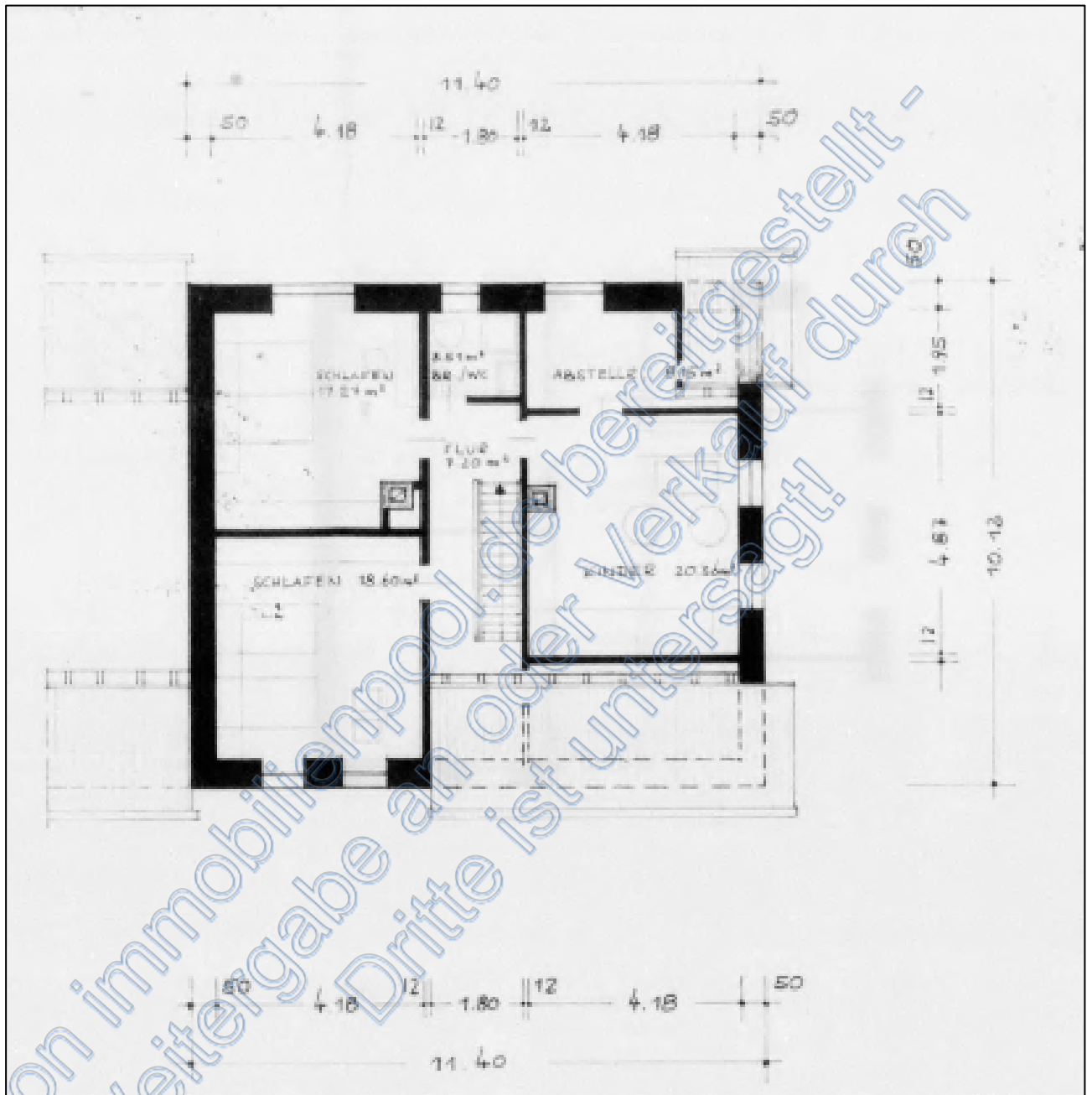
Innenansicht Heizraum

[illegible]

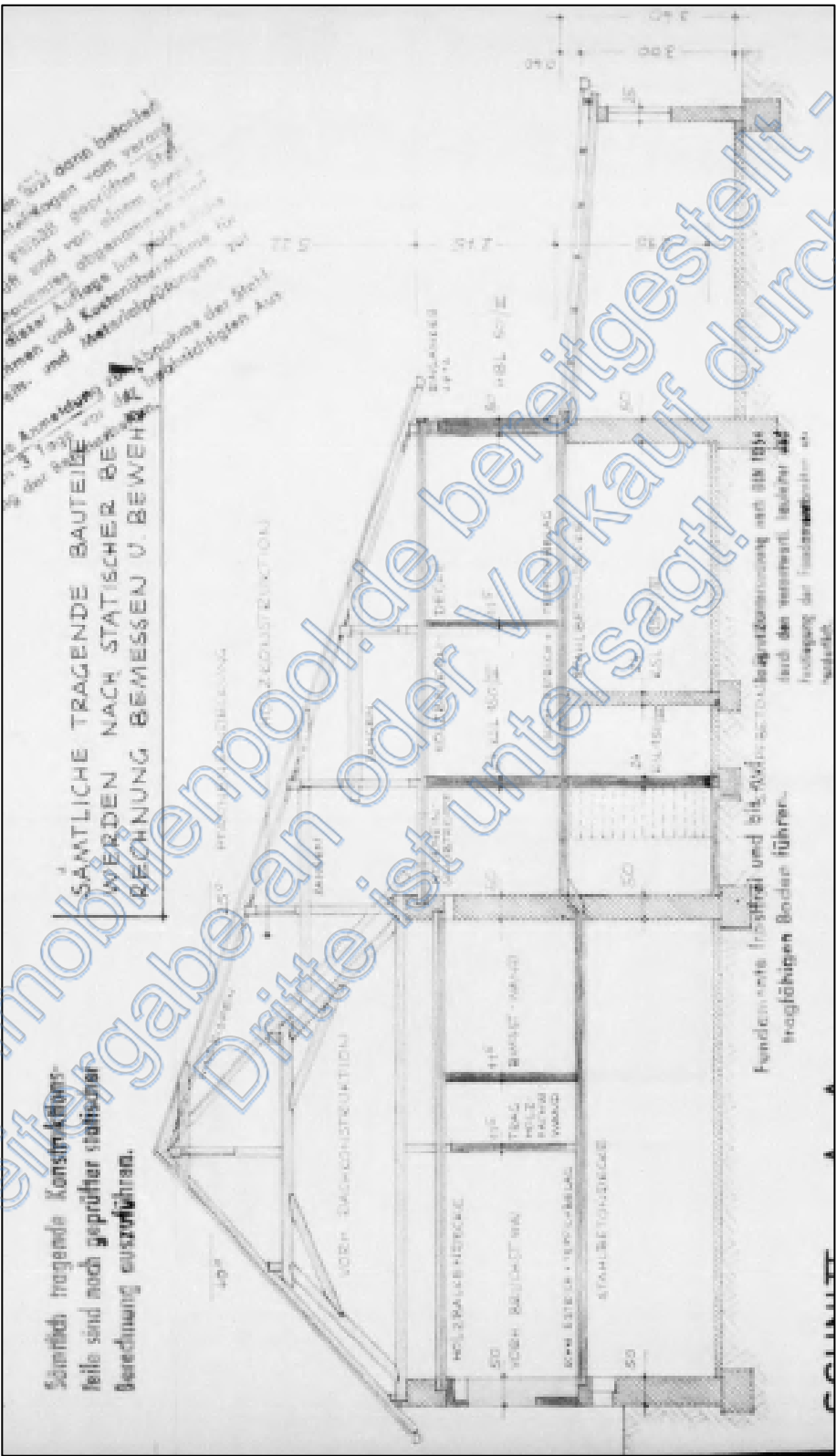
Untergeschoss Miesenbacher Straße 6



Erdgeschoss Miesener Straße 6



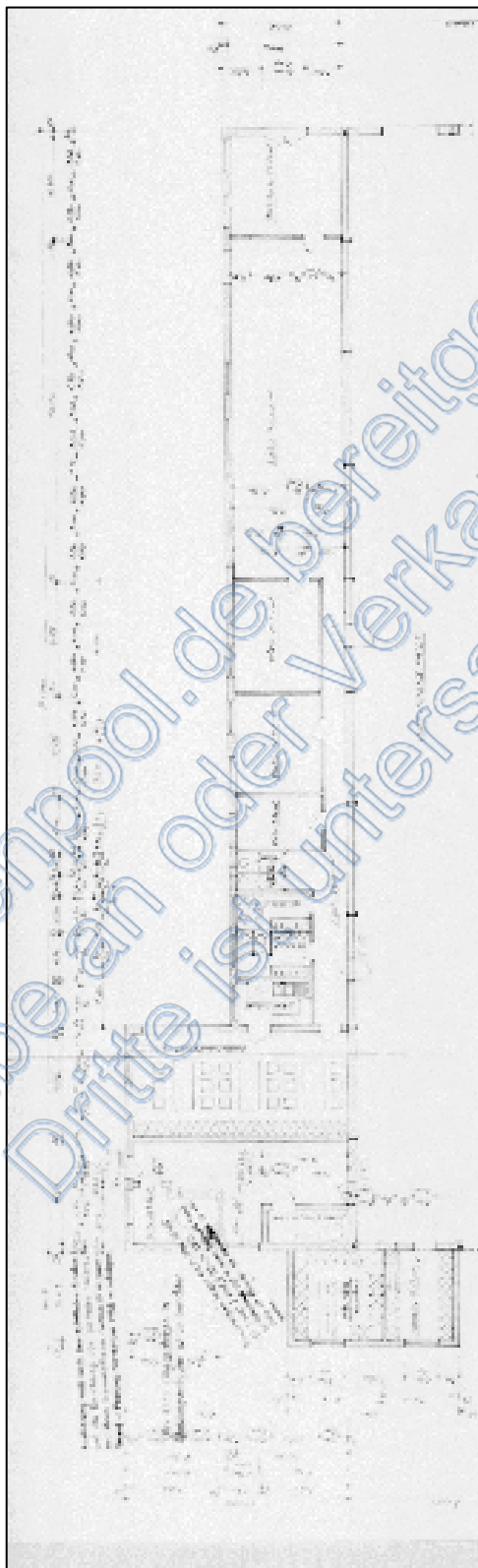
Dachgeschoss Miesebacher Straße 6



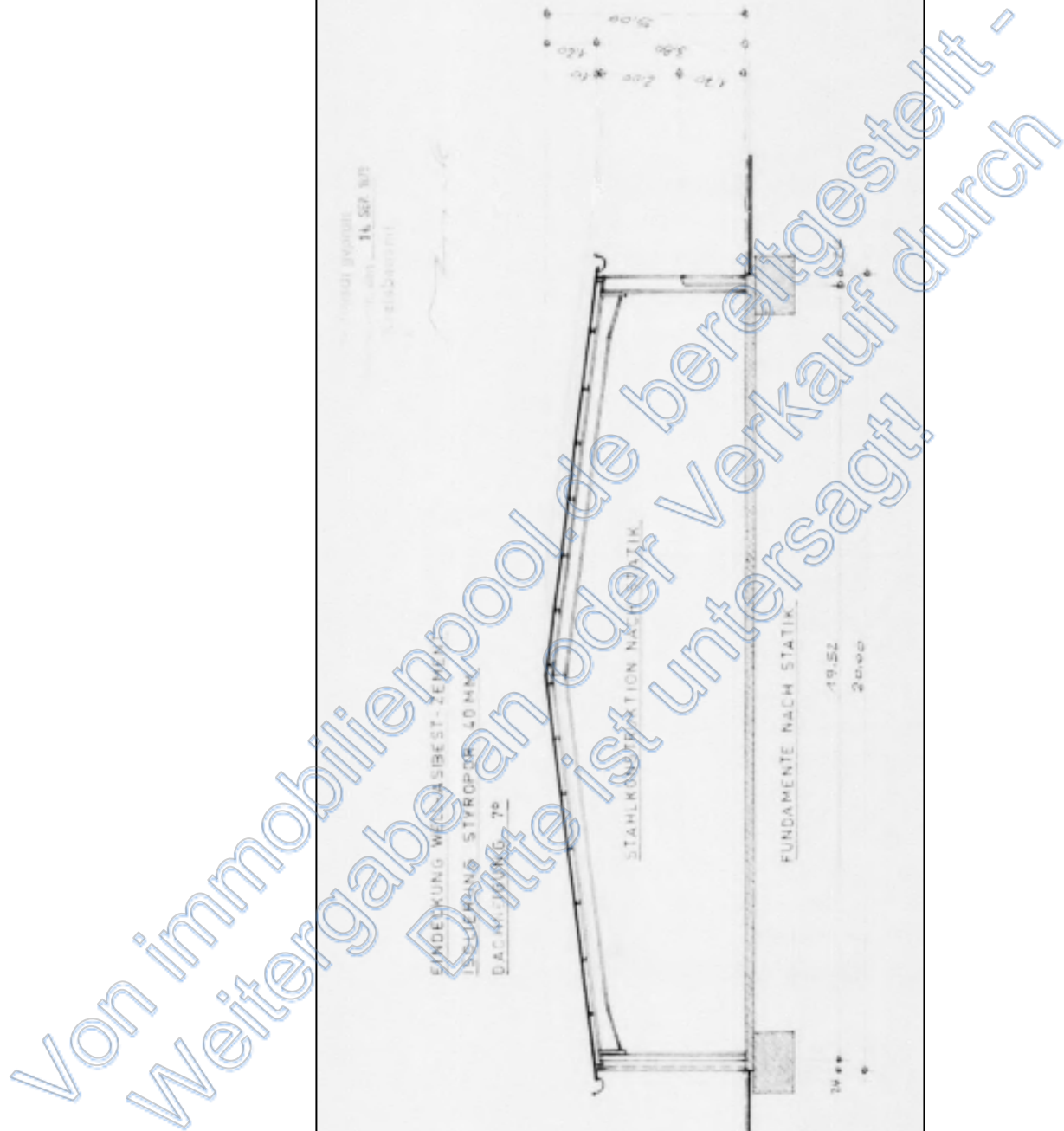
Querschnitt Miesenbacher Straße 6



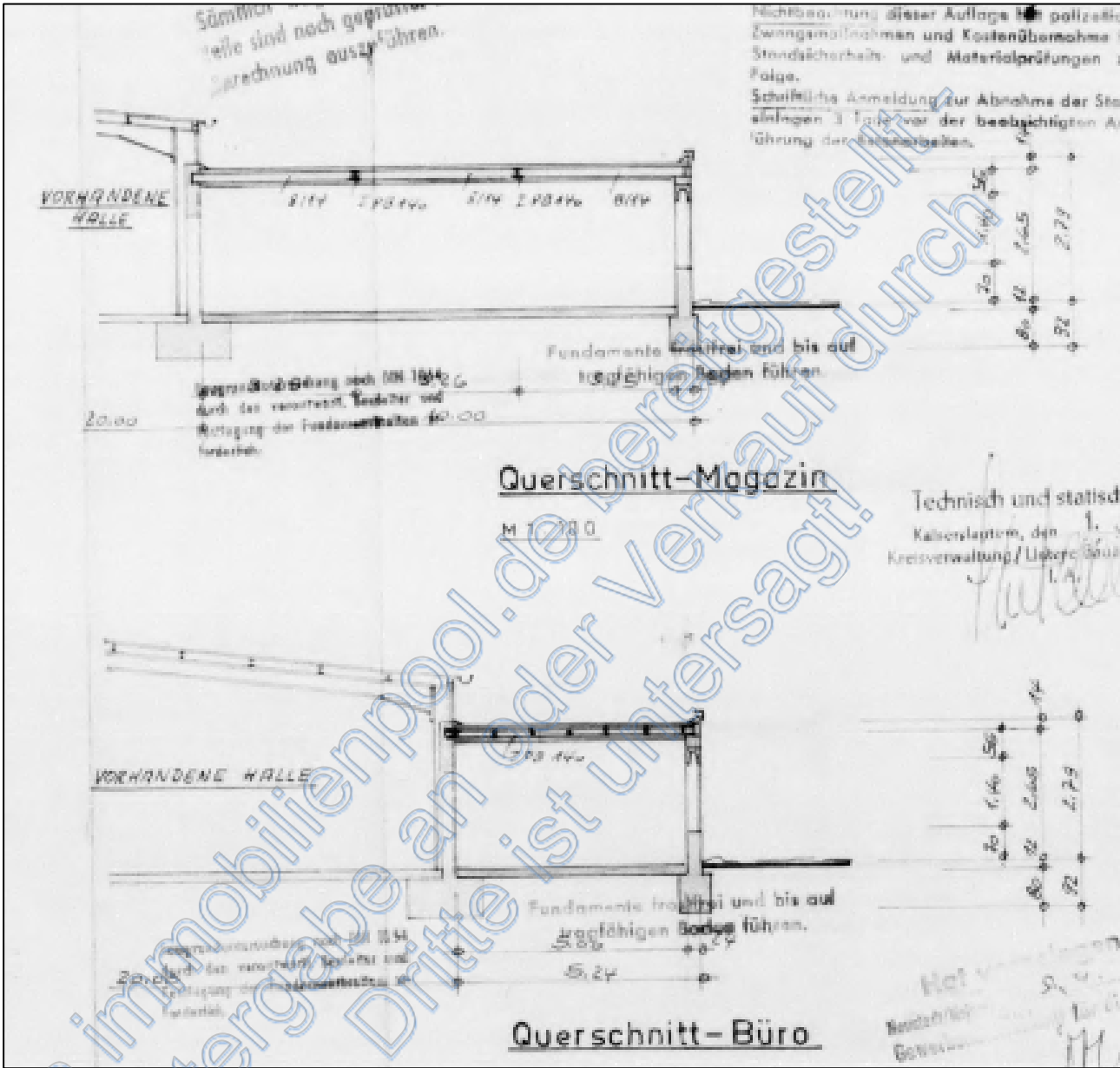
Grundriss Hallen Langenäcker 4



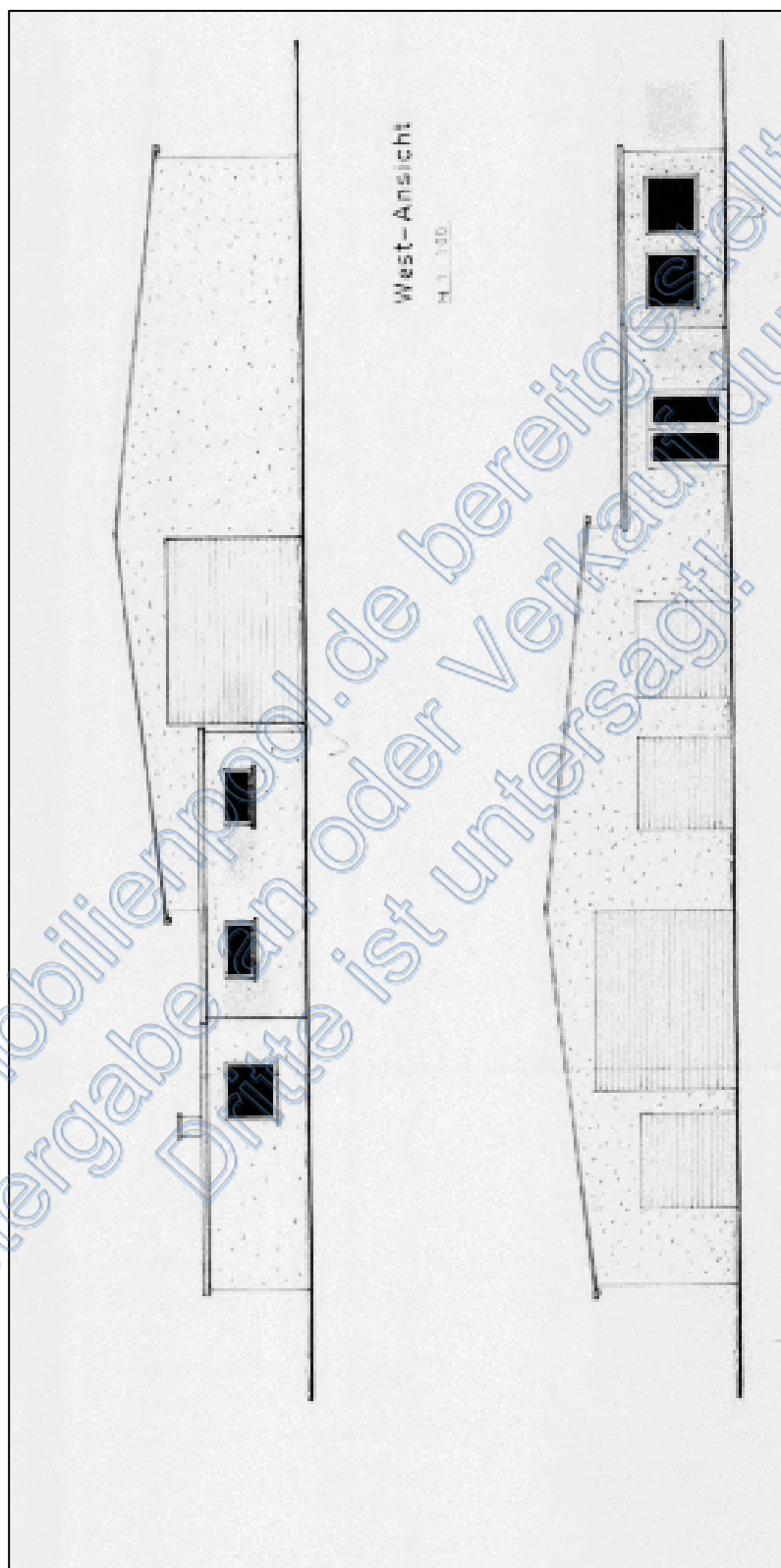
Grundriss Anbau östliche Halle Langenacker 4



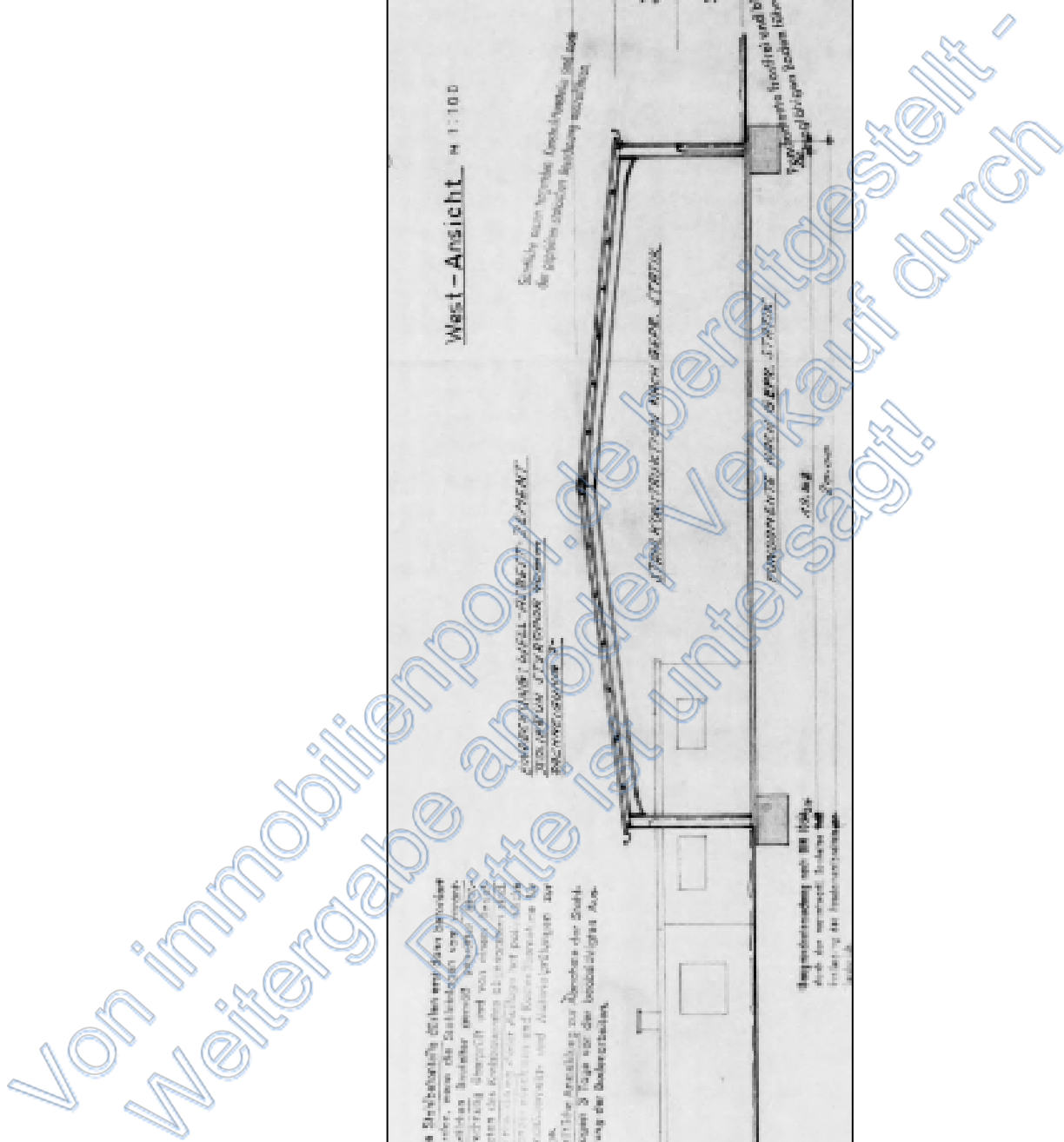
Seite 88 von 96



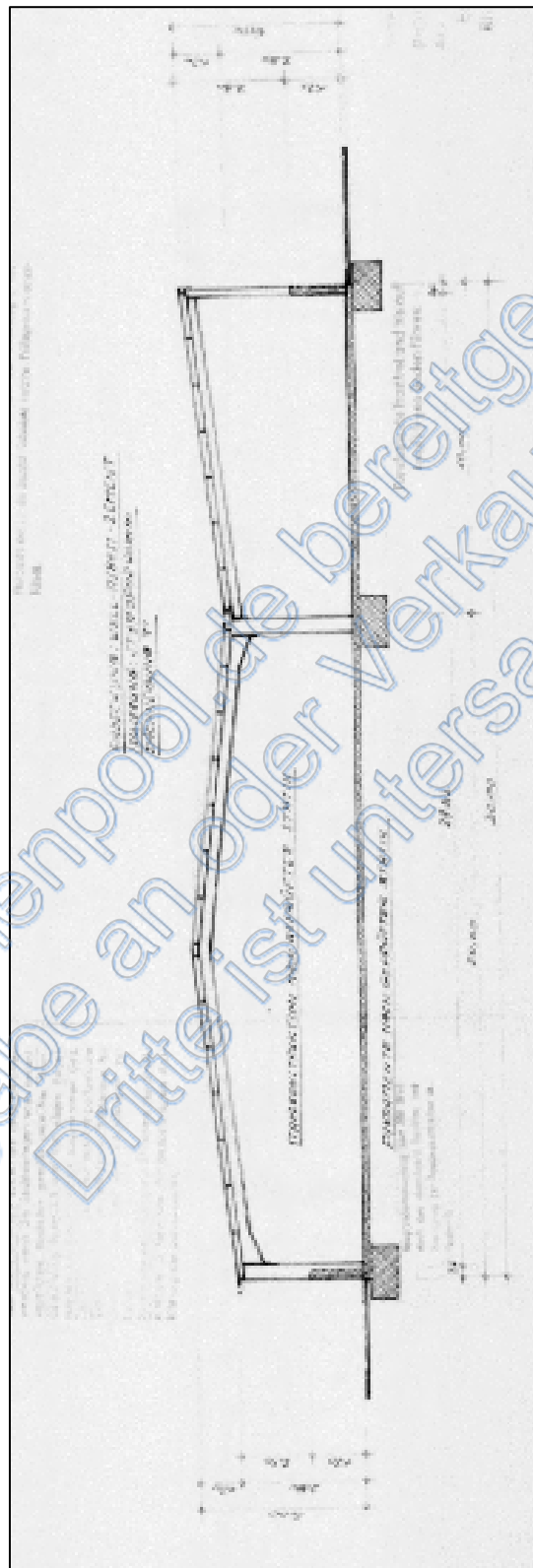
Querschnitt Anbau östliche Halle Langenäcker 4



Ansichten östliche Halle Langenäcker 4



Seite 91 von 96



Querschnitt westliche Halle Langenacker 4

## Anlage 7: Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

| in Gebäude | Beschreibung                                       | Anz. / Geschosse* | Länge<br>m | Breite<br>m | Höhe<br>m | Fläche<br>m <sup>2</sup> | BGF<br>m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| 1          | Unter-/Erdgeschoss                                 | 3,00              | 29,90      | 10,12       |           | 907,76                   | 907,76                |
| 1          | Unter-/Erdgeschoss                                 | 3,00              | 14,70      | 9,50        |           | 418,95                   | 418,95                |
|            | Summe Wohn-/Geschäftshaus<br>Miesenbacher Straße 6 |                   |            |             |           |                          | 1.326,71              |
| 2          | Geschlossener Bereich                              | 1,00              | 20,80      | 6,25        |           | 130,00                   | 130,00                |
| 2          | Geschlossener Bereich                              | 1,00              | 6,10       | 0,24        |           | 1,46                     | 1,46                  |
| 2          | Offener Bereich                                    | 1,00              | 14,50      | 6,25        |           | 90,62                    | 90,62                 |
|            | Summe Hallenanbau<br>Miesenbacher Straße 6         |                   |            |             |           |                          | 222,08                |
| 3          | Östliche Halle                                     | 1,00              | 50,00      | 20,00       |           | 1.000,00                 | 1.000,00              |
| 3          | Östliche Halle                                     | 1,00              | 50,00      | 5,24        |           | 262,00                   | 262,00                |
| 3          | Östliche Halle                                     | 1,00              | 10,12      | 4,76        |           | 48,17                    | 48,17                 |
| 3          | Östliche Halle                                     | 1,00              | 4,25       | 10,00       |           | 42,50                    | 42,50                 |
| 3          | Mittlere Halle                                     | 1,00              | 14,92      | 20,00       |           | 298,40                   | 298,40                |
| 3          | Westliche Halle                                    | 1,00              | 20,00      | 30,00       |           | 600,00                   | 600,00                |
|            | Summe Südliche<br>Hallen Langenacker 4             |                   |            |             |           |                          | 2.251,07              |
| 4          | Offener Unterstand                                 | 1,00              | 30,00      | 5,50        |           | 165,00                   | 165,00                |
|            | Summe Offener<br>Unterstand                        |                   |            |             |           |                          | 165,00                |
| 5          | Kleine Halle                                       | 1,00              | 12,00      | 8,30        |           | 99,60                    | 99,60                 |
|            | Summe Westliche<br>kleine Halle                    |                   |            |             |           |                          | 99,60                 |

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**4.064,46 m<sup>2</sup>**

**Anlage 8: Zusammenstellung der Nutzflächen**

| Raum |  | Breite<br>[m] |  | Länge<br>[m] |  | Faktor |  | Wohn-/Nutz-<br>fläche [m²] |
|------|--|---------------|--|--------------|--|--------|--|----------------------------|
|------|--|---------------|--|--------------|--|--------|--|----------------------------|

**Miesenbacher Straße 6****Wohnung Süd EG**

|                         |     |       |   |      |   |      |   |        |        |
|-------------------------|-----|-------|---|------|---|------|---|--------|--------|
| Flur                    | ca. | 14,94 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 14,49  | 14,49  |
| Kinder                  | ca. | 12,45 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 12,08  | 12,08  |
| Kinder                  | ca. | 14,78 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 14,34  | 14,34  |
| WC                      | ca. | 1,78  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 1,73   | 1,73   |
| Bad                     | ca. | 5,67  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 5,50   | 5,50   |
| Küche                   | ca. | 10,27 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 9,96   | 9,96   |
| Eltern                  | ca. | 18,85 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 18,28  | 18,28  |
| Wohnen                  | ca. | 27,89 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 27,05  | 27,05  |
| <b>Summe WHG Süd EG</b> | ca. |       |   |      |   |      |   | 103,43 | 103,43 |
|                         |     |       |   |      |   |      |   | rund   | 103,00 |

**Wohnung Nordost EG**

|                             |     |       |   |      |   |      |   |       |       |
|-----------------------------|-----|-------|---|------|---|------|---|-------|-------|
| Flur                        | ca. | 10,69 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 10,37 | 10,37 |
| Küche                       | ca. | 14,66 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 14,22 | 14,22 |
| Wohnen                      | ca. | 29,39 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 28,51 | 28,51 |
| Schlafen                    | ca. | 19,17 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 18,59 | 18,59 |
| Bad/WC                      | ca. | 6,61  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 6,41  | 6,41  |
| <b>Summe WHG Nordost EG</b> | ca. |       |   |      |   |      |   | 78,10 | 78,10 |
|                             |     |       |   |      |   |      |   | rund  | 78,00 |

**Wohnung Mitte EG**

|                           |     |       |   |      |   |      |   |       |       |
|---------------------------|-----|-------|---|------|---|------|---|-------|-------|
| Flur                      | ca. | 18,82 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 18,26 | 18,26 |
| Wohnen                    | ca. | 24,24 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 23,51 | 23,51 |
| Küche                     | ca. | 10,56 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 10,24 | 10,24 |
| Kind                      | ca. | 11,21 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 10,87 | 10,87 |
| Abstellraum               | ca. | 6,89  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 6,68  | 6,68  |
| Bad/WC                    | ca. | 7,73  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 7,50  | 7,50  |
| Eltern                    | ca. | 20,48 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 19,87 | 19,87 |
| <b>Summe WHG Mitte EG</b> | ca. |       |   |      |   |      |   | 96,93 | 96,93 |
|                           |     |       |   |      |   |      |   | rund  | 97,00 |

**Wohnung West EG/DG****EG**

|                 |     |       |   |      |   |      |   |       |       |
|-----------------|-----|-------|---|------|---|------|---|-------|-------|
| Flur            | ca. | 6,57  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 6,37  | 6,37  |
| WC/Abstellraum  | ca. | 4,14  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 4,02  | 4,02  |
| Küche           | ca. | 13,44 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 13,04 | 13,04 |
| Wohnen          | ca. | 34,83 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 33,79 | 33,79 |
| <b>Summe EG</b> | ca. |       |   |      |   |      |   | 57,21 | 57,21 |
|                 |     |       |   |      |   |      |   | rund  | 57,00 |

DG

|                 |     |       |   |      |   |      |   |       |       |
|-----------------|-----|-------|---|------|---|------|---|-------|-------|
| Flur            | ca. | 7,20  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 6,98  | 6,98  |
| Kinder          | ca. | 20,36 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 19,75 | 19,75 |
| Abstellraum     | ca. | 8,15  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 7,91  | 7,91  |
| WC              | ca. | 3,51  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 3,40  | 3,40  |
| Schlafen        | ca. | 17,27 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 16,75 | 16,75 |
| Schlafen        | ca. | 18,60 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 18,04 | 18,04 |
| <b>Summe DG</b> | ca. |       |   |      |   |      |   | 72,84 | 72,84 |
|                 |     |       |   |      |   |      |   | rund  | 73,00 |

Summe Wohnung West

130,00

Nutzflächen

|                          |     |        |   |      |   |      |   |        |        |
|--------------------------|-----|--------|---|------|---|------|---|--------|--------|
| Lagerraum UG             | ca. | 104,44 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 101,31 |        |
| Lagerraum UG             | ca. | 82,08  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 79,62  |        |
| Summe Lagerräume UG      | ca. |        | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 180,92 | 180,92 |
| Lagerhalle geschlossen   | ca. | 122,12 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 118,46 | 118,46 |
| Lagerhalle offen         | ca. | 82,00  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 79,54  | 79,54  |
| <b>Summe Nutzflächen</b> | ca. |        |   |      |   |      |   | 378,92 | 378,92 |
|                          |     |        |   |      |   |      |   | rund   | 379,00 |

| Raum |  | Breite<br>[m] |  | Länge<br>[m] |  | Faktor |  | Wohn-/Nutz-<br>fläche [m²] |
|------|--|---------------|--|--------------|--|--------|--|----------------------------|
|------|--|---------------|--|--------------|--|--------|--|----------------------------|

**Langenäcker 4****Offener Unterstand**

|                                 |     |        |   |      |   |      |   |        |        |
|---------------------------------|-----|--------|---|------|---|------|---|--------|--------|
| Offener Unterstand              | ca. | 148,50 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 144,05 | 144,05 |
| <b>Summe offener Unterstand</b> | ca. |        |   |      |   |      |   | 144,05 | 144,05 |
|                                 |     |        |   |      |   |      |   | rund   | 144,00 |

**Kleine Halle**

|                           |     |       |   |      |   |      |   |       |       |
|---------------------------|-----|-------|---|------|---|------|---|-------|-------|
| Lager                     | ca. | 89,64 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 86,95 | 86,95 |
| <b>Summe Kleine Halle</b> | ca. |       |   |      |   |      |   | 86,95 | 86,95 |
|                           |     |       |   |      |   |      |   | rund  | 87,00 |

**Südliche Hallen**

|                           |     |        |   |      |   |      |   |        |        |
|---------------------------|-----|--------|---|------|---|------|---|--------|--------|
| Lager (Ost)               | ca. | 966,63 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 937,63 | 937,63 |
| Magazin/Lager (Halle Ost) | ca. | 27,06  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 26,25  | 26,25  |
| Lager (Halle Ost)         | ca. | 38,15  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 37,01  | 37,01  |
| Lager (Halle Mitte)       | ca. | 274,18 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 265,95 | 265,95 |
| Lager (Halle West)        | ca. | 594,00 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 576,18 | 576,18 |

|                 |  |  |  |  |  |  |  |  |          |
|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|
| Summe Lager     |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.843,02 |
| Summe Lager rd. |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.843,00 |

|                        |     |       |   |      |   |      |   |       |       |
|------------------------|-----|-------|---|------|---|------|---|-------|-------|
| Vorraum (Halle Ost)    | ca. | 23,25 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 22,55 | 22,55 |
| Büro (Halle Ost)       | ca. | 75,50 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 73,24 | 73,24 |
| Büro (Halle Ost)       | ca. | 19,30 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 18,72 | 18,72 |
| Büro (Halle Ost)       | ca. | 16,58 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 16,08 | 16,08 |
| Büro (Halle Ost)       | ca. | 9,36  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 9,08  | 9,08  |
| WC (Halle Ost)         | ca. | 2,20  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 2,13  | 2,13  |
| WC (Halle Ost)         | ca. | 2,20  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 2,13  | 2,13  |
| WC (Halle Ost)         | ca. | 5,10  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 4,95  | 4,95  |
| Flur (Halle Ost)       | ca. | 20,40 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 19,79 | 19,79 |
| WC (Halle Ost)         | ca. | 6,46  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 6,27  | 6,27  |
| Küche (Halle Ost)      | ca. | 6,80  | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 6,60  | 6,60  |
| Aufenthalt (Halle Ost) | ca. | 46,45 | x | 1,00 | x | 0,97 | = | 45,06 | 45,06 |

|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |        |
|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|
| Summe Büro/Sozial     |  |  |  |  |  |  |  |  | 226,59 |
| Summe Büro/Sozial rd. |  |  |  |  |  |  |  |  | 227,00 |

|                              |     |  |  |  |  |  |  |      |          |
|------------------------------|-----|--|--|--|--|--|--|------|----------|
| <b>Summe südliche Hallen</b> | ca. |  |  |  |  |  |  |      | 2.069,61 |
|                              |     |  |  |  |  |  |  | rund | 2.070,00 |