

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.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel**

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
 Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024

International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung  
 Sachverständiger für **Gebäudethermografie** und **Bauwerksabdichtung**



St.-Barbara-Straße 34  
 66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42  
 Email: [martin.zaegel@gmx.de](mailto:martin.zaegel@gmx.de)



# GUTACHTEN

8-K-17/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die z.T. mit einer **Gewerbehalle/Geschäftsgebäude** bebauten Flurstücke in 66564 Ottweiler,  
 Darmstädter Str. 1



Massivbau Bj. ca. 1970 am Stadtrand, teilunterkellert, 10 Mieteinheiten, 1 Büro vermietet oder eigengenutzt, separate Wohnung vermietet, **Rest offensichtlich leerstehend**, Außenlager- und Parkplatzflächen, interne Mietflächen (Büro und Lager) gesamt ca. 2.480m<sup>2</sup>, tlw. Wärmedämmfassade (mit Schäden), **3 PV-Anlagen gesamt 71kWp**, gesamte Grundstücksgrößen 6.929m<sup>2</sup>,

**Es besteht in Teilen erheblicher Fertigstellungs- und Sanierungsstau (z.B. Fassaden, Dach, Innenausbau)**

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
132/2	Gewerbehalle, Büro, Lager, Wohnung	319.000,00 €
134/12	unbebaut (Wiese)	16.300,00 €
132/1	unbebaut (Strasse)	1.190,00 €
134/31	unbebaut (Strasse)	40,00 €
134/32	unbebaut (Strasse)	900,00 €
Summe		337.430,00 €

Der **gesamte unbelastete Verkehrswert der Grundstücke** ohne PV-Anlage wurde zum Stichtag 22.04.2024 **in AUSSENBEWERTUNG** ermittelt mit rd.

**337.500,- €**

Der **Verkehrswert der PV-Anlage** wurde in Außenbewertung zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit rd. **92.500,- €** geschätzt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	3
1.1	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt .....</b>	3
1.2	<b>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....</b>	3
1.3	<b>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....</b>	3
1.4	<b>Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....</b>	4
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	4
2.1	<b>Lage .....</b>	4
2.2	<b>Gestalt und Form .....</b>	4
2.3	<b>Erschließung, Baugrund etc.....</b>	4
2.4	<b>Privatrechtliche Situation.....</b>	5
2.5	<b>Öffentlich-rechtliche Situation.....</b>	6
2.6	<b>Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....</b>	6
2.7	<b>Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....</b>	6
2.8	<b>Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....</b>	6
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	7
3.1	<b>Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....</b>	7
3.2	<b>Gewerbehalle .....</b>	7
3.3	<b>Außenanlagen .....</b>	9
3.4	<b>Innenaufteilung und Zustand im Jahr 2019 .....</b>	9
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	11
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 132/2 .....	11
4.3	Bewertung der PV-Anlage .....	33
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück 134/12 .....	34
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück 132/1 .....	36
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück 134/31 .....	38
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück 134/32 .....	39
4.8	Verkehrswert .....	41
5	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
6	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	45

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	5 Flurstücke, eines bebaut mit Geschäftsgebäude (Lager, Büro, Gewerbegebächen)
Objektadresse:	Darmstädter Straße 1 66564 Ottweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ottweiler, Blatt 6478, lfd. Nr. 1,2,3,4
Katasterangaben:	Gemarkung Ottweiler, Flur 13, Flurstück 132/2 (6.367 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Ottweiler, Flur 13, Flurstück 132/1 (119 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Ottweiler, Flur 13, Flurstück 134/12 (349 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Ottweiler, Flur 13, Flurstück 134/31 (4 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Ottweiler, Flur 13, Flurstück 134/32 (90 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ottweiler Reiherswaldweg 2 66564 Ottweiler
Eigentümer:	XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	22.04.2024 in Außenbewertung
Qualitätsstichtag:	22.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	22.04.2024, 10.00Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:  
Nur der Sachverständige. Trotz rechtzeitiger Einladung und Zu-  
stellung per Einwurfeinschreiben war seitens der Eigentümerin  
niemand zugegen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigun-  
gen, Informationen:  
Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im We-  
sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung  
gestellt:  
• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.08.2023  
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterla-  
gen beschafft:  
• aktueller digitaler Flurkartenauszug  
• Bodenrichtwertauszüge  
• Bauzeichnungen aus eigenem Bestandsgutachten vom  
19.03.2019  
• Berechnung der relevanten Bauzahlen  
• Ehemalige Mietverträge  
• Objektberichte des ehem. Zwangsverwalters RA Blauth  
• Schadensgutachten der SCP-Architekten vom 14.09.2017  
• Liste der Einspeisevergütungen von energis-Netzgesellschaft  
• Bestandsgutachten 2004/2011/2016/2019

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Es wird der unbelastete Verkehrswert der jeweiligen Flurstücke in Aussenbewertung berechnet.**  
Die Objektbeschreibung basiert auf dem Bestandsgutachten vom 19.03.2013 (AZ 8-K-39/17). Wegen Aussenbewertung können keine neueren Angaben zum nicht einsehbaren Objektzustand gemacht werden. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, daß der Zustand aus 2019 weiterhin besteht, Modernisierungen sind augenscheinlich nicht erkennbar. Das Objekt erscheint zum Stichtag grösstenteils leerstehend. Die PV-Anlage wird separat bewertet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland  
Kreis: Landkreis Neunkirchen  
Ort: Ottweiler  
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)  
nächstgelegene größere Städte:  
St.Wendel (ca. 10 km entfernt)  
Landeshauptstadt:  
Saarbrücken (ca. 30 km entfernt)  
Bundesstraßen:  
B41 (ca. 0,5 km entfernt)  
Autobahnzufahrt:  
A8 (ca. 10 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)  
Stadtrand;  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km.  
mittlere Wohnlage;  
einfache bis mittlere Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:  
gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen  
Beeinträchtigungen:  
keine offensichtlich erkennbar  
Topografie:  
Hanglage, LKW-Zufahrt nur durch angrenzendes Wohngebiet möglich

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)  
Grundstücksgröße:  
insgesamt 6.929 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksformen

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: für LKW: Anliegerstraße, Wohngebiet

Zufahrt für PKW möglich direkt von B420

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, mit Rißschäden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Gewerbehalle; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei angenommen.
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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2018 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ottweiler, Blatt 6478 folgende, hier <b>nicht berücksichtigte</b> Eintragungen:  Ifd.Nr. 1: Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Trafostation für CXCXCX Ifd.Nr. 5: Photovoltaikanlagenrecht für XVXVX Ifd.Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk Ifd.Nr. 8,9: Veräußerungsverbot für Staatsanwaltschaft Saarbrücken
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.
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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des ehemaligen Zwangsverwalters nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.  
Das Baulistenverzeichnis enthält demnach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts (132/2) ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Teilfläche 134/12 befindet sich im Bereich der angrenzenden Wohnbauflächen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der archivierten Pläne aus dem Bestandsgutachten von 2019 durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): 134/12, 132/2: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)  
Rest: Verkehrsflächen, Gemeindestrassen

abgabenrechtlicher Zustand: Die Bewertungsgrundstücke werden bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angenommen

## 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

Flurstück 132/2: Gewerbehalle/Büro, 1,5-geschossig, größtenteils offensichtlich leerstehend  
Flurstück 134/12: ungenutzt, bewaldet  
Rest: Verkehrsflächen

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 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 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. **Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine direkten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es wird empfohlen, den Zustand des Dachtragwerks und des Aufbaus von einem fachbezogenen Sachverständigen erneut überprüfen und beurteilen zu lassen.**

#### 3.2 Gewerbehalle

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Gewerbehalle, mehrere Mieteinheiten;  
Ein/zweigeschossig;  
teilunterkellert;  
Flachdach mit PV-Anlagen;  
freistehend

Baujahr:

ab ca. 1970 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:

durchgeführte Modernisierungen (z.B. Fenster, Fassaden, Aussegnanlagen, tlw. Innenausbau) mit in Teilen **erheblichem** Fertigstellungs- und Sanierungsstau

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

EG: Wärmedämmfassade, teilweise nur mit Unterputz, Fertigstellungsstau (Oberputz), erhebliche Schäden  
UG: Putzfassaden mit Anstrich

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung nach Bestandsgutachten 2019

###### Kellergeschoss:

separate Wohnung 4Zi/K/Diele/Bad/Terrasse, ca. 140m<sup>2</sup>, nach Angabe der Stadtverwaltung derzeit vermietet  
kleine Büroeinheit ca. 80m<sup>2</sup>, leerstehend bzw. als Lager genutzt  
große Büroeinheit mit Lagerflächen ca. 440m<sup>2</sup>, in Verbindung mit EG-Mietflächen (+665m<sup>2</sup>), augenscheinlich im KG genutzt/vermietet. Nach vorliegendem Auszug aus dem Gewerbemelderegister ist eine Teilfläche aktuell gewerblich gemeldet. Die genaue Lage ist nicht bekannt, vom äußeren Anschein her sind Flächen im Untergeschoss mit Büro Nutzung belegt.

###### Erdgeschoss:

Lagerfläche, ca. 70m<sup>2</sup> innen, zusätzlich Außenlagerfläche ca. 500m<sup>2</sup>, augenscheinlich leerstehend  
Gewerbefläche ca. 120m<sup>2</sup>, augenscheinlich leerstehend  
4 augenscheinlich leerstehende Lagerflächen (ca. 95, 150, 175, 270m<sup>2</sup>)

Bürofläche augenscheinlich leerstehend ca. 275m<sup>2</sup>

Büro- und Lagerfläche, augenscheinlich leerstehend/nicht einsehbar, in Verbindung mit Mietfläche im KG, ca. 665m<sup>2</sup>

Dachfläche:

3 Photovoltaikanlagen, Gesamtleistung 71,8 kWp, **Teilflächen noch ohne Solarelemente, Verbleib unbekannt oder nie belegt, ob die vorhandenen Elemente die verbrieftes Gesamtleistung ergeben, ist nicht bekannt**

**Hinweis: Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt und Ordnungsamt in Ottweiler bestand keine Nutzungsgenehmigung bezüglich der internen Aufteilung aus 2019 in insgesamt 11 Mieteinheiten ! Es wird ein Abschlag zur Erlangung einer Nutzungsänderung incl. Brandschutztgutachten und etwaigen baulichen Auflagen hierzu wertmindernd und pauschal verrechnet.**

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

Konstruktionsart:

Massivbau, Beton/Porenbeton/Mauerwerk, teilweise mit Dämmfassade

Fundamente:

Streifenfundamente

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk, teilweise zusätzliche Wärmedämmung

Geschossdecken:

Stahlbeton

Dach:

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Trapezbleche mit Dämmlage und Dichtbahn, tlw. zusätzliche Dämmlage und Split-Schotter-Auflage

**Gemäß dem vorliegenden Schadengutachten ist die Tragfähigkeit der bereits eingeknickten Dachschale infolge der aufgebrachten PV-Anlagen und des Schotters teilweise gefährdet! Dachabdichtung partiell defekt, Wassereintritt meßbar.**

**Nach Bestandsgutachten aus 2019 und damaliger Rücksprache mit dem zuständigen Ordnungsamt der UBA Ottweiler bestand jedoch damals von Amts wegen keine Nutzungsuntersagung aus Sicherheitsgründen. Auch konnte in den damals besichtigten Bereichen (alle außer Mietseinheit Nr. 7 und Nr.2) eine dem Gutachten entsprechend eingeknickte Tragschale nicht besichtigt werden.**

**Es wird daher empfohlen, den Zustand des Dachtragwerks und des schichtweisen Aufbaus von einem fachbezogenen Sachverständigen erneut überprüfen und beurteilen zu lassen.**

**In diesem Verkehrswertgutachten wird der Umfang von bestehenden Bauschäden nur pauschal und auf Grundlage des vorliegenden Sachverständigengutachtens (SCP Architekten vom 14.09.2017 mit indexbasierter Kostenanpassung auf 2024) berücksichtigt. Eine Bewertung desselben oder eigene Einschätzungen zu Schadensursachen und Umfang werden vom unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich nicht vorgenommen und sind nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.**

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

besondere Einrichtungen: PV-Anlage

Bauschäden und Baumängel: Fassadenschäden, Fertigstellungsstau, Dachschäden gemäß Gutachten, Feuchteschäden am Innenausbau infolge Wasser-eintritt, Fertigstellungsstau Innenausbau/Technik, erhebliche Fassadenschäden

wirtschaftliche Wertminderungen: Fertigstellungs- und Sanierungsstau

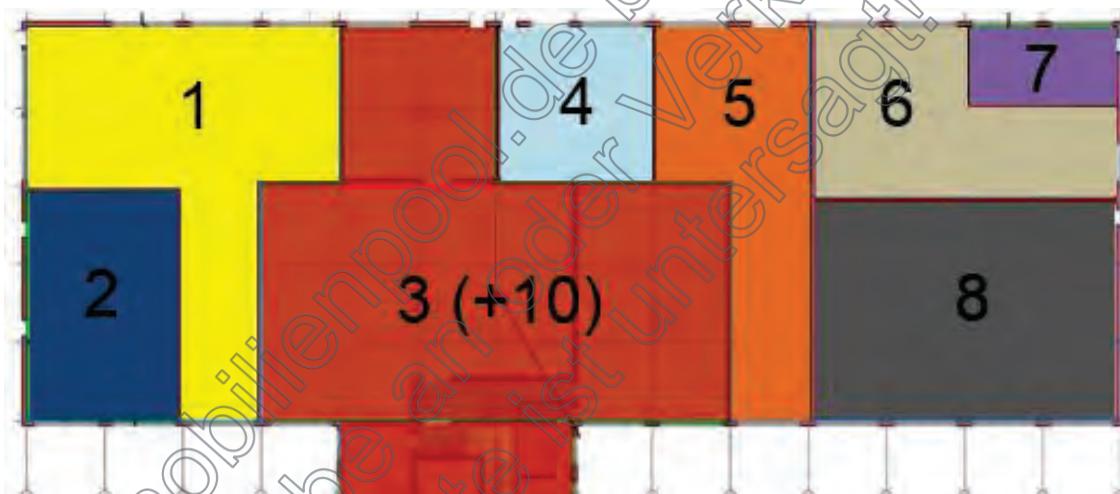
Allgemeinbeurteilung: Der sichtbare bauliche Zustand ist befriedigend, in Teilen schlecht.

**Es besteht in Teilen erheblicher Sanierungsstau (Dach, Fassade, tlw. Innenausbau)**

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), tlw. stark verwildert

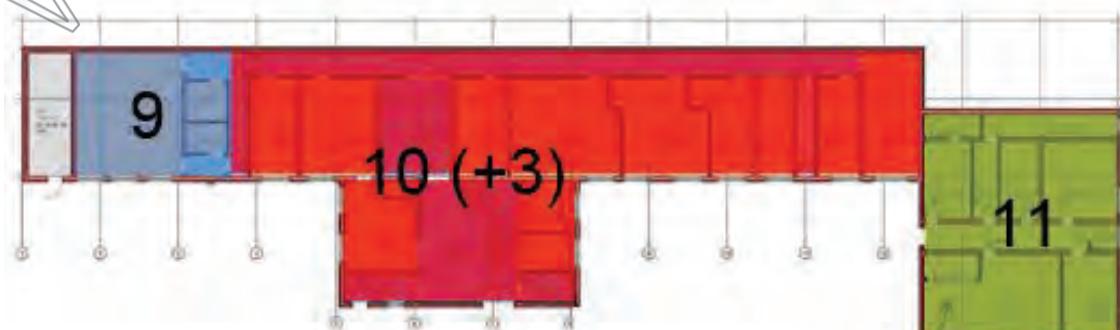
### 3.4 Innenaufteilung und Zustand im Jahr 2019



Erdgeschoß

Übersicht Mieteinheiten ohne Maßstab

Kellergeschoß



**Mieteinheit Nr. 1:** Im Erdgeschoss an Nordostecke gelegen, ausgebauter Bürofläche ca. 275m<sup>2</sup>, Fliesenboden, Odenwalddecke abgehängt (Feuchteschäden erkennbar), WC-Anlage geschlechtergetrennt, Duschen in unfertigem Zustand, tlw. erhebliche Feuchte/Schimmelschäden am Mauerwerk

**Mieteinheit Nr. 2:** Im Erdgeschoss an Nordwestecke gelegen, ca. 120m<sup>2</sup>, Innenausbau nicht einsehbar

**Mieteinheit Nr. 3:** Im Erdgeschoss mittig gelegen in räumlich vertikaler Verbindung mit Einheit Nr. 10 im Kellergeschoss, ca. 550m<sup>2</sup> Lagerfläche und ca. 115m<sup>2</sup> Büro/Diele/WC, Fliesenboden, WC mit Fertigstellungsstau

**Mieteinheit Nr. 4:** Im Erdgeschoss ostseitig gelegen, Zufahrtstor, einfache Lagerfläche ca. 95m<sup>2</sup>

**Mieteinheit Nr. 5:** Im Erdgeschoss ostseitig gelegen, einfache Lagerfläche ca. 175m<sup>2</sup>, Zufahrtstor, Feuchteschäden erkennbar

**Mieteinheit Nr. 6:** Im Erdgeschoss an Südostecke gelegen, einfache Lagerfläche ca. 150m<sup>2</sup>, Zufahrtstor, tlw. erhebliche Feuchteschäden erkennbar, WC-Anlage in unfertigem Zustand

**Mieteinheit Nr. 7:** Im Erdgeschoss an Südostecke gelegen, nicht einsehbar, Lager/Bürofläche ca. 70m<sup>2</sup>

**Mieteinheit Nr. 8:** Im Erdgeschoss an Südwestecke gelegen, einfache Lagerfläche ca. 270m<sup>2</sup>, erhebliche Feuchteschäden und Schimmelbefall erkennbar, Schäden am Bodenbelag

**Mieteinheit Nr. 9:** Im Kellergeschoss nordseitig gelegen, Bürofläche mit WC/Abstellraum/Diele ca. 80m<sup>2</sup>

**Mieteinheit Nr. 10:** Im Kellergeschoss westseitig gelegen, Bürofläche/Lager/Flure ca. 440m<sup>2</sup> in Verbindung mit Einheit Nr. 3, Fenster 3-fach verglast einbruchhemmend, Büroausbau mit EDV-Technik, Zugang/Foyer/Treppe zu EG/WC-Anlage/Büros/Besprechungsräume, Elektroanlage modernisiert 2010-2012

**Mieteinheit Nr. 11:** Im Kellergeschoss an Südwestecke gelegen, nach Angabe des Einwohnermeldeamts vermietet, Wohnung bestehend aus 4 Zi/K/Bad/WC/Abst/Terrasse, Wohnfläche ca. 140m<sup>2</sup>, kleinere Schäden am Innenausbau vorhanden

Die obigen Angaben entstammen dem Bestandsgutachten aus 2019 (8-K-39/17). Die Aussagen zur Leerstand basieren auf augenscheinlicher Auffassung des Sachverständigen zum Stichtag 22.04.2024 sowie auf Mitteilung des örtlichen Gewerbeamts.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die z.T. mit einem Gewerbehalle mit Büro- und Lagerflächen sowie einer Wohnung bebauten Grundstücks in 66564 Ottweiler, Darmstädter Straße 1 zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Ottweiler	6478	1,2,3,4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Ottweiler	13	132/2	6.367 m <sup>2</sup>
Ottweiler	13	132/1	119 m <sup>2</sup>
Ottweiler	13	134/12	349 m <sup>2</sup>
Ottweiler	13	134/31	4 m <sup>2</sup>
Ottweiler	13	134/32	90 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>6.929 m<sup>2</sup></b>

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
132/2	Gewerbehalle/Büroflächen/Lager/Wohnung	6.367 m <sup>2</sup>
134/12	unbebaut (Wiese)	349 m <sup>2</sup>
132/1	unbebaut (Strasse)	119 m <sup>2</sup>
134/31	unbebaut (Strasse)	4 m <sup>2</sup>
134/32	unbebaut (Strasse)	90 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		6.929 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 132/2

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gegebenheiten im gewöhnlichen regionalen 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 Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der

baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

- 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 Teilstücke selbstständig verwertbar sind.

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **25,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.04.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 6.367,00 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 25,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.04.2024	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	27,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		6.367,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	27,50 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>27,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>27,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	6.367,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>175.092,50 €</b> <u>rd. 175.093,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 insgesamt **175.093,00 €**

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungsstichtag +10%

#### 4.2.4 Ertragswertermittlung

##### 4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert** der **baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h.

Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

#### 4.2.1 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)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 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 Unterhaltungsstaus 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 Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

### 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.

#### 4.2.1.1 Ertragswertberechnung ohne PV-Anlage

Gebäu-debezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, brutto		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbe-objekt	1	Büro EG links	275,00	6,50	1.787,50	21.450,00
	2	Gewerbe EG links	120,00	7,21	865,20	10.382,40
	3	Lager EG mittig	550,00	2,50	1.375,00	16.500,00
	10(zu3)	Büro EG+UG mittig	555,00	4,60	2.560,00	30.720,00
	4	Lager EG mittig vorne	95,00	2,50	237,50	2.850,00

5	Lager EG mittig	175,00	2,50	437,50	5.250,00
6	Lager EG rechts	150,00	2,50	375,00	4.500,00
7	Lager/Büro EG+außen rechts	70,00	-	595,00	7.140,00
8	Lager EG rechts	270,00	2,50	675,00	8.100,00
9	Büro UG links	80,00	7,88	630,40	7.564,80
10	siehe 3				
11	Wohnung UG rechts	140,00	4,29	600,60	7.207,20
Summe		2.480,00		10.138,70	121.664,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die 2019 vom Zwangsverwalter übergebenen (letzten) Mietverträge sowie sachverständige Schätzungen auf Basis einer online-Recherche und Erfahrungswerten für vergleichbare Mietobjekte unter Berücksichtigung von Ausbauzustand und Flächengrößen sowie aus dem Bestandsgutachten vom 30.01.2019 (AZ 8-K-39/17).

Infolge des äußersten Anscheins eines größtenteils leerstehenden und in Teilen verwahrlosten Objekts wird eine Steigerung der Mieten aus 2019 auf Basis des Wohnungs/Gewerbemietindex ([www.statista.de](http://www.statista.de)) nicht unterstellt. Zur Sanierung der Bauschäden und Vermarktung der Flächen wird eine Leerstandszeit von 12 Monaten angesetzt. Die Barwerte der Mietausfälle werden als besondere objektbezogene Merkmale wertmindernd in Abzug gebracht.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>121.664,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>30.416,10 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>91.248,30 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
8,00 % von 175.093,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>14.007,44 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>77.240,86 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei p = 8,00 % Liegenschaftszinssatz	<b>x 9,818</b>
und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>758.350,76 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 175.093,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 933.443,76 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>0,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 614.870,00 €</b>
<b>Ertragswert ohne PV-Anlage</b>	<b>= 318.573,76 €</b>
	<b>rd. 319.000,00 €</b>

#### 4.2.1.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen entstammen dem Bestandsgutachten aus 2019. Sie wurden auf Basis der vorliegenden Pläne und der Mietverträge aus 2019 durchgeführt.

##### 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 marktüblich erzielbaren Mieten entstammen dem Bestandsgutachten aus 2019. Sie wurde auf der Grundlage der verfügbaren Mietverträge von 2019 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und mittels online-Recherche für vergleichbare Objekte überprüft. Infolge des äußersten Anscheins eines größtenteils leerstehenden und in Teilen verwahrlosten Objekts wird eine Steigerung der Mieten aus 2019 auf Basis des Wohnungs/Gewerbemietindex ([www.statista.de](http://www.statista.de)) nicht unterstellt.

## 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 der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Die Werte werden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2023. Da der innere Zustand der Räumlichkeiten nicht in Augenschein genommen werden konnte, werden jedoch hier pauschalisierte Bewirtschaftungskosten angesetzt.

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus dem benachbarten Landes-Grundstücks-Marktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt, da der Ausschuß im Landkreis Neunkirchen keine eigenen Ableitungen zum vorliegenden Objekttypus erstellt.

### b. Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien

Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten		
Merkmale	Spanne von	Anzahl/Median bis
Anzahl Kauffälle		39
Untersuchungszeitraum	01/2019	12/2021
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	40	40
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	34
Stufe des Gebäudestandards	3,0	4,2
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	65	13.312
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	491	23.956
Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	10	170
		35

Tab. 4.3-30: Referenzdaten für Grundstücke mit Lagergebäuden sowie Betriebs- und Werkstätten

### c. Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien

Für die rein gewerblich genutzten Immobilien stehen nur sehr wenige geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen war daher nur in Form von Mittelwertbildungen möglich. Aufgrund der ansonsten geringen Anzahl von Kaufpreisen bei den Wirtschaftsimmobilien wurden trotz der Modellunterschiede ältere Kaufpreise in die Auswertung einbezogen; diese konnten nicht an das neue Modell angepasst werden. Die Ergebnisse sind insgesamt mit einer sehr hohen Unsicherheit behaftet, werden aber aufgrund der geprüften Plausibilität trotzdem veröffentlicht.

Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten	
Anwendungsfunktion	nur Mittelbildung
Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Liegenschaftszinssatz [%]
60	4,7
Standardfehler des Mittelwertes	± 0,11
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe	± 0,66

Tab. 4.3-33: Mittelwert der Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Lagergebäuden sowie Betriebs- und Werkstätten einschließlich der Genauigkeitsmaße

Aus LGMB-Rheinland-Pfalz 2023: 4,7%, sachverständiger Ansatz wegen stark erhöhten Investitionsbedarfs und Unbekanntem infolge Außenbewertung, unterstellt sehr eingeschränkter Interessentenkreis: 8,0%

## 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. Sie ist deshalb wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

### 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, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
<b>2019 dokumentiert durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Einbau isolierverglaster Fenster	0,7	B01
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	B02
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	B03
Wärmedämmung der Außenwände	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	B05
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,7	B06
Summe	5,4	
<b>unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3,0	B07
Fertigstellung Wärmedämmung und Putz der Fassaden	2,0	B08
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	0,5	B09
Summe	5,5	

**Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten auf Basis der Informationen aus 2018/19:**

**B01**

ältere Modernisierung von Fenstern, tlw. 2-fach und 3-fach-Verglasung vorhanden

**B02**

Elektroanlage/CAD modernisiert in 2010-2012, Restarbeiten ausstehend

**B03**

Pellet-Heizung Bj. ca. 2009 mit Speicher im KG

**B04**

bereits getätigter Anbau eines WDVS im Obergeschoss-Hallenbereich, in Teilen jedoch unfertiger und beschädigter Zustand, unterstellte Fertigstellung

**B05**

erfolgte Modernisierungen, tlw. ausstehende Fertigstellung

**B06**

Hauptsächlich in Büroräumen modernisierte Oberflächen

**B07**

Sanierung des Dachs unterstellt, Fertigstellung der Dachränder, inkl. Ab/Aufbau der PV-Anlage, auf Basis des SV-Gutachtens Sanierung der eingeknickten Bereiche

**B08**

bereits getätigter Anbau eines WDVS im Obergeschoss-Hallenbereich, in Teilen jedoch unfertiger und beschädigter Zustand, unterstellte Fertigstellung

**B09**

erfolgte Modernisierungen, tlw. ausstehende Fertigstellung

Ausgehend von den 10,9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1970 = 54$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 54 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 20 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 20$  Jahren =) 2004.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2004 nach unterstellten Modernisierungen/Fertigstellungen

zugrunde gelegt.

**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, vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind bzw. im Bestandsgutachten vom 30.01.2019 verfügbar waren. Die Daten wurden sachverständig auf aktuelle Werte pauschal angepasst.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Mietabweichungen infolge Leerstands, Barwert der ausfallenden Mieten der unterstellt leerstehenden Einheiten über einen Vermarktungs- und Sanierungszeitraum von geschätzt 12 Monaten, gerundet, siehe folgend</b>	-64.870,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nr. 1, Büro EG links -20.700,00 €</li> <li>• Nr. 2, Gewerbe EG links -10.000,00 €</li> <li>• Nr. 4, Lager EG mittig -2.750,00 €</li> <li>• Nr. 5, Lager EG mittig -5.070,00 €</li> <li>• Nr. 6, Lager EG rechts -4.340,00 €</li> <li>• Nr. 7, Lager/Büro EG+außen rechts -6.890,00 €</li> <li>• Nr. 8, Lager EG rechts -7.820,00 €</li> <li>• Nr. 9, Büro UG links -7.300,00 €</li> </ul>	
<b>Bauschäden</b>	-500.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung und Fertigstellung Dachaufbau/Dachränder nach vorliegendem Schadensgutachten SCP-Architekten vom 14.09.2017 (siehe folgend) -250.000,00 €</li> <li>• Sanierung Feuchteschäden und Fertigstellungsstau am Innenausbau + Technik EG/OG, pauschal -80.000,00 €</li> <li>• Fertigstellung WDVS 3-seitig, Fehlstellen bearbeiten, Einfassungen, Oberputz, Anstrich, Dachverkleidung an Wohnung fertigstellen, Schäden Außenanlagen -70.000,00 €</li> <li>• Nutzungsänderung bei Genehmigungsbehörde einreichen, unterstellt Kosten Brandschutzgutachten und bauliche Auflagen -40.000,00 €</li> <li>• Einbringen von zusätzlichen statischen Bauteilen zur Stützung der Dachschale nach Gutachten SCP Punkt 5.2, Schätzung -50.000,00 €</li> <li>• Fertigstellung Aussenanlagen, z.B. Sockelbereiche, Rodung -10.000,00 €</li> </ul>	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitsabschlag wegen Außenbewertung und Unkenntnis der Vermietbarkeit (unüblicher Leerstand !) -50.000,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-614.870,00 €</b>

**Baupreis-Indexbasierte Anpassung der Sanierungskosten aus dem Bestands-Schadensgutachten von 2017 (statistisches Bundesamt):**

Die bereits im Verkehrswert-Gutachten von 2019 geschätzten weiteren Sanierungs- und Fertigstellungskosten werden nach Baupreisindex zeitlich angepasst von 2019 nach 2024.

Kalkulierte Sanierungskosten nach Gutachten SCP in 2017:

**156.000€ -> Anpassung mittels Baupreisindex  $163,3/105,7 = 1,545 \times 156.000\text{€}$   
= 241.000€, rd. 250.000€ in 2024**

#### **4.2.2 Leerstandsbetrachtung**

Zur Sanierung der Bauschäden und Vermarktung der Flächen wird eine Leerstandszeit von 12 Monaten angesetzt. Die Barwerte der Mietausfälle werden als besondere objektbezogene Merkmale wertmindernd in Abzug gebracht. Die Einheiten Nr. 3 (i.V.m. Nr. 10) sowie die Wohnung Nr. 11 werden als derzeit augenscheinlich vermietet/genutzt angenommen.

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 1, Büro EG links** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikssatz der Miete	$i_m = \%$	$i_t = \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	21.450,00 €	0,00 €
$x$ Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_m = \%$ )	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_t = \%$ )
= Barwert	= 20.701,52 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -20.701,52 € **rd. -20.700,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 2, Gewerbe EG links** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikssatz der Miete	$i_m = \%$	$i_t = \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	10.382,40 €	0,00 €
$x$ Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_m = \%$ )	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_t = \%$ )
= Barwert	= 10.020,12 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -10.020,12 € **rd. -10.000,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 4, Lager EG mittig** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikssatz der Miete	$i_m = \%$	$i_t = \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 8 \%$	

Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	2.850,00 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; k = 8 %, $i_m$ = %)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; k = 8 %, $i_t$ = %)
= Barwert	= 2.750,55 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -2.750,55 €; rd. -2.750,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Wertefluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 5, Lager EG mittig** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamiksatz der Miete	$i_m$ = %	$i_t$ = %
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 8 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	5.250,00 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; k = 8 %, $i_m$ = %)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; k = 8 %, $i_t$ = %)
= Barwert	= 5.066,81 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -5.066,81 €; rd. -5.070,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Wertefluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 6, Lager EG rechts** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamiksatz der Miete	$i_m$ = %	$i_t$ = %
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 8 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	4.500,00 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; k = 8 %, $i_m$ = %)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; k = 8 %, $i_t$ = %)
= Barwert	= 4.342,98 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -4.342,98 €; rd. -4.340,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Wertefluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die

Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 7, Lager/Büro EG+außen rechts** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikssatz der Miete	$i_m = \%$	$i_t = \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	7.140,00 €	0,00 €
$\times$ Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_m = \%$ )	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_t = \%$ )
= Barwert	= 6.890,86 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -6.890,86 €, **rd. -6.890,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 8, Lager EG rechts** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikssatz der Miete	$i_m = \%$	$i_t = \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	8.100,00 €	0,00 €
$\times$ Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_m = \%$ )	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8 \%$ , $i_t = \%$ )
= Barwert	= 7.817,36 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -7.817,36 €, **rd. -7.820,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 9, Büro UG links** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikssatz der Miete	$i_m = \%$	$i_t = \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 8 \%$	

Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	7.564,80 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8\%$ , $i_m = \%$ )	$\times 0,965106$ (1,00 Jahre; $k = 8\%$ , $i_t = \%$ )
= Barwert	= 7.300,83 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -7.300,83 €, rd. -7.300,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Wertefluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

#### 4.2.3 Sachwertermittlung

##### 4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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 Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### **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.

### **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, Eingangstreppen 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 miterfasst 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 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.

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

Der 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.

**4.2.1.1 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Gewerbehalle
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 2.729,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 22.04.2024 (2010 = 100)</b>	181,3
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	860,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.559,18 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	4.255.002,22 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	4.255.002,22 €
<b>Baukosten-Regionalfaktor</b>	1,0
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
• prozentual	50,00 %
• Betrag	2.127.501,11 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	2.127.501,11 €
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudefwert (inkl. BNK)</b>	2.127.501,11 €

<b>Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>2.127.501,11 €</b>
<b>Vorl. Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 42.550,02 €</b>
<b>Vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 2.170.051,13 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 175.093,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 2.345.144,13 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung, siehe folgend)</b>	<b>× 0,40</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>= 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 938.057,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 614.870,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert ohne PV-Anlage</b>	<b>= 323.187,65 €</b>
	<b>rd. 323.000,00 €</b>

#### 4.2.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttonrauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) basieren auf den Angaben aus dem Bestandsgutachten von 2019. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

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

###### Gewerbehalle

Nutzungsgruppe:	Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
Gebäudetyp:	Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	620,00	50,0	310,00
4	860,00	50,0	430,00
5	1.070,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			860,00
gewogener Standard =			4,0

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 860,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum Februar 2024 = 181,3 auf Basis 2010=100.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es 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).

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

Die in der Rauminhalt- bzw. 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 Zuschlagschätzungen sind eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **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 BKI-Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, vergleichsweise analog des Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%) mit sachverständiger Würdigung der Außenbewertung und nicht einsehbarer Bereiche. Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (2.127.501,11 €)	42.550,02 €
Summe	42.550,02 €

### **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 gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

### **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 durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des benachbarten Landes-Grundstücks-Marktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt, da der örtliche Gutachterausschuss keine entsprechenden Daten zum vorliegenden Objekttyp ableitet.

- c. Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobilien (exemplarisches Diagramm und exemplarische Tabellen)

a	BRW	b	vorl.SW	c	Eulerzahl	SW-Faktor
1,499484	25	0,001479	2345000	-0,051887	2,71828183	0,72690

Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten			
Anwendungsfunktion		SWF = a x e <sup>BRW x b</sup> x vorl.SW <sup>c</sup>	
Koeffizienten		Standardfehler	
a	1,499484	ln(a <sup>†</sup> )	± 0,359760
b	0,001479	b	± 0,000507
c	-0,051887	c	± 0,026457
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)			± 0,17
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )			0,13

Tab. 4.2-36: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Lagergebäuden oder Betriebs- und Werkstätten einschließlich der Genaugkeitsmaße

SWF nach Formel: 0,72 , Standardabweichung +-0,17 = 0,55 bis 0,89

Untere Grenze 0,55 – 25% sachverständiger Abschlag wegen stark erhöhten Investitionsbedarfs und Unbekanntem infolge Außenbewertung, unterstellt sehr eingeschränkter Interessentenkreis: **rd.0,4**

### 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

Siehe Ertragswertverfahren

### 4.2.2 Wert des Teilgrundstücks 132/2

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **319.000,00 € ohne PV-Anlage** ermittelt.

Der unbelastete Wert ohne PV-Anlage für das Teilgrundstück 132/2 wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024 mit rd.

**319.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Bewertung der PV-Anlage

Grunddaten aus Info-Dokument der „energienetz saar“ vom 11.09.2018, teilweise sachverständige Annahmen, da keinerlei Informationen seitens der Eigentümerin zugeliefert wurden:

Unterstellte mittlere Einspeisung: rd. 900kWh/pa/kWp, Vertragsdaten siehe Anlage

Bewirtschaftungskosten inkl. Versicherungen, Instandhaltung, Miete Zähler, Verwaltung usw. pauschal -20%

Es konnten keinerlei Angaben zu einem eventuell bereits durchgeführten Austausch der Wechselrichter in Erfahrung gebracht werden. Für die Wechselrichter kann i. d. R. eine Nutzungsdauer von ca. 10 Jahren zugrunde gelegt werden. Da alle Anlagen älter als 10 Jahre sind (Installation 2010/12/13) wird **ungeprüft unterstellt**, daß die Wechselrichter bereits ersetzt worden sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Photovoltaikanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer technisch veraltet sein wird. Deshalb werden auch die abgezinsten pauschalierten Rückbau- und Entsorgungskosten in die Ermittlung des Ertragswertes einbezogen.

Gewählter Kapitalisierungszinssatz: 5,0 %

Das Risiko der technischen Veralterung ist mit der Begrenzung auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren weitgehend berücksichtigt. Für das allgemeine Risiko, das mit dem Betrieb einer Photovoltaikanlage verbunden ist, ist in Anlehnung an entsprechende Fachliteratur ein Zuschlag von 1 % – 2 % auf den Basiszinssatz vorzunehmen.

**Anlage 1:** Restlaufzeit 22.04.24 – 31.12.30 = 6,67 Jahre

Rohertrag: 18,9kWp x 900kWh x 0,3303€/kW = 5.600€ pa

BewK: pauschaler Ansatz -20% = -1.120€

Reinertrag: 4.480€

$V^{6,67J} 5,0\% = 6,56$

Ertragswert:  $6,56 \times 4.480\text{€} = 29.400\text{€}$

Abz. zu erwartende Rückbaukosten: rd. 5% der Herstellungskosten

Ca.  $4.000\text{€}/\text{kWp} \times 18,9\text{kWp} = 75.600\text{€} \times 5\% = 3.780\text{€}$

Abzinsung auf Stichtag (Zinssatz 5%, Laufzeit 6,67J) =  $[1/(1+i)n] = 0,72 \times 3.780\text{€} = 2.730\text{€}$

**Anlage 2:** Restlaufzeit 22.04.2024 – 19.06.2032 = 8,17 Jahre (49,8kWp x 900kWh) x 0,2443€/kW

Rohertrag: 49,8kWp x 900kWh x 0,2443€/kW = 10.950€ pa

BewK: pauschaler Ansatz -20% = -2.190€

Reinertrag: 8.760€

$V^{8,17J} 5,0\% = 8,02$

Ertragswert:  $8,02 \times 8.760\text{€} = 70.200\text{€}$

Abz. zu erwartende Rückbaukosten: rd. 5% der Herstellungskosten

Ca.  $4.000\text{€}/\text{kWp} \times 49,8\text{kWp} = 199.200\text{€} \times 5\% = 9.960\text{€}$

Abzinsung auf Stichtag (Zinssatz 5%, Laufzeit 8,17J) =  $[1/(1+i)n] = 0,67 \times 9.960\text{€} = 6.700\text{€}$

**Anlage 3:** Restlaufzeit 22.04.2024 – 08.03.2033 = 8,88 Jahre x (3,12kWp x 900kWh) x 0,1377€/kW

Rohertrag: 3,12kWp x 900kWh x 0,1377€/kW = 390€ pa

BewK: pauschaler Ansatz -20% = -78€

Reinertrag: 312€

$V^{8,88J} \cdot 5,0\% = 8,70$

Ertragswert:  $8,02 \times 312\text{€} = \mathbf{2.700\text{€}}$

Abz. zu erwartende Rückbaukosten: rd. 5% der Herstellungskosten

Ca.  $4.000\text{€}/\text{kWp} \times 3,12\text{kWp} = 12.500\text{€} \times 5\% = 625\text{€}$

Abzinsung auf Stichtag (Zinssatz 5%, Laufzeit 8,88J) =  $[1/(1+i)n] = 0,65 \times 625\text{€} = \mathbf{400\text{€}}$

**Summe der Ertragswerte: 102.300€**

**abz. Summe der Rückbaukosten, abgezinst: 9.830€**

**Verkehrswert der 3 PV-Anlagen zum Stichtag: rd. 92.500€**

#### 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück 134/12

##### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstückstiefe	= 40 m

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.04.2024
Entwicklungsstund	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 349,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	= 50 m

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	85,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
01.01.2022	22.04.2024	×	1,10
Erläuterung			
			E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×
			1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	93,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		349,00	×
			1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×
			1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×
			1,00
Tiefe (m)	40	50	×
			1,00
Zuschnitt	lageüblich	sehr schmal, ca. 7m, eingeschränkte Bebauung	×
			0,50
			E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	46,75 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	46,75 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	46,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	349,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	=	16.315,75 €	
	rd.	<u>16.316,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 insgesamt **16.316,00 €**

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungsstichtag +10%

E2: sehr länglich schmaler Zuschnitt, ca. 7m Breite, eingeschränkte Bebauung z.B. für Garagen, sachverständige Anpassung

#### 4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „134/12“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>16.316,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+ 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 16.316,00 €</b>
	<b>rd. 16.300,00 €</b>

#### 4.4.5 Wert des Teilgrundstücks 134/12

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.300,00 €** ermittelt.

Der unbelastete Wert für das Teilgrundstück 134/12 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit rd.

**16.300,00 €**

geschätzt.

### 4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück 132/1

#### 4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder

sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.5.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Verkehrsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.04.2024
Entwicklungszustand	=	Gemeindestrasse, Teilfläche
Grundstücksfläche	=	119,00 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag		22.04.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		119,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
Fläche	×	119,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	=	1.190,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 insgesamt **1.190,00 €**

#### 4.5.3 Wert des Teilgrundstücks 132/1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.190,00 €** ermittelt.

Der unbelastete Wert für das Teilgrundstück 132/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit rd.

**1.190,00 €**

geschätzt.

## 4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 134/31

### 4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.6.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Verkehrsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.04.2024
Entwicklungszustand	=	Gemeindestrasse, Teilfläche
Grundstücksfläche	=	4,00 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	10,00 €/m <sup>2</sup>		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
22.04.2024			×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	10,00 €/m <sup>2</sup>		

Fläche (m <sup>2</sup> )		4,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	10,00 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>		
Fläche		×	4,00 m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	<b>40,00 €</b>		

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 insgesamt **40,00 €**

#### 4.6.3 Wert des Teilgrundstücks 134/31

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **40,00 €** ermittelt.

Der unbelastet Wert für das Teilgrundstück 134/31 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit rd.

**40,00 €**

geschätzt.

### 4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück 134/32

#### 4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgaberechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgaberechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 4.7.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Verkehrsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.04.2024
Entwicklungszustand	=	Gemeindestrasse, Teilfläche
Grundstücksfläche	=	90,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b> (frei)	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag		22.04.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	90,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	×
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	90,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>900,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 insgesamt **900,00 €**

## 4.7.3 Wert des Teilgrundstücks 134/32

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **900,00 €** ermittelt.

Der unbelastete Wert für das Teilgrundstück 134/32 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit rd.

**900,00 €**

geschätzt.

#### 4.8 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
132/2	Gewerbehalle, Büro, Lager, Wohnung	319.000,00 €
134/12	unbebaut (Wiese)	16.300,00 €
132/1	unbebaut (Strasse)	1.190,00 €
134/31	unbebaut (Strasse)	40,00 €
134/32	unbebaut (Strasse)	900,00 €
Summe		337.430,00 €

Der **gesamte unbelastete Verkehrswert ohne PV-Anlage** für die teilweise mit einer Gewerbehalle mit Büro- und Lagerflächen sowie einer Wohnung bebauten Grundstück in 66564 Ottweiler, Darmstädter Straße 1

Grundbuch Ottweiler	Blatt 6478	lfd. Nr. 1,2,3,4
Gemarkung Ottweiler	Flur 13	Flurstücke 132/2, 132/1, 134/12, 134/31, 134/32

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit rd.

**337.500,- €**

in Wörtern: vierhundertneunundzwanzigtausend Euro  
geschätzt.

Der **Verkehrswert der PV-Anlage** wurde in Außenbewertung zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit

rd. **92.500,00 €**

in Wörtern: zweiundneunzigtausend fünfhundert Euro  
geschätzt.

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

Schiffweiler, den 18.06.2024



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische 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, 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Wertermittlungsergebnisse**  
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

<b>Bodenwert</b>										
<b>Bewertungsteil- bereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>					
<b>132/2</b>	baureifes Land	frei	27,50	6.367,00	175.093,00					
Summe:			27,50	6.367,00	175.093,00					
<b>Objektdaten</b>										
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung</b>	<b>BRI [m<sup>3</sup>]</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>					
132/2	Gewerbe- halle/Büro/ Lager		2.729,00	2.980,00 incl. 500m <sup>2</sup> Außen- lager	ca.1970					
<b>GND [Jahre]</b>										
40										
<b>RND [Jahre]</b>										
20										
<b>Wesentliche Daten</b>										
<b>Bewertungsteil- bereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>		<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins- satz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>					
132/2	121.664,40		30.416,10 € (25,00 %)	8,00	0,40					
<b>Relative Werte (ohne PV-Anlage)</b>										
relativer Bodenwert:	56,66 €/m <sup>2</sup> WF/NF									
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-198,99 €/m <sup>2</sup> WF/NF									
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>103,24 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>									
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>2,62</b>									
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>3,50</b>									
<b>Ergebnisse</b>										
Ertragswert:	319.000,00 € (99 % vom Sachwert)									
Sachwert:	323.000,00 €									
Vergleichswert:	---									
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>319.000,00 €</b>									
Wertermittlungsstichtag	22.04.2024									
<b>Bemerkungen</b>										
<b>Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlägen, OHNE PV-ANLAGE</b>										

<b>Bodenwert</b>					
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
<b>134/12</b>	baureifes Land	frei	46,75	349,00	16.316,00
Summen:			46,75	349,00	16.316,00
<b>Ergebnisse</b>					
Vergleichswert:	16.300,00 €				
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>16.300,00 €</b>				
Wertermittlungsstichtag	22.04.2024				

<b>Bodenwert</b>					
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
<b>132/1</b>	Verkehrsfläche	frei	10,00	119,00	1.190,00
		Summen:	10,00	119,00	1.190,00

<b>Ergebnisse</b>					
Vergleichswert:					1.190,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>					<b>1.190,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag					22.04.2024

<b>Bodenwert</b>					
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
<b>134/31</b>	Verkehrsfläche	frei	10,00	4,00	40,00
		Summen:	10,00	4,00	40,00

<b>Ergebnisse</b>					
Vergleichswert:					40,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>					<b>40,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag					22.04.2024

<b>Bodenwert</b>					
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
<b>134/32</b>	Verkehrsfläche	frei	10,00	90,00	900,00
		Summen:	10,00	90,00	900,00

<b>Ergebnisse</b>					
Vergleichswert:					900,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>					<b>900,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag					22.04.2024

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 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)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

#### **EW-RL:**

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

#### **WoFIV:**

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Nachweis der PV-Anlagenstärke und Einspeisevergütung (aus 2019)

Anlage 5: Auszug aus dem Schadensgutachten von 2017

Anlage 6: Objektfotos 2024

Anlage 7: Detailfotos aus Schadensgutachten SCP 2017

**Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Information x

**Bodenrichtwerte Saarland**

Gemeinde: Ottweiler  
Gemarkung: Ottweiler  
Bodenrichtwertzonennummer: 4050001  
Stichtag: 01.01.2022  
Wert: 25 €  
Art der Nutzung: GE  
Entwicklungszustand: B  
Bauweise:  
Geschosszahl:  
Wertrelevante Geschossflächenzahl:  
Fläche:  
Tiefe:  
Breite:

Bei Fragen zu den Bodenrichtwerten können Sie sich  
gerne an den Gutachterausschuss wenden.  
[Gutachterausschuss Landkreis Neunkirchen](#)

Information

## Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Ottweiler  
Gemarkung: Ottweiler  
Bodenrichtwertzonennummer: 4050006  
Stichtag: 01.01.2022  
Wert: 85 €  
Art der Nutzung: W  
Entwicklungszustand: B  
Bauweise: o  
Geschosszahl: II  
Wertrelevante Geschossflächenzahl:  
Fläche:  
Tiefe: t40  
Breite:

### Anlage 4: Nachweis der PV-Anlagenstärke und Einspeisevergütung (aus 2019)



energis-Netzgesellschaft mbH - Heinrich-Böcking-Straße 10-14 - 66121 Saarbrücken

Per Fax: 06821/9145443

energis-Netzgesellschaft mbH  
Heinrich-Böcking-Straße 10 - 14 · 66121 Saarbrücken

Zwangsvorsteigerungssache 8 K 39/17

Sehr geehrter Herr Zägel,

auf Ihre Anfrage vom 04.09.2018 können wir Ihnen mitteilen, dass es sich um insgesamt 3 Anlagen handelt, die zu unterschiedlichen Zeiten in Betrieb genommen wurden.

Anlage 1. zum 31.12.2010, Ende Einspeisevergütung 31.12.2030, Anlagengröße 18,9 kWp, Einspeisevergütung 33,03 ct/kWh.

Anlage 2 zum 19.06.2012, Ende 19.06.2032, Anlagengröße 49,8 kWp, Einspeisevergütung 24,43 ct/kWh bei 0-30 kW bzw. 23,23 ct/kWh bei 30-100 kW.

Anlage 3 zum 08.03.2013, Ende 08.03.2033, Anlagengröße 3,12 kWp, Einspeisevergütung 13,77 ct/kWh.

Bei ordnungsgemäßem Betreiben der Anlagen kann eine Einspeisevergütung von insgesamt ca. 17.000,00 – 18.000,00 Euro/anno netto prognostiziert werden.

## Anlage 5: Auszug aus dem Schadensgutachten von 2017

4	<b>Beurteilung</b>		
4.1	Die Untersuchungen des Dachberolichs haben gezeigt, dass die Dachfläche mit seinen Abdichtungs- und Dämmebenen komplett unbrauchbar geworden ist. Das über längere Zeitperioden eingedrungene Oberflächenwasser hat die komplette Dachkonstruktion unbrauchbar werden lassen.	der Schimmel- und Sporenenentfernung dürfen sich Personen ohne Atemschutz nicht in den Bereichen aufhalten um gesundheitliche Nachteile der Personen zu vermeiden.	
	Ferner haben zusätzliche Auflasten wie;		
4.1.1	Das Gewicht des aufgestauten Oberflächenwassers		
4.1.2	Das Gewicht der zusätzlichen Dämmung mit Folienlage		
4.1.3	Die zusätzliche Dachlasten der Photovoltaik-Anlage		
	dazu beigetragen, dass die Tragschale der Dachkonstruktion unter der Gesamtlast der Eigenkonstruktion und der zusätzlichen Belastungen seine, ihr angedachten Tragfähigkeit zumindest teilweise verloren hat.		
	Aus der Bauakte geht hervor, dass eine Auflast bei der Dimensionierung der Querschnitte der tragenden Bauteile nicht berücksichtigt wurden. Aus den mir vorliegenden Bauakten geht eindeutig hervor, dass eine Photovoltaik-Anlage zu keinem Zeitpunkt genehmigt wurde. Die vorgefundene Dachkonstruktion bestehend aus Betontragbindern, Stahlpfetten und Trapezblechdach mit Dämmung und bituminöser Abdichtung entspricht dem genehmigten Zustand aus dem Jahre 1971.		
5	<b>Überlegung zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen</b>		
5.1	Als wichtigste Sofortmaßnahme ist die Entfernung der zusätzlichen Dachlasten wie unter Punkt 4.1.1 bis 4.1.3 beschrieben um die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion zumindest wieder in den angedachten Ursprung zu versetzen.		
5.2	Weitere Maßnahmen wie zusätzliches Einbringen von weiteren Dachpfetten-Trägern und Last-Abstützungen sowie der Austausch der defekten Trapezbleche ist kurz- bis mittelfristig durchzuführen.		
5.3	Die Untersuchung der Abdichtungs- und Dämmebene hat gezeigt, dass diese im extremsten Maße unbrauchbar geworden ist und sollte ebenfalls erneuert werden.		
5.4	Es ist ebenfalls erforderlich die Dachentwässerung entsprechend den Vorschriften zu erüchtigen wie neue Einlaufgullys mit entsprechendem Querschnitt und Notentwässerungsleitläufe zu installieren, ggf. sind weitere zusätzliche Gullys einzubauen. Weiter ist eine ordnungsgemäße Attikaabdeckung ist zu montieren.		
5.5	Im Bereich des Gewerbeobjektes in welchem sich Personen aufhalten bzw. arbeiten sind die vom Schimmel und den Sporen befallene Bauteile zu demontieren. Bis zum Zeitpunkt		
6	<b>Sonstiges</b>		
6.1	Zur erforderlichen Umsetzung der aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen muss eine Ausführungsplanung durch einen Architekten durchgeführt werden. Ferner müssen die Sanierungsarbeiten gewissenhaft von einem erfahrenen Bauleiter überwacht werden.		
7.	<b>Sanierungsmaßnahme Kostenschätzung</b>		
7.1	<b>Kostenschätzung der Sofortmaßnahme zum Schutz des Gebäudes und dessen Standsicherheit</b>		
7.1.1	Baustelleneinrichtung	2.245,00 €	
7.1.2	Demontage der Photovoltaik-Anlagen inkl. Unterkonstruktion sowie Sicherungsmaßnahmen der gesamten Anlage	21.504,00 €	
7.1.3	Demontage und fachgerechte Entsorgung der Splittschotterauflage	6.500,00 €	
7.1.4	Demontage und fachgerechte Entsorgung der obersten Abdichtungsfolie inkl. der Styropor-Dämmplatten	12.550,00 €	
7.1.5	Trockenlegung der Dicht- und Dämmkonstruktion des gesamten Dachbereiches insbesondere deren Randflächen	36.340,00 €	
7.1.6	Einbau zusätzlicher Dacheinläufe und Austausch der vorhandenen zu gering dimensionierten Dacheinläufe	11.800,00 €	
7.1.7	Abdichtungsmaßnahmen im Bereich von Schadstellen in der Dachhaut	19.225,00 €	
	- 8 -		
7.1.8	Montage einer Dachrandabdeckung inkl. Unterkonstruktion und Dämmung	13.395,00 €	
7.1.9	Montage von Notentwässerungen gem. den Vorschriften inkl. Kernbohrungen	7.490,00 €	
	<hr/>		
	Sanierungskosten netto zu 7.1	131.049,00 €	
	19 % USt	24.899,31 €	
	<hr/>		
	Sanierungskosten brutto zu 7.1	155.948,31 €	
	<hr/>		

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 1 von 10



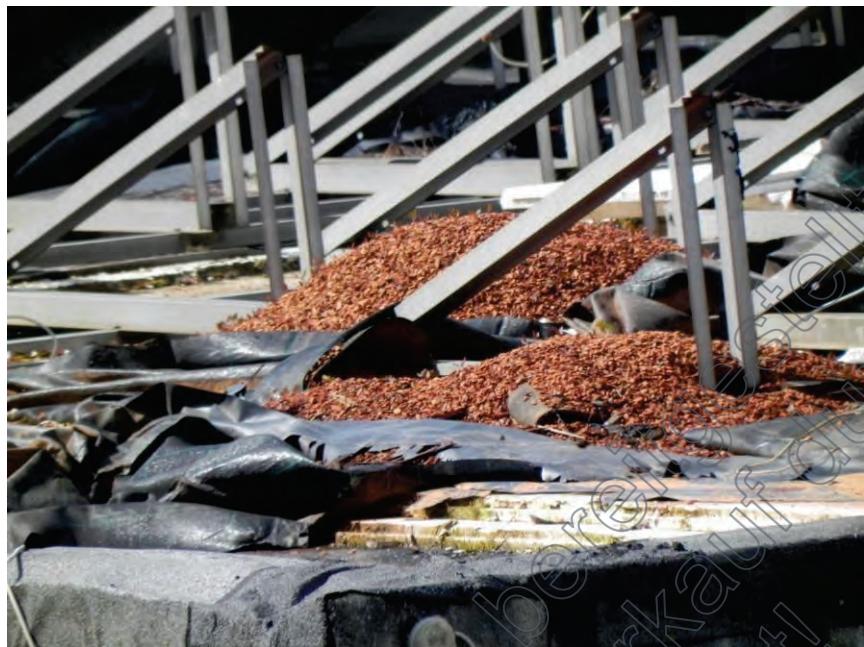
Ansicht Nordfassade mit Schäden



Detail Nordfassade mit PV-Anlage

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 2 von 10



Detail Dachaufbau PV-Anlage



Fassadenecke Nordost, erhebliche Schäden

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 3 von 10



Fassade Ost, nicht zugänglich zum Ortstermin, Schäden erkennbar



Fassade Nord, vermüllte und rodungsbedürftige Außenanlagen

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 4 von 10



Detail Attika Nord mit Notabdichtung



Fassade Nordwest

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 5 von 10

Einblick in Mietseinheit Nr. 9 KG



Fassade West, nördlicher Teil, mit Schäden

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 6 von 10



Fassade West, südlicher Teil



Einblick in Mieteinheit Nr. 10 KG

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 7 von 10



Beispiel erhebliche Fassadenschäden West



Beispiel erhebliche Attikaschäden West

**Anlage 6: Objektfotos 2024**

Seite 8 von 10

Einblick in Mieteinheit Nr. 10, augenscheinlich genutzt



Einblick in Mieteinheit Nr. 10 (südlich), Fertigstellungsstau analog 2018

**Anlage 6: Objektfotos 2024**

Seite 9 von 10

Einblick in Mieteinheit Nr. 10 (südlich), Fertigstellungsstau analog 2018



Mieteinheit Nr. 11 (Wohnung), augenscheinlich vermietet, bestätigt vom Einwohnermeldeamt

## Anlage 6: Objektfotos 2024

Seite 10 von 10



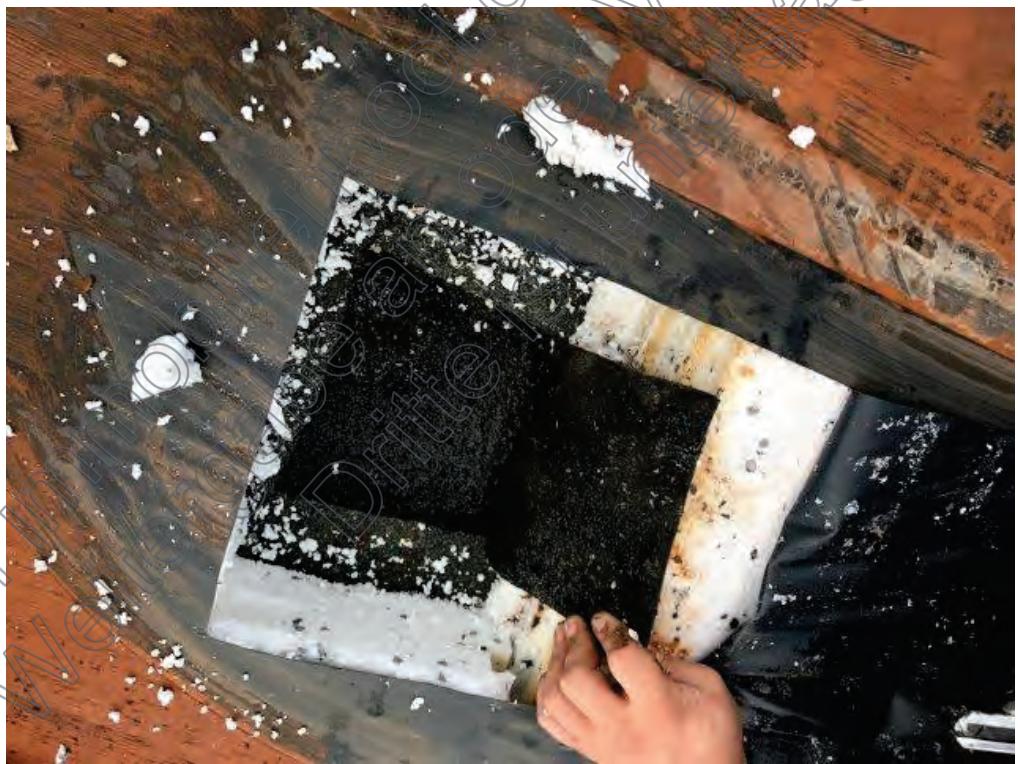
Angebaute Wohnung KG (Nr. 11)



Trafostation

**Anlage 7: Detailfotos aus Schadensgutachten SCP 2017**

Seite 1 von 4



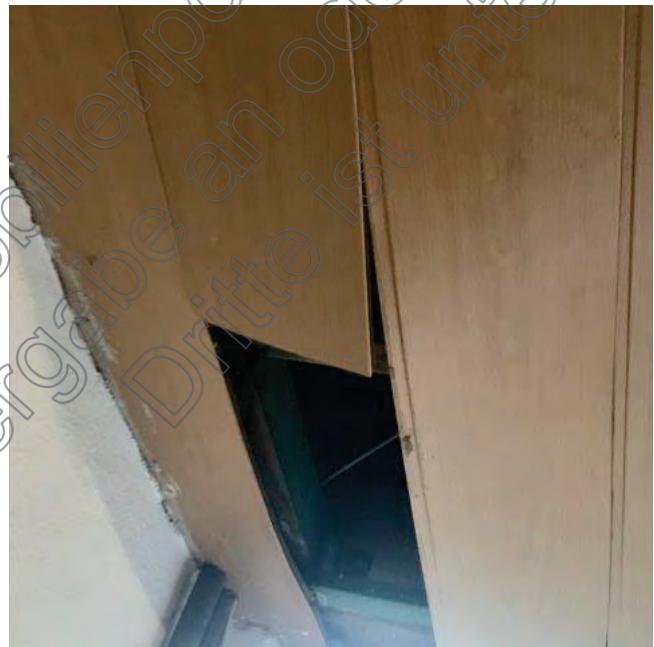
**Anlage 7: Detailfotos aus Schadensgutachten SCP 2017**

Seite 2 von 4



**Anlage 7: Detailfotos aus Schadensgutachten SCP 2017**

Seite 3 von 4



**Anlage 7: Detailfotos aus Schadensgutachten SCP 2017**

Seite 4 von 4

