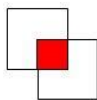


Kein Original!  
Gutachten!

**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!**



Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstraße 22-26  
**66953 Pirmasens**

Datum: 04.07.2023

Az.: **3 K 7-23**

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

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

**Fabrikhalle mit Büros und Garagen bebaute Grundstück und zwei**

**Grundstücke als Verkehrsfläche**

**in 66957 Vinningen, Bitscher Straße 6**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
28.06.2023 ermittelt mit rd.

**1.540.000 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen nebst CD-ROM erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                           | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                            | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                              | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                       | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                   | <b>5</b>     |
| 2.1        | Lage .....                                                                 | 5            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                                     | 5            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                    | 5            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                                     | 5            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                            | 6            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                           | 6            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                      | 6            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                          | 6            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                     | 7            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                      | 7            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                          | 7            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                             | 7            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                           | 7            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                     | <b>8</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                | 8            |
| 3.2        | Gewerbehalle .....                                                         | 8            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                 | 8            |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                    | 8            |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....           | 8            |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                             | 9            |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                  | 9            |
| 3.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....                           | 9            |
| 3.2.5.2    | Produktion, Büros.....                                                     | 9            |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....             | 10           |
| 3.3        | Nebengebäude.....                                                          | 10           |
| 3.4        | Außenanlagen.....                                                          | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>11</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                     | 11           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                         | 11           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                                  | 12           |
| 4.4        | Ertragswertermittlung .....                                                | 13           |
| 4.4.1      | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 13           |
| 4.4.2      | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 13           |
| 4.4.3      | Ertragswertberechnung.....                                                 | 16           |
| 4.4.4      | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 16           |
| 4.5        | Sachwertermittlung .....                                                   | 18           |
| 4.5.1      | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 18           |
| 4.5.2      | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 19           |
| 4.5.3      | Sachwertberechnung .....                                                   | 22           |
| 4.5.1      | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                   | 23           |
| 4.6        | Verkehrswert .....                                                         | 27           |
| <b>5</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>           | <b>29</b>    |
| 5.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 29           |

|     |                                                        |           |
|-----|--------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ..... | 29        |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software .....              | 29        |
| 6   | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                   | <b>30</b> |

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstraße 22-26  
66953 Pirmasens

Auftrag vom 08.06.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 28.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 28.06.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 28.06.2023

Umfang der Besichtigung etc.: Innen – und Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin: Herr XXXX und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.06.2023
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Nutzflächen
- Bodenrichtwertkarte

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Südwestpfalz

Ort und Einwohnerzahl: Vinningen (ca. 1700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Pirmasens, Landau

Landeshauptstadt:  
Mainz

Bundesstraßen:  
B 10

Autobahnzufahrt:  
Pirmasens

Bahnhof:  
Pirmasens

Flughafen:  
Frankfurt, Saarbrücken

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 1) Ortsrand;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;  
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt;  
einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, ein-zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig;  
von der Straße abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2) Straßenfront:  
ca. 230 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 70 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 16.834 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Anliegerstraße                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss                                                                                                                                                                                     |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;<br>eingefriedet durch Zaun, Hecken<br>Einfahrtstor                                                                                                                                                                                          |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                           |
| Altlasten:                                                  | Untersuchungen hinsichtlich Altlast liegen nicht vor.                                                                                                                                                                                                                              |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.03.2023 vor.<br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Vinningen, Blatt 3079 folgende wertbeeinflussende Eintragung:<br><br>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht) befristet, für die DEC-Deutsche Energie Contracting GmbH in Hohenfels. |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.                                                   |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.<br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.                                                                                                                                                     |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), bebaut.

Es sind drei Grundstücke bewertet. Sie bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind deshalb zusammenhängend bewertet.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Die Grundstücke sind mit einem Produktionsgebäude und Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Teilflächen sind vermietet, der Rest ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Fabrikhalle

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Fabrikhalle mit Büros,<br>zweigeschossig;<br>Flachdach, Sheddach;<br>freistehend           |
| Baujahr:          | 1978, 1998 erweitert                                                                       |
| Modernisierung:   | Einbau einer neuen Heizung                                                                 |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor                                                             |
| Außenansicht:     | verputzt, ein Bereich verklinkert, Büro Straßenseite mit Marmor,<br>sonst Blechverkleidung |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Lagerräume, WC-Anlagen, Küche, Aufenthaltsraum, Heizraum, Verladestelle;

###### Erdgeschoss:

Produktionsflächen, Maschinenlager, sieben Büroräume, zwei Besprechungsräume, drei Werkstätten, WC Anlagen, Eingangsbereich, Garage;  
neun Garagen als Nebengebäude

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

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau, Skelettbau (Stahl)  |
| Fundamente:       | Streifenfundament, Beton       |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk, Beton               |
| Innenwände:       | tragende Innenwände Mauerwerk; |

|                        |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | in Büros Systemfertigteilwände;                                                                                                                                                                                          |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton, Systemdecke;<br>die Decke ist für Schwerlast ausgelegt.                                                                                                                                                      |
| Treppen:               | <u>Geschosstreppe:</u><br>Stahlbeton mit Kunststein;<br>Stahlkonstruktion als Wendeltreppe mit Stahlgeländer;                                                                                                            |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt und Seitenteil;                                                                                                                                                              |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Pfetten aus Stahl, Träger aus Stahl<br><br><u>Dachform:</u><br>Sheddach, Flachdach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Trapezblech, Welleternit;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                               |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                 |
| Elektroinstallation:    | Die Anlage ist gerichtet für Schuhproduktion, Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Verteilerschränke;<br>Starkstromanschluss, Trafos des EVU im Haus; |
| Heizung:                | Die Ursprungsheizung ist außer Betrieb.<br>Etagenheizung, Einzeldecken- und Wandanlagen;<br>Gasversorgung, Außentank gemietet;                            |
| Lüftung:                | mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung                                                                                                            |
| Warmwasserversorgung:   | Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)                                                                                                             |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Produktion, Büros zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Produktion, Büros

|                   |                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:      | Nutzestrich in Lager und Produktion, teilw. mit Anstrich;<br>schwimmender Estrich mit Teppichboden in Büros;<br>Fliesen in Küche und WC- Anlagen; |
| Wandbekleidungen: | Putz oder Gipskartonplatten mit Leimfarbenanstrich, Fliesen in WC-Anlagen und Küche;<br>in Büros Fertigteilwände;                                 |

|                                  |                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deckenbekleidungen:              | Deckenputz oder Rigipsplatten mit Leimfarbenanstrich, Sichtbeton mit Anstrich im UG;                                                                                                    |
| Fenster:                         | Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>einfache Beschläge;<br>Fensterbänke außen aus Aluminium;                                                                        |
| Türen, Tore:                     | <u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen, aus Holzwerkstoffen beschichtet;<br>wo gefordert Stahltüren;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Tore aus Metall als Schiebe - oder Rolltor; |
| sanitäre Installation:           | einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden                                                                                                                        |
| besondere Einrichtungen:         | Kaffeeküche, Einbauschränke im Erdgeschoss                                                                                                                                              |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten ebenso die verbliebene Einrichtung;                                                                                                               |
| Bauschäden und Baumängel:        | Risse im Estrich, Risse im Putz;<br>Mängel an Außenanlage;                                                                                                                              |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig für Schuhfabrikation gerichtet;                                                                                                                                              |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung                                                                                                                                                                  |

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

|                           |                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Hintere Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe;                      |
| besondere Einrichtungen:  | Lastenaufzug, derzeit außer Betrieb;                                 |
| Besonnung und Belichtung: | gut                                                                  |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand ist normal.<br>Es bestehen geringfügige Mängel. |

### 3.3 Nebengebäude

Neun Garagen (massiv, Schwingtor aus Stahl) in Abstufung gebaut;  
Pultdach, Wellplattendeckung;

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun, Hecken, Einfahrtstor;)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einer Fabrikhalle und Garagen bebauten Grundstücke in 66957 Vinningen, Bitscher Straße 6 zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |            |                       |
|-----------|-------|------------|-----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.   |                       |
| Vinningen | 3079  | 1,2        |                       |
| Gemarkung | Flur  | Flurstücke | Fläche                |
| Vinningen |       | 1784/12    | 16.592 m <sup>2</sup> |
| Vinningen |       | 1784/2     | 232 m <sup>2</sup>    |
| Vinningen |       | 1784/3     | 10 m <sup>2</sup>     |

Fläche insgesamt:

**16.834 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Anbauart                     | = | freistehend      |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1000 m²          |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 28.06.2023       |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Anbauart                     | = | freistehend      |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 16.834 m²        |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                   | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>70,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 28.06.2023           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00              |               |
| Anbauart                                                                            | freistehend      | freistehend      | × 1,00              |               |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00              |               |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | = 70,00 €/m²        |               |
| Fläche (m²)                                                                         | 1000             | 16.834           | × 0,50              | Teilw. Brache |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00              |               |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00              |               |
| Bauweise                                                                            | offen            | offen            | × 1,00              |               |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                  |                  | <b>= 35,00 €/m²</b> |               |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                           | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 35,00 €/m <sup>2</sup>                  |             |
| Fläche                                                     | × 16.834 m <sup>2</sup>                   |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 589.190,00 €<br><u>rd. 589.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 insgesamt 589.000,00 €.

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Be-  
trag, 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |                      | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|----------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage         |                |                   | (€/m²<br>bzw.<br>€/Stck.)             | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Gewerbehalle       | 1           | Werkstätte<br>UG, EG | 5.847,08       |                   | 3,00                                  | 17.541,24        | 210.494,88      |
|                    | 2           | Garage EG<br>rechts  |                | 9,00              | 10,00                                 | 90,00            | 1.080,00        |
| Summe              |             |                      | 5.847,08       | 9,00              |                                       | 17.631,24        | 211.574,88      |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **211.574,88 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **48.662,22 €**

**jährlicher Reinertrag** = **162.912,66 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**5,95 % von 589.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **35.045,50 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** = **127.867,16 €**

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

bei  $p = 5,95\%$  Liegenschaftszinssatz

und  $n = 11$  Jahren Restnutzungsdauer

× **7,907**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **1.011.045,63 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **589.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** = **1.600.045,63 €**

**marktübliche Zu- oder Abschläge** + **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** = **1.600.045,63 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **55.858,77 €**

**Ertragswert** = **1.544.186,87 €**

**rd. 1.540.000,00 €**

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

## Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

## Bewirtschaftungskosten

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

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

## Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

|                                        |   |        |
|----------------------------------------|---|--------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 5,95 % |
| Einflussfaktor „Objektgröße“           | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Lage“                  | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Anbauart“              | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Region“                | x | 1,00   |
| ermittelter Liegenschaftszinssatz      | = | 5,95 % |

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                        | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden                                                                                             | -55.858,77 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung:<br/>2,00 % von 2.792.938,34 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                                  | -55.858,77 €            |

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

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

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

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

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

##### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

##### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für

Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

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

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

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

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

#### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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

gezählten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

### 4.5.3 Sachwertberechnung

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                          | Gewerbehalle      |
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                   |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 7.016,50 m²       |
| <b>Baupreisindex (BPI) 28.06.2023 (2000 = 100)</b> | 205,3             |
| <b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>         |                   |
| • NHK im Basisjahr (2000)                          | 700,00 €/m² BGF   |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 1.437,10 €/m² BGF |
| <b>Herstellungskosten (ohne BNK)</b>               |                   |
| • Normgebäude                                      | 10.083.412,15 €   |
| • Zu-/Abschläge                                    |                   |
| • besondere Bauteile                               |                   |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |
| <b>Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)</b>        | 10.083.412,15 €   |
| •                                                  |                   |
| •                                                  |                   |
| <b>Regionalfaktor</b>                              | 1,000             |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                   | 10.083.412,15 €   |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                   |
| • Modell                                           | linear            |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 40 Jahre          |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 11 Jahre          |
| • prozentual                                       | 72,50 %           |
| • Faktor                                           | 0,275             |
| <b>Zeitwert</b>                                    |                   |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 2.772.938,34 €    |
| • besondere Bauteile                               | 20.000,00 €       |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                 | 2.792.938,34 €    |

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt

2.792.938,34 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ 55.858,77 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 2.848.797,11 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 589.000,00 €

vorläufiger Sachwert

= 3.437.797,11 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 0,47

marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 1.615.764,64 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 55.858,77 €

(marktangepasster) Sachwert

= 1.559.905,87 €

rd. 1.560.000,00 €

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) bzw. des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);
- 

##### Herstellungskosten

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

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

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Gewerbehalle

### Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Gewerbehalle

#### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude  
 Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude  
 Gebäudetyp: 2 Geschosse, ohne Keller  
 Ausstattungsstandard: mittel

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

|                                                  |   |                 |
|--------------------------------------------------|---|-----------------|
| pauschalierter NHK 2000 Grundwert                | = | 700,00 €/m² BGF |
| Regional- und objektspezifische Modifizierungen: |   |                 |
| • Regionalfaktor Landkreise/kreisfreie Städte    | x | 0,00            |
| • vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße   | x | 0,000           |
| • vom Standardobjekt abweichende Geschosshöhe    | x | 0,00            |
| • weitere Modifizierungen                        |   |                 |
| modifizierter NHK-Grundwert                      | = | 700,00 €/m² BGF |

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

#### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gewerbehalle

| besondere Bauteile | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Garagen            |                    | 20.000,00 €          |
| Summe              |                    | 20.000,00 €          |

#### 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. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der

Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen                                                                          | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (2.792.938,34 €) | 55.858,77 €                      |
| Summe                                                                                 | 55.858,77 €                      |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Ermittlung des Sachwertfaktors

|                                        |   |      |
|----------------------------------------|---|------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 0,47 |
| Einflussgröße „Region“                 | + | 0,00 |
| ermittelter Sachwertfaktor             | = | 0,47 |

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                      | Wertbeeinflussung insg. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden                                                                                           | -55.858,77 €            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>prozentuale Schätzung:<br/>2,00 % von 2.792.938,34 €</li></ul> |                         |
| Summe                                                                                                | -55.858,77 €            |

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.540.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.560.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für die mit einer Fabrikhalle und Garagen bebauten Grundstücke in 66957 Vinningen, Bitscher Straße 6

|                        |               |                                       |
|------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Grundbuch<br>Vinningen | Blatt<br>3079 | lfd. Nr.<br>1,2                       |
| Gemarkung<br>Vinningen | Flur          | Flurstücke<br>1784/12, 1784/2, 1784/3 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 mit rd.

**1.540.000 €**

**in Worten: eine Million fünfhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Dahn, den 04. Juli 2023

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird,

deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

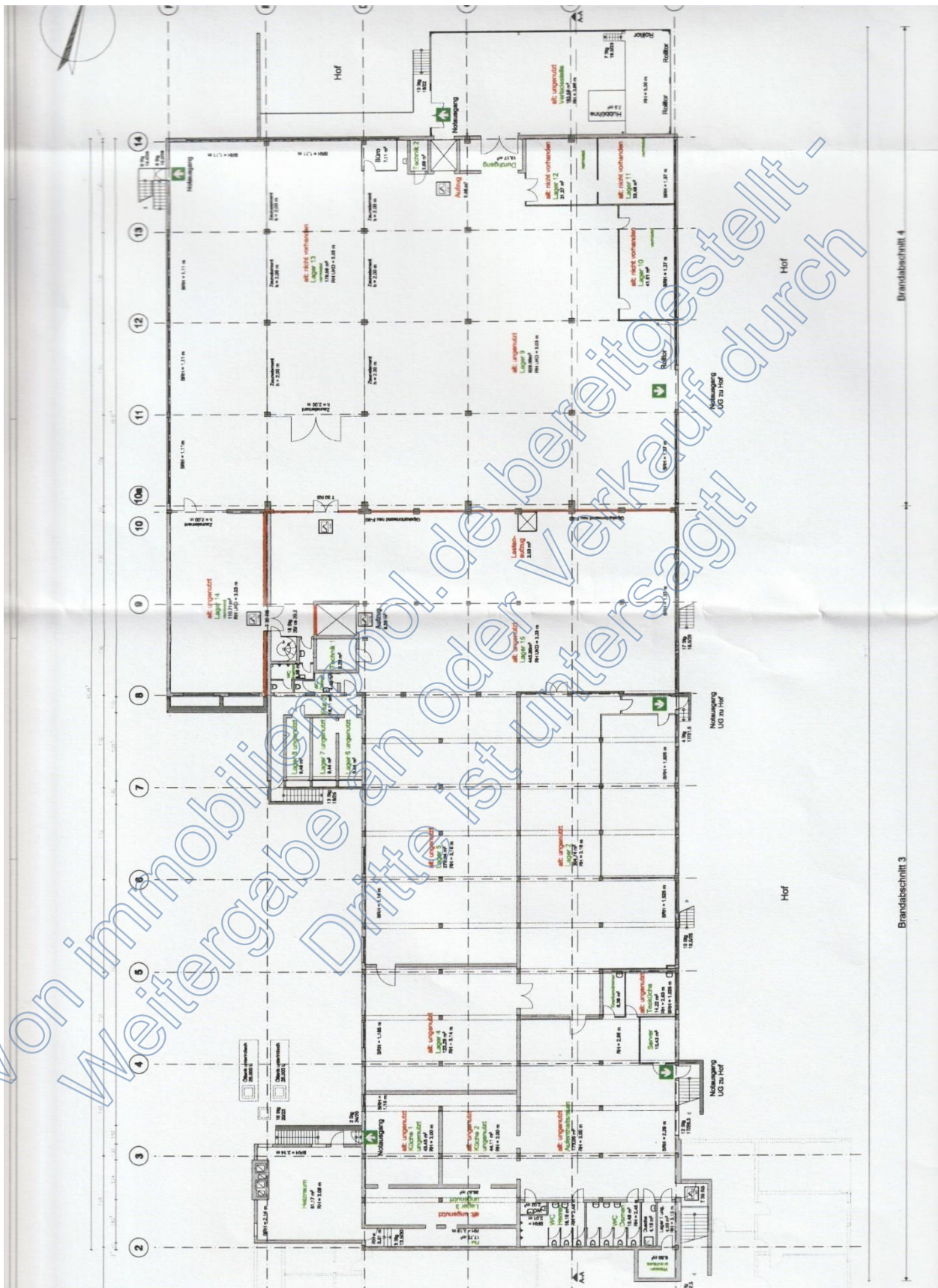
### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

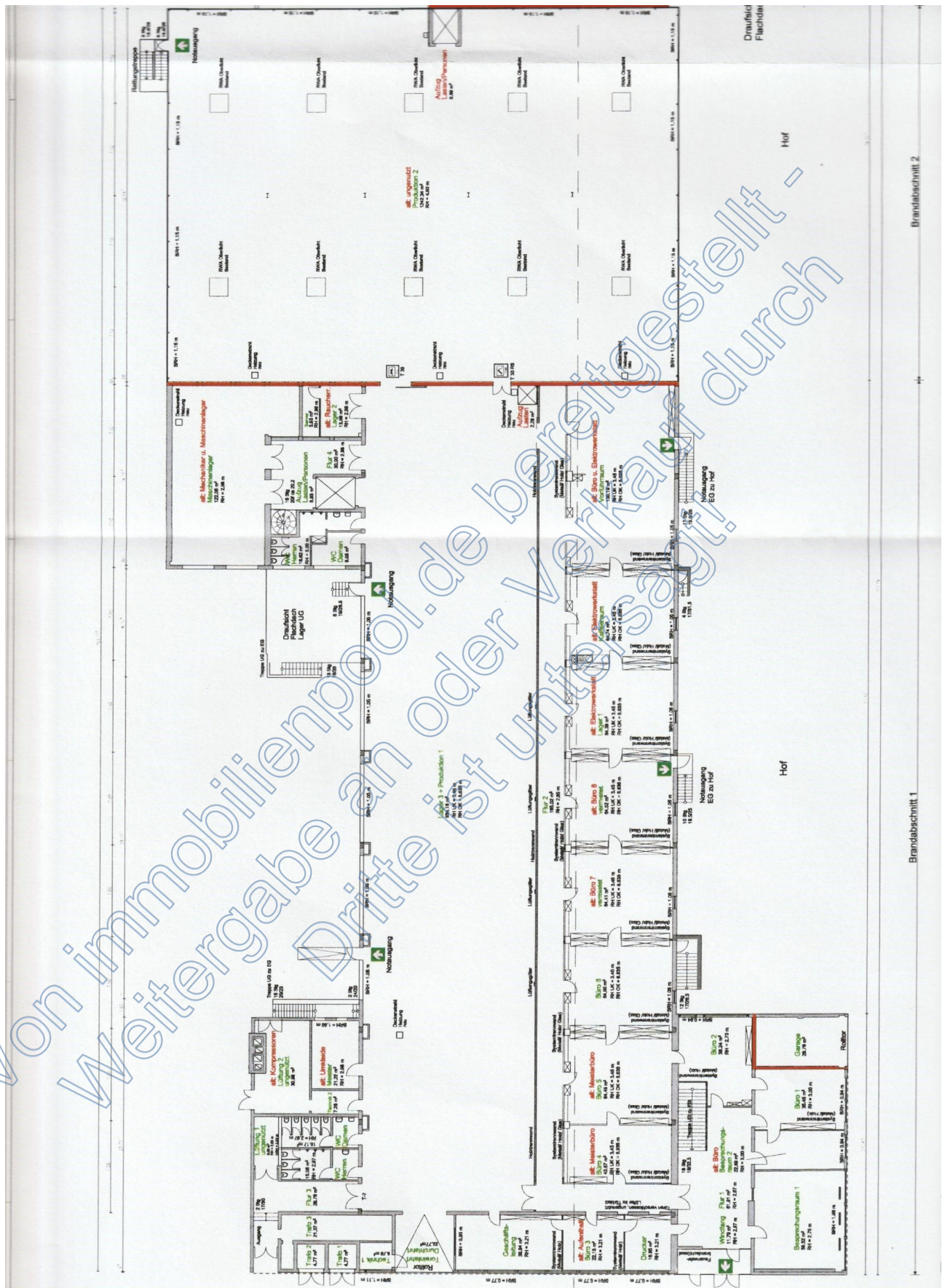
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 4: Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundflächen
- Anlage 6: Fotos

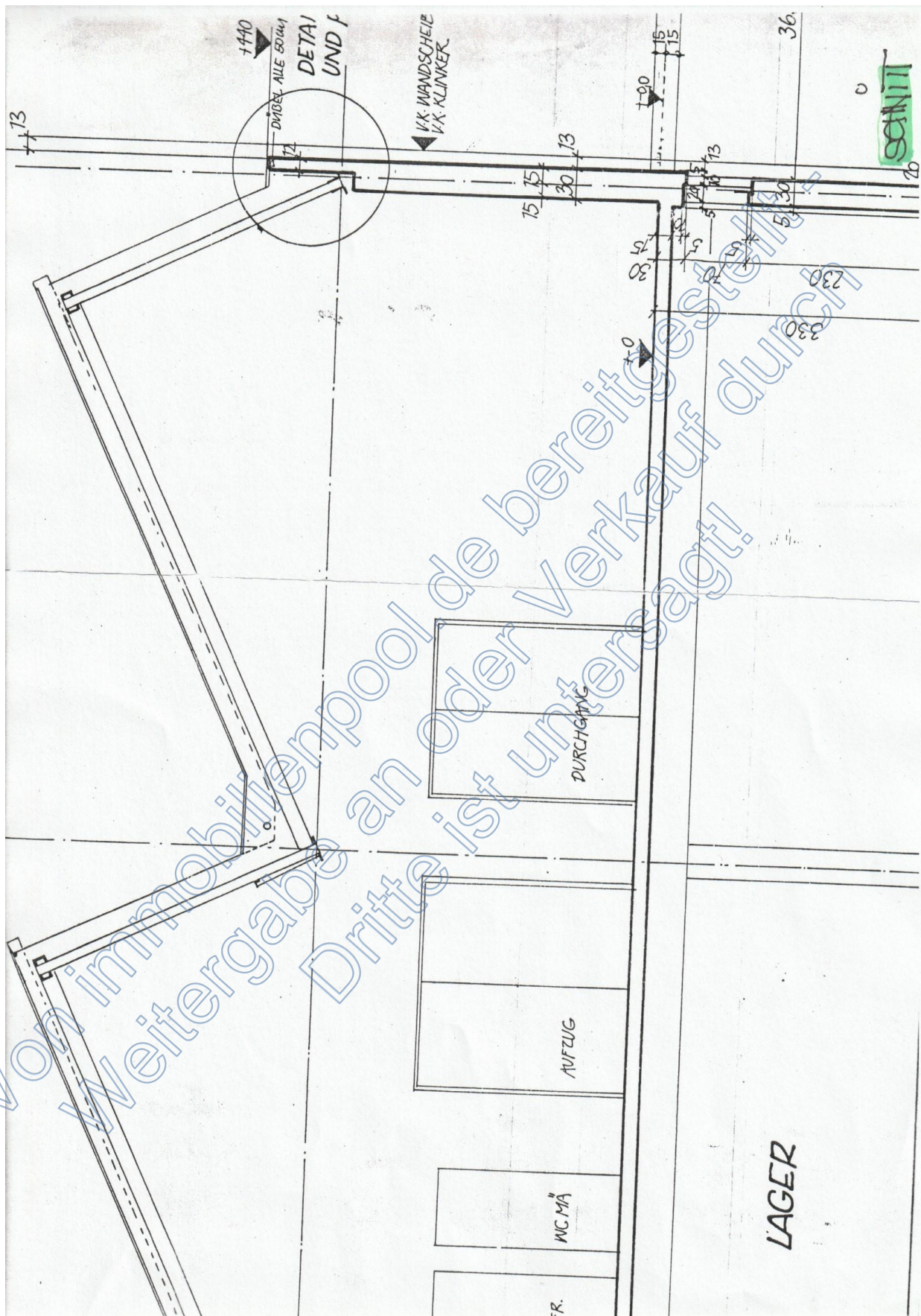
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlagen 3** (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)

Untergeschoss



## Erdgeschoss



**Anlage 4** (vom Sachverständigen nur zur Gutachtenerstellung berechnet)

3 K 7/23

Berechnung der Nutzflächen

Die Werte sind aus der Bruttogrundfläche abgeleitet und dienen nur der Erstellung des Gutachtens)

NG

$$3.451,00 \text{ m}^2 \cdot 1,20 = 2.875,80 \text{ m}^2$$

EG

$$3.565,50 \text{ m}^2 \cdot 1,20 = 2.971,25 \text{ m}^2$$

gesamt

$$5.847,05 \text{ m}^2$$

Dahn, 30.06.23

**Anlage 5** (vom Sachverständigen nur zur Gutachtenerstellung berechnet)

3 K 7/23

Berechnung der Bontogroßflächen

(Die Werte sind dem Lageplan entnommen,  
die Berechnung dient mit der Festlegung  
des Gutachtens)

NG

$$40,00 \times 44,00 + 25,00 \times 55,00 + \\ + 19,00 \times 8,00 + 8,00 \times 20,50 = 3.451,00 \text{ m}^2$$

EG

$$40,00 \times 44,00 + 25,00 \times 55,00 + \\ + 8,00 \times 20,50 + 13,00 \times 20,50 = 3.565,50 \text{ m}^2$$

gesamt

$$\underline{\underline{7.016,50 \text{ m}^2}}$$

Salin, 30.06.23

**Anlagen 6** (vom Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung mit Einverständnis aufgenommen)

**Bitscher Straße**



**Südostecke**



**Ostseite Büros**



**Ostseite Fabrikation**



**Ostseite**



**Hof an Nordseite**



**Nordwestecke mit Wendeltreppe zum Untergeschoss**



**Putzrisse**



**Eingang**



**Büroflur**



**Büro mit Teeküche**



**Büro**



**Fabrikation**



**Fabrikation**



**Stromverteilerschrank**



**Wärmetauscher**



**Boiler**



**WC**



**WC Herren**

**Besprechung**

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



**Treppe zum Untergeschoss**



**Stahlspindeltreppe zum Untergeschoss**



**Schiebetor zum Untergeschoss**



**Lagerflächen**



**Lagerflächen**



**WC's**



**Lastenaufzug**



**Lastenaufzug, außer Betrieb**



**Außentreppe zum Untergeschoss**



**Trafostationen im Gebäude**



**Befestigte Hofflächen**



**Garagen**