

# Gutachten

zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Original

Aktenzeichen: K 70/22

Auftragnehmer: Dipl.- Bauing. (TU) André Walther  
Ortsstraße 1a  
07389 Peuschen

Bewertungsobjekt: Werkstatt, ehem. Tischlerei, Baujahr ca. 1990, Barackenbau, einfache Kant-holzkonstruktion mit Holzverschalung, zzgl. massives zweigeschossiges Nebengebäude mit Büroraum im OG, insgesamt umfassender Modernisierungsedarf, erhöhter Reparaturstau, einfacher Ausstattungsstandard, unbefriedigender baulicher Zustand, Inselgrundstück, keine öffentliche Zuwegung, Teilerschliessung über benachbartes Flurstück 20, Ortsstr. Nr. 8, wirtschaftliche Einheit zu Grundstück Ortsstraße Nr. 8 (K 74/22)  
einfache Geschäfts- und Verkehrslage;  
Gemarkung Kolba, Flur 1, Flurstück 19/3 zu 633 m<sup>2</sup>



Ort: Ortsstraße (ohne Nr.) in 07381 Oppurg, OT Kolba

Wertermittlungsstichtag: 11. November 2022

**VERKEHRSWERT:**

**18.000,- €**

(achtzehntausend Euro)

## Inhaltsverzeichnis

## Blatt- Nr.

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Unterlagen	3
1.2. Literatur	3
1.3. Hinweise	
2. Allgemeine Angaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-11
3.1. Rechtliche Aspekte	5-6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Lagemerkmale	6-7
3.4. Infrastruktur	7-8
3.5. Erschließungszustand	8
3.6. Bebauung	9
3.7. Grundstücksparameter	9-10
3.8. Außenanlagen	10-11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11-19
4.1. Werkstatt	11-13
4.2. Nebengebäude	13-14
4.3. Nebenanlagen	14
4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	14-16
4.5. Bautenzustand	17
4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau	18
4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	18-19
4.8. Zubehör	19
5. Gesamteinschätzung des Objektes	19
6. Wertermittlungsverfahren	20-21
7. Bestimmung des Bodenwertes	21-23
8. Berechnung des Ertragswertes	23-26
8.1. Vorbemerkungen	23
8.2. Ermittlung der Nettokaltmiete	24
8.3. Bewirtschaftungskosten	24
8.4. Liegenschaftszinssatz	25
8.5. Barwertfaktor	25
8.6. Berechnung des vorläufigen Ertragswertes	25-31
9. Berechnung der Sachwerte	26-
9.1. Werkstatt	26-28
9.2. Nebengebäude	28-30
9.4. Nebenanlagen	30
9.5. Zusammenstellung der Sachwerte	30-31
9.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	31
10. Marktanpassung	31-33
11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	33-34
Anlagenverzeichnis	35

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 48 Seiten, davon 35 Seiten schriftliches Gutachten und 13 Blatt Anlagen.

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen/ Grundlagen**

- Auftrag vom AG Rudolstadt vom 2022-09-28 (eingegangen am 2022-09-30)
- Anordnungsbeschluss K 70/22 vom 2022-09-28, Fr. Schors
- persönliche Anfrage beim Gutachterausschuss Pößneck und im Internet
- Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug von Kolba, vom 2022-09-28, Blatt 223, Seiten 1-8; - Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses SOK
- regionale Mietspiegel, Bodenrichtwertkarte, Auskunft Bauamt LRA und VG
- Auskunft vom Bauaktenarchiv beim Bauamt des LRA in Schleiz
- Auskünfte von den Versorgungsträgern, Bauamt, Grundbuch-, Liegenschaftsamt
- eigene Aufzeichnung, Aufmasse, Fotos und Notizen vom Ortstermin vom 2022-11-11
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vom 2022-11-04
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geoproxy Kartenauszug, Luftbild; Stand 30.09.2022

### **1.2. Literatur**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1998-01-01

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-23

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 2021-07-14

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

Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band 1-3

### **1.3. Hinweise**

Diese Wertermittlung ist nicht gleichzusetzen mit einem Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich tierischem oder pflanzlichem Befall in Holz und Mauerwerk sowie Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar, derartige Feststellungen können nur von entsprechenden Fachsachverständigen (Sachverständige für Altlasten) getroffen werden.

Der Verfasser übernimmt keine Haftung für Bauschäden, welche nicht im Gutachten benannt wurden, gleiches gilt für verdeckte Mängel. Die vorgenommene Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Daher kann die ausgewiesene Mängelauflistung und Beschreibung nicht als abschließend betrachtet werden. Die folgenden Angaben zu Konstruktion und Bauweise sowie eventuellen Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau) beziehen sich auf die jeweils dominierenden Ausführungen und Ausstattungen zum Bewertungsstichtag. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für den Adressaten erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten, noch für Teile daraus übernommen. Ebenso bedarf eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder Teile daraus meiner schriftlichen Genehmigung. Dabei ist das Datenschutzgesetz DSGVO 2018 zu beachten. Das beauftragende Amtsgericht ist bevollmächtigt, eigenständig Kopien des Gutachtens anzufertigen, sowie das Gutachten im Internet zu veröffentlichen.

## 2. Allgemeine Angaben (Grundbuchangaben)

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Eigentümer: siehe loses Datenblatt, wird nicht veröffentlicht

Gläubiger: kein

Schuldner: kein

Antragsteller/  
Antragsgegner: siehe loses Datenblatt, werden nicht veröffentlicht

Verfahrensbevollmächtigte: keine

Mieter/Pächter: keine

Verwalter (nach WEG): keine

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine  
Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungs-  
objekt: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf folgendes Flurstück,  
gelegen in der Gemarkung Kolba, eingetragen im Grundbuch  
von Kolba, Grundbuchamt Pöbneck, Blatt 223:

lfd. Nr. 2	Flur 1	Flurstück 19/3	zu 633 m <sup>2</sup>
------------	--------	----------------	-----------------------

Grundstücksart: Grundstück im Innenbereich, lfd. Nr. 1 Gebäude und Freifläche

Straße: Ortsstraße ohne Nr. 8 (gelegen östlich neben Nr. 8 (K 74/22))

Ort: 07381 Oppurg, OT Kolba

<u>Kurzprotokoll</u>	<u>Datum</u>	<u>Teilnehmer</u>	<u>Maßnahme</u>
<u>Ortsbesichtigung:</u>	04.11.2022 13 <sup>00</sup> - 14 <sup>30</sup>	A. Walther (Gutachter) Bevollmächtigter der AS	Besichtigung und Aufmaß Werkstatt, Nebengebäude, Außenanlagen

Die Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen.  
Das Grundstück, die Gebäude und die Nebenanlagen konnten zum Zwecke dieser  
Wertermittlung hinreichend von innerhalb eingesehen werden.

<b>festgelegter Wertermittlungstichtag: Freitag, der 11. November 2022</b>
--

## 3. Grundstücksbeschreibung

### **3.1. Rechtliche Aspekte**

#### **3.1.1. Privatrechtliche Situation**

<b>Pacht- und Mietverträge</b>	keine vorhanden
<b>Lasten und Beschränkungen</b> Zweite Abteilung	1) Anordnung der Zwangsversteigerung (AZ: K 70/22 Amtsgericht Rudolstadt), eingetragen am 10.05. 2022
<b>Schuldverhältnisse</b> Dritte Abteilung	Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. - Grundschuld ohne Brief eingetragen -
<b>Nicht eingetragene Rechte</b>	Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohn- und Mietbindungen nicht bestehen. Dies wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

#### **3.1.2. Öffentlich rechtliche Situation**

<b>Bauplanungsrecht</b>	Das Bewertungsobjekt (Bebauung) wird nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet, nach ImmoWertV § 5 ist es als Bauland einzustufen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
<b>Baulasten/</b>	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des LRA Saale- Orla sind für das Grundstück <u>keine Baulasten</u> eingetragen.
<b>baubehördliche Beschränkungen</b>	Außergewöhnliche baubehördliche Beschränkungen wurden nicht benannt.
<b>Sanierungsverfahren</b>	nicht eingetragen
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren</b> <b>Landwirtschaftsanpassungsgesetz</b>	keine Eintragung keine Eintragung
<b>Denkmalschutz</b>	kein
<b>Nutzung</b>	derzeit Leerstand
<b>Bauordnungsrecht</b>	Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Lega- lität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Das Vor- liegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung mit den vorgefundenen baulichen Anlagen wurden nicht nachgeforscht.
<b>Beitrags- und Abgabesituation</b>	Das Bewertungsobjekt ist teilweise beitrags- und abgabepflichtig. Welche öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben noch zu entrichten sind, wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es wird empfohlen vor dem Erwerb schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.
<b>Entwicklungszustand</b>	Gebäude- und Freifläche



Kreis: Saale- Orla- Kreis  
Gemarkung: Kolba

Ort: 07381 Kolba  
Flurname: Im Dorfe

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Mitten der Ortschaft Kolba.

Es grenzt an die Ortsstraße, die im betreffenden Bereich als Umfahrung des Dorfteiches verkehrsberuhigt angelegt wurde. Die Bebauung ist ca. 10 m von der Dorfstraße entfernt. Diese weitet sich auf und bildet einen kleinen Dorfplatz. Sie wird nur wenig befahren, bildet eine kommunale Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht über eine öffentliche Zuwegung befahrbar, es ist aber Teil eines seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Dorfgebietes. Der Straßenzug ist schmal angelegt, meist durch offene Wohnbebauung mit älteren, aber überwiegend gepflegten Ein-, und Zweifamilienwohnhäusern gekennzeichnet. Bezüglich der Größe und Bebauung ist das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet durchaus lageüblich, jedoch ist es nicht eigenständig erschlossen, diese erfolgt teilweise (z.B. Elektrik) über das benachbarte Flurstück 20 (K 74/22).

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich meist ländlich typisch, großzügig geschnittene und mit Gehöften bebaute Grundstücke, oftmals schliessen sich landwirtschaftliche Flächen an. Unweit befinden sich die Dorfgaststätte und der Dorfteich, ca. 20 m entfernt. Verkehrsgeräusche von der ca. 200 m entfernten Bundesstraße sind wahrnehmbar. Das Flüsschen Orla fließt in ca. 200 m Entfernung und geringem Höhenunterschied zur Bebauung durchs Tal.

Ausreichend und ausgedehnte Grün- und Waldflächen sind im Umland vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich die Bahntrasse Gera- Saalfeld (ca. 300 m) und die Bundesstraße B 281 (ca. 200 m). Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art, Schule, Kindergarten, Ärzte sind in Kolba nicht vorhanden. Dazu muß man in die nahe Stadt Pöneck (Einkaufsmarkt ca. 5 km) fahren.

Der Hohenwarte- Stausee als bekanntes und beliebtes Naherholungszentrum liegt nur ca. 20 km entfernt.

spezielle Lage: nicht ortsüblich

3.3.3. Wohnlage nicht zutreffend

3.3.4. Verkehrslage einfach

3.3.5. Geschäftslage einfach

3.3.6. Umwelteinflüsse Negative Emissionen (z.B. Geruch, Staub, gewerblicher Lärm, o.ä.) waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

### **3.4. Infrastruktur**

#### *Straßenverkehr*

- Kolba liegt direkt an der B 281 (Neuhaus - Saalfeld - Triptis)
- Bewertungsgrundstück ca. 200 m von Bundesstraße entfernt
- nächstgelegene Autobahnanschlusstellen sind: A 4 Jena - Göschwitz ca. 32 km  
A 9 Triptis ca. 15 km; A 71 ca. 50 km
- B 2 (Schleiz - Gera) ca. 19 km entfernt; B 85 (Saalfeld- Kronach) ca. 25 km entfernt  
B 88 Rudolstadt - Jena ca. 16 km entfernt
- Entfernung nach: Jena ca. 35 km, Rudolstadt ca. 32 km  
Gera ca. 40 km, Erfurt ca. 75 km, Saalfeld ca. 25 km,  
Schleiz ca. 25 km, Pöbneck ca. 6 km, Leipzig ca. 110 km

### *Bahnverkehr*

- Kolba liegt unweit der Eisenbahnstrecke Leipzig - Gera - Saalfeld
- Verkehr von Regionalzügen nach Gera und Saalfeld
- Bahnhof in Oppurg in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar (ca. 2 km)
- nächster ICE-Bahnhof ist Saalfeld (ca. 20 min. Fahrzeit)

### *Busverkehr*

- ländlich ausgeprägtes Netz an Buslinien
- nächste Haltestelle in drei Minuten per Fuß erreichbar
- Regionalbusse verkehren nach Gera, Jena, Schleiz (Kreisstadt), Saalfeld und in die umliegenden Ortschaften, Schulbusverkehr

### *Flugverkehr*

- international: über Flughafen Erfurt (80 km) oder Leipzig (120 km)

## **3.5. Erschließungszustand**

Versorgung Das Bewertungsgrundstück 19/3 ist nicht eigenständig erschlossen ! Versorgungsleitungen wurden vom benachbarten Flurstück 20 vergelegt, da beide Flurstücke die gleichen Eigentümer besitzen und vormals in Einheit genutzt wurden. Die Versorgungsleitungen befinden sich nicht in Betrieb.

Entsorgung Abwasser wird, soweit ersichtlich, nicht entsorgt. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über freie Ableitungen, soweit ersichtlich, teils über Flurstück 20 in die Kanalisation.

Befahrbarkeit Das Flurstück 19/3 ist nicht über eine öffentliche Zuwegung befahrbar. Eine evtl. sehr eingeschränkte Befahrbarkeit wäre nur über den Innenhof, Garten, Grünfläche, Hinterland des benachbarten Flurstückes 20 (K 74/22) möglich.

Straße Ortsstraße, kommunale Straße

- Betonpflaster, ebene Oberfläche, b ca. 3 m, einspurig, geregelte Entwässerung, Borde, keine Gehwege; Teichumfahrung mit Betonpflaster
- insgesamt befriedigender bis guter baulicher Zustand
- Straßenbeleuchtung, Elektroenergie als Freileitung
- kein regelmäßiger Verkehr, nur Anlieger
- Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich in der Nähe vorhanden
- keine sonstigen verkehrstechnische Einschränkungen

Stellfläche Stellfläche ist auf dem Flurstück noch ausreichend vorhanden.

Zufahrt Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück 19/3 ist aus südlicher Richtung über die Ortsstraße möglich. Die Zufahrt ist uneingeschränkt befahrbar, für Pkw ausreichend, für LKW eingeschränkt. Die umliegenden Straßen befinden sich überwiegend in einem befriedigendem baulichen Zustand.

Zugang wie Zufahrt, ebenerdig, nicht über eine öffentliche Zuwegung !

### **3.6. Bebauung**

Das Grundstück 19/3 ist mit einem zweigeschossigem, nicht unterkellertem Nebengebäude mit Büroraum im OG und einer großflächigen ehem. Tischlereiwerkstatt in Leichtbauweise bebaut.

Nach Norden fügt sich an die Gebäude- und Freifläche eine Grünfläche an.

Nachbarflächen:

Norden: Flurstück 31, ehem. Mühlgraben, Freifläche

Westen: Flurstück 19/4, Gebäude- und Freifläche, Nr. 10, Freifläche Grünland

Süden: Flurstück 20, Gebäudefläche, Ortsstraße 8, Bewertungsobjekt K 74/22

Osten: Flurstück 20, Gebäude- und Freifläche, Bewertungsobjekt K 74/22

**Achtung !:** Flurstück 19/1, eingeschlossene Gebäudefläche, Inselgrundstück überbaut mit Anbau Werkstatt

Grenzbebauung: Werkstatt nach Osten, Nebengebäude nach Süden und Westen  
nachbarliche Nebengebäude von Flurstück 20

Grenzüberbau: augenscheinlich: Anbau Werkstatt aus 19/1

Fremdbebauung: augenscheinlich: Anbau Werkstatt von 19/1 auf 19/3

Eigengrenzüberbau: augenscheinlich: Werkstatt auf 20 nordöstlich

**wirtschaftliche Einheit:** Wegen der fehlenden öffentlichen Zuwegung, nicht eigenständigen Erschliessung, Teilüberbauung ist eine wirtschaftliche Einheit der Flurstücke 20 und 19/3 festzustellen.

Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter: keine

Nach anerkannten Wertermittlungsrichtlinien sind folgende Bauwerke zu bewerten:

Werkstatt (Punkt 4.1.)

Nebengebäude (Punkt 4.2.1.)

In der vorliegenden Liegenschaftskarte (Geoproxy- Kartenauszug, Anlage 4) ist die am Bewertungsstichtag vorhandene (Haupt-) Bebauung des Bewertungsgrundstückes 19/3 eingetragen.

### **3.7. Grundstücksparameter**

#### *Altlasten*

- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht, nicht im Altlasteninformationssystem eingetragen
- Es werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, zur deren Vorhandensein und Beurteilung wäre ein spezieller Fachsachverständiger nötig.

#### *Grenzpunkte*

Grenzpunkte (-steine) waren zum Bewertungsstichtag keine sichtbar. Die Umrisse des Flurstückes sind überwiegend deutlich erkennbar.

## *Bodenbeschaffenheit, Geologie*

Geologisch befindet sich die Gemarkung des Ortes am Rande der Ausläufer des Südostthüringer Schiefergebirges, hier ein Seitental des Saaletales, im Orlatal.

Vorherrschende Gesteinsarten Sand bis sandiger Lehm (h3s), Auelehm über Sand, Kies;

Auesedimente des Holozän, - sandiger Lehm, (lg1) Lehm, steinig, grusig

- soweit ersichtlich, normal gewachsener, für leichte Bebauung noch tragfähiger Baugrund
- sedimenthaltiger, teils lehmiger Baugrund und Boden; meist Bodenklasse 2-3
- negative Baugrundverhältnisse konnten nicht festgestellt werden, Tallage
- bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten erkennbar

### Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Der Sachverständige ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten zu beurteilen, hierzu ist ein spezieller Fachmann notwendig.

## *Grundstückszuschnitt, -form*

### Flurstück 19/3

- nahezu regelmäßig und rechteckförmig geschnitten, nördlich unregelmäßig
- Übertiefe, keine Überbreite, kein Eckgrundstück, nicht gegendüblich
- Länge an der Straßenfront: keine !
- mittlere Tiefe von Nord nach Süd: ca. 52 m
- mittlere Breite von Ost nach West: ca. 11 m

### *Fläche*

Das folgende Flächenaufmass wurde vom Katasteramt ermittelt, wurde auf Plausibilität geprüft und wird folgendermaßen übernommen:

Flurstück 19/3	Gebäude- und Freifläche: 633 m <sup>2</sup>	Umring: 128 m
----------------	---	---------------

## *Topografie, Oberflächengestalt*

- tatsächliche Situation:
  - von Süden nach Norden leicht abfallend,  $\Delta h$  ca. - 0,4 m/ 0,3 m
  - von Westen nach Osten leicht ansteigend,  $\Delta h$  ca. 0,2 m/ 0,2 m
  - Bauungsstandort eingeebnet, keine Böschungen, keine Stützmauern
  - Flurstück 19/3 ist nahezu eben
- Urgelände:
  - nahezu ebenflächig
  - nur sehr gering verändert

## **3.8. Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes zweckmäßig angelegt, sie entsprechen der Bebauung eines ländlich geprägten Grundstückes mit Nebengebäuden und Grünfläche. Es bestehen keine befestigten Flächen, Entwässerungseinrichtungen oder Hausanschlüsse. Das Grundstück ist nicht vollständig, teils durch nachbarlichen Zaun oder umliegende angrenzende Bebauung eingefriedet.

Die Gesamtanlage befindet sich alterungs- und instandhaltungsbedingt in einem unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand.

Folgende baulichen Anlagen werden wertmäßig eingeschätzt und beschrieben:

- Einzäunung: - Nord: Holzlattenzaun an Betonsäulen
- Ost: offen zu Flurstück 20
- West: Maschendrahtzaun, nachbarlich

- Bepflanzungen:
- überwiegend Grasflächen
  - keine werthaltigen Bepflanzungen
  - Anpflanzungen Dritter: keine

Der Zeitwert der Außenanlagen wird auf insgesamt: **200,- €** festgesetzt.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1. Werkstatt

- Kurzcharakteristik: eingeschossige, nicht unterkellerte ehemalige Tischlereiwerkstatt in Leichtbauweise, Barackenbau, einfache Kantholzkonstruktion beplankt  
Gesamtnutzfläche: ca. 206 m<sup>2</sup>, bebaute Grundfläche EG ca. 210 m<sup>2</sup>;  
Bruttogrundfläche ca. 207 m<sup>2</sup>; Bruttorauminhalt ca. 685 m<sup>3</sup>
- Baujahr: ca. 1990
- Konstruktionsart: einfache leichte Kantholzkonstruktion mit Brettverschalung außen und Spanplattenbeplankung innen, Barackenbau
- Fundamente: bauarttypisch Streifenfundamente aus Beton, überstehend, Abdeckung Alublech
- Sockelbereich: Beton, teils vorstehend, Abdeckung Alublech
- Außenwände: einfache leichte Kantholzkonstruktion (ca. 7 cm) mit Brettverschalung außen und Spanplattenbeplankung innenseitig  
EG: ca. 7,5 cm
- Fassade: Brettverschalung senkrecht, verwittert, teils Fäulnis
- Innenwände: Leichtbauwände Kantholz, Bekleidung Spanplatte o.ä.
- Decken: über EG: statisch keine ausgebildet, als Unterseite Dachbinderkonstruktion beplankt mit Spanplatte, siehe Bild 4, Dämmung mit Styropor d ca. 4-5 cm
- Dachkonstruktion: Satteldach, Dachneigung ca. 20°, einfache Binderkonstruktion, Bild 4  
Annahmen: baujahrestypischer Zustand, baujahrestypischer Wurmbefall, insgesamt noch standfest, insgesamt noch befriedigender baujahrestypischer Zustand, teils Einregnungsschäden

- Dacheindeckung: Bitumenpappe auf Schalung, augenscheinlich noch überwiegend regendicht, aber überaltert, erneuerungsbedürftig, teils aber Einregnungsschäden insgesamt unbefriedigender baulicher Zustand, (Standardstufe 1)
- Dachentwässerung: Rinnen soweit ersichtlich aus verzinktem Blech, teils Kunststoff, Fallrohre, augenscheinlich funktionstüchtig, teils reparaturbedürftig, freie Ableitung
- Schornsteine: keine
- Wärmedämmung: soweit ersichtlich: keine wirksam; nach gültiger Wärmeschutzverordnung sehr schlechtes Dämmvermögen, Einschätzung: umfassender Modernisierungsbedarf; es liegt kein Energiepass vor
- Fenster: einfache Holzfenster, isolierverglast, einflügelig, insgesamt einfache Qualität, keine Rollläden, Baujahr ca. 1990, Anstrich verwittert, Fensterbänke innen/ außen: keine, Holz/ Blech, keine
- Elektroinstallation: über Wohnhaus Nr. 8, überaltert, nicht VDE geprüft
- Installationen: einfachster Standard über Putz, umfassend erneuerungsbedürftig
- Heizung: über Flurstück 20, Heizkörper, Zuleitungen, veraltet, erneuerungsbedürftig
- Warmwasser: keine Anlage
- Sanitär: keine Anlage
- Fußböden: EG: Rohbeton, Estrich
- Wände: Bekleidung mit Spanplatten, verschlissen
- Decken: Bekleidung mit Spanplatten, verschlissen
- Türen: Holz, einflügelig, einfacher Standard, nur bedingt einbruchshemmend und dichtend, insgesamt einfache Qualität  
Innentüren: keine  
Nebentür: einfacher Standard

Besondere Maßnahmen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz konnten nicht festgestellt werden. Im Bauamt des LRA liegt keine Bauakte über die Gebäude vor. Nicht ersichtliche Teile der Baubeschreibung wurden aus bauart- und baujahresgleichen Gebäuden hergeleitet.

Höhen

Raumhöhen ca.

Geschosshöhen ca.

EG: ca. 2,53 m

(Werkstatt)

2,53 m

Die Raumhöhe ist für eine Werkstatt eher niedrig. Die OK Fußboden im EG liegt ca. 0,10 m i. M. über OK Gelände. Die Räume sind höhengleich, es existieren keine Absätze, Tür- Schwellen und Stufen.

### Nutzungseinheiten

Erdgeschoss: ehem. Tischlerei, derzeit Leerstand, Bilder 2 - 4

### Modernisierungen

Es waren am Bewertungsstichtag keine zeitnahen Modernisierungen sichtbar.

weiterer Modernisierungsbedarf: - umfassend

Besondere Bauteile - keine

Besondere Betriebseinrichtungen - keine

### 4.1.1. Erdgeschoss

4 Stück teils abgeteilte, teils zu einander offene Abteile, Räume, Bilder 2 - 4  
Nach örtlichem Aufmass wurde eine Nutzfläche von ca. 206,18 m<sup>2</sup> ermittelt.

<u>Raum</u>	<u>l x b</u>	<u>Fläche ca.</u>	<u>Fußboden</u>	<u>Wand</u>	<u>Decke</u>
Raum 1	5,02 x 6,15 =	30,87 m <sup>2</sup>	Beton	Spanplatte	Spanplatte
Raum 2	5,12 x 9,70 =	49,66 m <sup>2</sup>	Beton	Spanplatte	Spanplatte
Raum 3	4,58 x 5,97 =	33,31 m <sup>2</sup>	Beton	Spanplatte	Spanplatte
Raum 4	9,51 x 9,71 =	92,34 m <sup>2</sup>	Beton	Spanplatte	Spanplatte

### 4.2. Nebengebäude, Büro

Lage: südlich grenzbebaut zu Flurstück 20, gegenüber Wohnhaus Nr. 8  
Nutzung: EG: Lagerfläche, Abstellraum  
OG: Büro, Nebenraum, Lager

Baujahr: ca. 1911 GND/RND: 80/15

Abmessungen: ca. Länge ca. Breite ca. Höhe i.M.  
(außen)  $\frac{11,50 + 10,00}{2}$  4,26 m 6,50 m

Kurzbeschreibung: - zweigeschossig, nicht unterkellert  
- EG: massiv, Misch-Mauerwerk, d ca. 24 cm; d ca. 46 cm  
Ziegel, Naturstein, nördlich starker Setzungsrisse  
- OG Fachwerk d ca. 12<sup>5</sup> cm, Fassade teils mit Efeu überwachsen  
- Decke: Holzbalken, noch tragfähig, - Putz, rissig  
- Satteldach, Eindeckung Ziegel, überaltert, noch regendicht,

- erneuerungsbedürftig
- Boden: EG: Beton, Dielung, OG: Dielung
  - einfache Holztreppe, außen ! Bild 10, mit auffälliger Einhausung
  - Bruttogrundfläche: ca. 91,60 m<sup>2</sup>;
  - einfache Ausstattung, Bauelemente teils verschlissen, veraltet, beheizbar, elektrifiziert, Anlagen aber veraltet
  - einfache Holzfenster, einfache Holztüren
  - insgesamt modernisierungsbedürftig

baulicher Zustand: - unbefriedigend

### **4.3. Nebenanlagen**

Auf dem Grundstück befinden sich Überbauanteile eines Werkstattanbaues des benachbarten Flurstückes 20. Diese resultieren aus der Bebauung des eingeschlossenen Inselgrundstückes 19/1. Hierauf wurde ein massiver Werkstattanbau (Bild 12) errichtet, der von der Werkstatt 3 (K 74/22) von Flurstück 20 aus betret- und nutzbar ist. Die überbauten Gebäudeteile (ca. 1/3 der Gesamtfläche), die auf dem Bewertungsgrundstück 19/3 liegen werden aber dem Flurstück 19/1 wertmäßig zugeschlagen, so dass hier keine (Teil-) Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück vorgenommen wird.

### **4.4. Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer GND/ RND**

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in der Regel nicht formal als Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Alter, sie ist vornehmlich sachverständig einzuschätzen.

Besondere Umstände (unterlassene Instandhaltungen, Leerstand, Modernisierungen usw.) führen zu einer Verkürzung oder Verlängerung des RND.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Gebäudezustand ist auch die Art des Gebäudes, insbesondere des Innenausbaus und die Nutzungsart von hoher Bedeutung.

Nach der ImmoWertV21 wird Gebäuden der beschriebenen Bauart, eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (als Modellgröße) von 80 bzw. 40 Jahren zugeordnet.

ohne Standardstufe:                      80 Jahre            /            40 Jahre

Für die hier vorliegende eingeschätzte (gewichtete) Standardstufe 1 (0,75) für das Bürogebäude wird nach der ImmoWertV und sachverständigem Ermessen folgende wirtschaftliche GND festgesetzt:

Nebengebäude mit Büro:      80 Jahre  
Werkstatt:                      40 Jahre

Durch die teils nicht durchgängig erbrachte laufende Instandhaltung, -setzung, bzw. unterlassene Instandhaltung wurde eine Verlängerung bzw. Verkürzung dieser Gesamtnutzungsdauer erreicht. Um die durch Modernisierungen und Instandsetzungen, bzw. -haltungen modifizierte Restnutzungsdauer treffend bewerten zu können bedient man sich verschiedener unterstützender Methoden, letztlich handelt es sich aber immer um eine fachliche Schätzung.

Unter Zugrundelegung des geschätzten Baujahres des Gebäudes ergibt sich:

	<u>Büro</u>	<u>Werkstatt</u>
Baujahr: geschätzt, ca. (vor)	1911	1990
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	40 Jahre
rechnerisches Bauwerkalter: ca. über	111 Jahre	32 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: ca.	0 Jahre	8 Jahre

1. alters- und bauteilsbezogene Einschätzung: (aus Erfahrungswerten abgeleitet)

Nach sachverständigem Ermessen, aus langjährigen Erfahrungen abgeleitet, könnte der Sachfindung unterstützend, von folgenden Werten ausgegangen werden. (nicht modellkonform zur ImmoWertV)

	<u>Büro</u>	<u>Werkstatt</u>
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: ca.	80 Jahre	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: ca.	10 Jahre	10 Jahre

2. erweiterte Punktrastermethode nach Anlage Immo-WertV: (Beispiel NG, Büro)

Nach der erweiterten Punktrastermethode entsprechend der ImmoWertV soll der Sachverhalt folgendermaßen bewertet werden:

Nach Einschätzung der Modernisierungselemente und Einordnung in untenstehendes Punktesystem gilt das Nebengebäude als nicht modernisiert. Das Gebäude ist umfassend modernisierungsbedürftig. Abschläge sind für das Alter der Bauelemente, -teile vorgenommen worden.

<u>Modernisierungselemente, typische Fälle</u>	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte tatsächlich</u>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung für Dach und oberste Geschossdecke	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, TW, AW)	2	0,25
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,25
Sanierung der Fassade, insbes. Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Bädern, WC	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaues (Fußböden, Treppen)	2	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunktzahl	<u>20</u>	<u>0,75</u>

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
rel. Gebäudealter	<u>0-1</u>	<u>2-5</u>	<u>6-10</u>	<u>11-15</u>	<u>16-20</u>
100 %	<u>15</u>	27	40	55	70
99 %	15	27	40	55	70
98 %	15	27	40	55	70
97 %	16	27	40	55	70

Aus den vorhandenen Tabellenwerten, bei einem rel. Gebäudealter von ca. > 100 %, kann für das Büro eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von ca. 10 % abgeleitet werden. Weiterhin ist zu beachten, das die Teilmodernisierung der baulichen Anlagen vor mehr als ca. 10 Jahren vorgenommen wurden und seitdem einem Verschleiß unterlagen und daher nicht mehr als neuwertig, „modern“ und zeitnah hergestellt anzusehen sind.

Eine tatsächliche zeitnahe Modernisierung hat nicht stattgefunden, das Verfahren wird daher zur Groborientierung genutzt.

$$\text{rel. Gebäudealter} = \text{Gebäudealter} / \text{GND} = 111 / 80 = \text{ca. } 139 \%$$

$$\text{rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

$$\text{RND} = \text{rel. RND} \times \text{GND} = 10 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren} = 8 \text{ Jahre}$$

### 3. Verfahren nach ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1, Anlage 2

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Dieses Modell geht davon aus, das die RND auf max. 70 % der GND gestreckt wird. Es liefert für den vorliegenden Fall ebenfalls einen plausiblen Wert zur Stützung der Ergebnisfindung.

GND 80 Jahre	Modernisierungsstandard gemäß Punktezahl				
	<u>&lt; 1</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>&gt; 18</u>
Gebäudealter					
> 80	<u>12</u>	21	32	44	56
75	13	22	33	44	56
70	15	23	34	45	57

### 4. eingeschätzte wirtschaftliche wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer:

Basierend auf der oben kurz dargelegten Methode der Einschätzung modifizierter Restnutzungsdauern nach Modernisierung sowie unter Einbeziehung eigener Erfahrungswerte und den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das Bürogebäude von **8 Jahren** sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Für die weitere Berechnung wird von einer wertrelevant wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- für das Nebengebäude von: **8 Jahren** ausgegangen.

$$\text{- fiktives Baujahr: } 2022 - \text{GND} + \text{RND} = 2022 - 80 \text{ Jahre} + 8 \text{ Jahre} = \underline{1950}$$

$$\text{- rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{8 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = \underline{10,0 \%}$$

- für das Werkstattgebäude von: **8 Jahren** ausgegangen.

$$\text{- fiktives Baujahr: } 2022 - \text{GND} + \text{RND} = 2022 - 40 \text{ Jahre} + 8 \text{ Jahre} = \underline{1990}$$

$$\text{- rel. RND} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{8 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = \underline{20,0 \%}$$

## 4.5. Bautenzustand

### 4.5.1. Baumängel, Bauschäden

Eine detaillierte Beschreibung ist der vorangestellten Baubeschreibung zu entnehmen, zusammenfassend ist hier hauptsächlich zu bemerken:

- NG, Büro:
- bauarttypisch ungenügende Wärmedämmung, vorh. Standard unbefriedigend
  - allg. Mängel begründet in Bauart und Baujahr (fehlende Feuchtigkeitssperren, Schallschutz, Brandschutz)
  - allg. verschlissene, veraltete Bauteile, -elemente, Installationen, Ausstattung, Haustechnik, die eine umfassende Modernisierung bedingen
  - Einhausung Außentreppe erneuerungsbedürftig, starker Riss in Außenwand Nord
- Werkstatt:
- Einregnungsschäden am Dach, sehr schlechte Wärmedämmung
  - allgemein wie vor

Die augenscheinlich erkennbaren Baumängel, (-schäden) sind insgesamt bezogen auf Bauart, Nutzung, und Alter der baulichen Anlagen von erhöhtem Ausmaß, liegen meist begründet in der Verwendung von baujahrestypischen Materialien, entsprechender Bauart und der Überalterung und Abnutzung aus normalem Gebrauch. Die Mängel sind Folge aus einer unterlassenen laufenden Instandhaltung, sind mit angemessenem Aufwand und bautechnisch unproblematisch behebbar. Die Baumängel, -schäden werden insgesamt für das Wohnhaus von erhöhtem Ausmaß eingeschätzt.

Annahme: keine stark wertbeeinflussende Schäden im Innern des Gebäudes  
(z.B. Tragfähigkeitsschäden, Nässe, Schimmel, Wurm-, Pilz-, Ungezieferbefall, u.dgl.)

Der sichtbare äußere Zustand, Art, Maß und Beschaffenheit der Gebäude wird dem Zustand im nicht eingesehenen, verdeckten Bereichen entsprechend gleichwertig angenommen.

### 4.5.2. Instandhaltung

Eine allgemeine und laufende Instandhaltung des Gebäudes wurde über die früheren Jahre erbracht, zuletzt aber vernachlässigt bzw. unterlassen.

### 4.5.3. Instandsetzung

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| dringende Instandsetzungen:      | - Dachreparatur Werkstatt, Einhausung Treppe |
| mittelfristige Instandsetzungen: | - z.B. umfassende Modernisierung             |
| vor Neubezug notwendig:          | - wie vor                                    |

4.5.4. Restarbeiten - keine

4.5.5. Reparaturarbeiten - keine

4.5.6. Leerstand - derzeit und ca. > 5 Jahre

### 4.5.7. baulicher Zustand

Nebengebäude, Büro:	unbefriedigend
Werkstatt:	unbefriedigend
Außenanlagen:	unbefriedigend

Verdacht auf Altlasten:	kein
Verdacht auf Hausschwamm und Schädlingsbefall:	kein

#### **4.6. Reparatur- und Instandhaltungsrückstau**

##### *Bemerkungen:*

Der ausgewiesene Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung der Ortsbesichtigung. (Punkt 4, Baubeschreibung)

Dabei wird eine erfahrungsgestützte prozentuale Zustandseinschätzung der einzelnen wertbestimmenden Bauteile vom Gebäudezeitwert vorgenommen, soweit dies von außen möglich ist. Dabei muss angenommen werden, dass der äußere bauliche Zustand, dem in nicht ersichtlichen Bereichen in etwa gleichzusetzen ist, dass heißt keine größeren baulichen Mängel vorhanden sind. Zerstörende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich pflanzlichem und tierischem Befall oder gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigten, einfachen Inaugenscheinnahme beschränken. Zur genaueren Ermittlung von Mängeln und Schäden an der Immobilie und die Kosten für deren Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbauten erforderlich.

Die Höhe des Reparaturrückstaus ist nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, der Reparaturrückstau wird nur insoweit angesetzt, als das er zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Die angegebenen Durchschnitts- bzw. Mittelwerte ersetzen nicht die Einholung von Preisangeboten entsprechender Fachfirmen und sind keinesfalls mit einer Schadensbewertung gleichzusetzen (keine Modernisierung). Um eine gleiche Berechnungsbasis (Abzug „Neu für Alt“) zu bilden gilt als Bemessungsgrundlage der alterswertgeminderte Herstellungswert, damit werden die Reparaturen entsprechend gealtert und dem tatsächlich vorhandenen (gealtertem) Gebäudezustand gleichgestellt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist in Bezug auf Alter, Konstruktion und Nutzung der Gebäude insgesamt mit erhöht einzuschätzen, bzw. wird angenommen.

Die Abnutzung aus dem tatsächlichem Gebrauch der baulichen Anlagen ist insgesamt erhöht.

<u>Büro:</u> (Anlage 8)	19,0 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 19,0 % von 5.200,00 € = <u>988,00 €</u>	gerundet:	<u>1.000,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>500,- €</u>
<u>Werkstatt:</u> (Anlage 8)	37,5 % Wertminderung vom Zeitwert ergibt: 37,5 % von 23.900,00 € = <u>8.962,50 €</u>	gerundet:	<u>9.000,- €</u>
	überproportionaler Reparaturrückstau:	pauschal:	<u>1.000,- €</u>

Für notwendige Reparaturen, Restarbeiten und Instandsetzungen werden für die baulichen Anlagen folgende Aufwendungen eingeschätzt:

insgesamt 

<b>11.500,- €</b>
-------------------

#### **4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** (nach ImmoWertV21, § 8)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B.:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden
- Werteinflüsse von aktuellen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen

- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete
- Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen
- wertbeeinträchtigende Rechte und Belastungen nicht festgestellt werden.

Gemäß der ImmoWertV21 werden nach der Marktanpassung berücksichtigt:

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 11.500,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand  
Abzug vom vorläufigen Sach-/Ertragswert nach Marktanpassung: - 2,0 %

#### **4.8. Zubehör**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden. Die am Ortstermin noch vorhandenen Restmöbel werden nach Aussage der Antragstellerin noch entfernt.

### **5. Gesamteinschätzung des Objektes**

Auf dem Flurstück 19/3 befindet sich eine großflächige ehemalige Tischlereiwerkstatt in Holz- Leichtbauweise und ein Nebengebäude (zweigeschossig, nicht unterkellert), welches im OG teils als Büro/Lager ausgebaut wurde.

Die Gebäude wurden ca. um 1990 bzw. ca. 1911 errichtet, eine laufende Instandhaltung wurde vormals erbracht, zuletzt aber vernachlässigt.

Nach örtlichem Aufmaß wurde für die Werkstatt eine Nutzfläche von ca. 206 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die ehemalige Tischlereiwerkstatt in Leichtbauweise ist modernisierungsbedürftig, dringende Dachreparaturen sind notwendig.

Das Nebengebäude zeigt sich im EG nahezu im Zustand des Baujahres, im OG wurde ein Büroraum ausgebaut, ähnlich ein zweiter, aber nicht fertiggestellt. Die Einhausung der Außentreppe ist baufällig. Der bauliche Zustand der Gebäude wird unter Berücksichtigung des Alters, der Konstruktionsart, sowie der normalen Nutzung und des speziellen Bauzustandes insgesamt mit unbefriedigend, eingeschätzt. Der Reparatur- und Instandhaltungsrückstau ist bezogen auf Alter, Größe und Nutzung des Gebäudes insgesamt mit erhöht zu bewerten, die Mängel, vorwiegend entstanden aus umfassendem Modernisierungsrückstau, müssen danach mit erhöhtem Aufwand, aber technisch technologisch unproblematisch behoben werden.

Auf dem Grundstück befinden sich Überbauanteile eines Werkstatthanbaues des benachbarten Flurstückes 20. Diese resultieren aus der Bebauung des eingeschlossenen Inselgrundstückes 19/1.

Das Grundstück wird gegenwärtig nicht vom Eigentümer genutzt und bewirtschaftet, Mietverträge existieren keine. Wegen der fehlenden öffentlichen Zuwegung, nicht eigenständigen Erschließung, Teilüberbauung ist eine wirtschaftliche Einheit der Flurstücke 20 und 19/3 festzustellen.

Das Flurstück ist mit 633 m<sup>2</sup> für die Bebauung und Nutzung noch ausreichend großflächig.

Die geringen Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt unbefriedigendem baulichen und Pflegezustand. Das Grundstück liegt in Mitten einer ländlich gelegenen Gemeinde, zu erreichen über eine kommunale Ortsstraße, in insgesamt einfacher Lage. Die Verkehrsanbindungen bezüglich eines Gewerbegrundstückes sind ebenfalls mit einfach einzuschätzen.

Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen, die Haustechnik wurde nicht überprüft.  
Es wird nur die tatsächlich vorgefundene Bausubstanz am WEST betrachtet.

## **6. Wertermittlungsverfahren** (nach Sach-, Vergleichs- und Ertragswert)

### **6.1. Nutzung, Verwertung**

Das Grundstück und die Bebauung sind derzeit ungenutzt, werden nicht genutzt und bewirtschaftet. Der Nutzungswert entspricht insgesamt nicht den heutigen Anforderungen, genügt bestenfalls nur einfachen Ansprüchen.

Prinzipiell liegt hier ein Renditeobjekt vor, aufgrund der Größe dominiert die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung. Im derzeitigen Zustand sind die Gebäude nur unter einfachen Bedingungen noch nutzbar, vor Neunutzung umfassend zu modernisieren.

Wegen der Lage, Erschliessung und Teilüberbauung wurde eine wirtschaftliche Einheit zum benachbarten Flurstück 20 festgestellt.

Der Immobilienmarkt zeigt sich zur Zeit im Umfeld sehr differenziert, es besteht zwar Interesse an ähnlichen gelegenen Grundstücken, jedoch ist das Preisniveau gering. Durch das niedrige Zinsniveau zeigt sich gegenwärtig der Markt aber als äußerst kauffreudig, was zum Teil auch nicht nachvollziehbare überhöhte Kaufpreise hervorbringt. Eine eingeschränkte Nachfrage bedingen die speziellen Merkmale des Objektes (keine eigenständige Erschliessung, Inselgrundstück, umfassender Modernisierungsbedarf, einfache Geschäftslage, hoher Investitionsbedarf, Überbau)  
positiv: relativ geringe Erwerbskosten

### **6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll entsprechend der ImmoWertV auf der Grundlage des Sach-, Ertrags-, und Vergleichswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren erfolgen. Die überbauten Gebäudeteile (ca. 1/3 der Gesamtfläche), die auf dem Bewertungsgrundstück 19/3 liegen werden aber dem Flurstück 19/1 wertmäßig zugeschlagen, so dass hier keine (Teil-) Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück vorgenommen wird.

### **6.3. Bodenwert** (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Der Bodenwert ergibt sich in der Regel durch ein Vergleichswertverfahren. Dabei werden anstelle der noch nicht vorliegenden Vergleichspreise die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses als Grundlage der Anpassung an das zu bewertende Grundstück verwendet.

### **6.4. Vergleichswertverfahren** (nach ImmoWertV21, §§ 24 – 26)

Das Vergleichswertverfahren ImmoWertV §§ 15, 16 lässt sich aufgrund des Fehlens von geeigneten Vergleichswerten nur schwierig anwenden und würde zu einem verfälschtem Ergebnis führen, so dass dieses nur in vereinfachter Form und zur Orientierung angewendet wird.

Beim Vergleichswertverfahren werden geeignete Vergleichspreise zunächst auf €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche umgerechnet und anschließend mit bestimmten Zu- und Abschlägen an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Zur Gewährleistung einer laufenden Marktübersicht werden dazu vom Gutachter verschiedene Quellen genutzt (Grundstücksmarktbericht GA, IVD, RDM, Sprengnetter, Netportale, eigene Erhebungen u.a.). Die Auswertungen im Einzelnen sind oftmals sehr weit gespannt, entsprechen nur teilweise den örtlichen Bedingungen des Bewertungsobjektes, können daher lediglich als Groborientierung dienen.

Wegen der individuellen Bebauung, Zustand, Lage, Größe und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige vergleichbare Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet.

In Auswertung aller annähernd geeigneten Datensammlungen ergibt sich für das Bewertungsobjekt von einer Kaufpreisspanne von: ( pro m<sup>2</sup> Nfl.)

50,- €/m <sup>2</sup> bis 100,- €/m <sup>2</sup>
--

### **6.5. Sachwertverfahren** (nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Sachwertverfahrens nach maßgebenden Bruttogrundflächen. Das Sachwertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als stützend, das Ertragswertverfahren als führend herangezogen.

Bei einer derartigen Konstellation, ehemaliges Gewerbegrundstück in einfacher Lage, zudem nicht eigenständig erschlossen, steht dem Charakter der Gebäude bzw. des Grundstückes entsprechend, nicht der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung im Vordergrund. Der Sachwert wird in diesem Gutachten zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Dementsprechend wird hier eine Gewichtung von 0,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

### **6.6. Ertragswertverfahren** (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Ertragswertverfahren stützt sich auf die Basis langfristig und nachhaltig erzielbarer Mieteinnahmen.

Das Bewertungsobjekt ist vornehmlich nach dem **Ertragswert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine vorrangige Ertragserzielungsabsicht unterstellt werden kann.

Nur eine ganzheitliche Vermietung erscheint wirtschaftlich sinnvoll und marktgerecht.

Dementsprechend wird eine Gewichtung von 1,0 zum Verkehrswert eingeschätzt.

## **7. Bestimmung des Bodenwertes** (nach ImmoWertV21, §§ 13 – 16)

Nach der ImmoWertV21 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es können jedoch auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn diese nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Faktoren wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt u.a. bewirken im Allgemeinen entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwertgrundstück und sind zu berücksichtigen.



- Erschließungszustand	- 30 %	- Bebauungsgrad	0 %	- Zuschnitt, Größe	angepasst
- Grunddienstbarkeit	0 %	- spezielle Lage	0 %	- Baulast	0 %

0 % = Mittel aller Grundstücke der Richtwertzone

In Auswertung aller über das Flurstück getroffenen Einschätzungen wird für die spezielle Lage der Gebäude- und Freifläche ein Abschlag von 29 % auf den Richtwert vorgenommen.

a) Gebäude- und Freifläche:

<u>Bodenpreis:</u>	13,78 €/m <sup>2</sup>	x	0,29	=	4,00 €/m <sup>2</sup>
	13,78 €/m <sup>2</sup>	-	4,00 €/m <sup>2</sup>	=	9,78 €/m <sup>2</sup>
<u>Bodenwert:</u>	450 m <sup>2</sup>	x	9,78 €/m <sup>2</sup>	=	<u>4.401,00 €</u>

b) Hinterland, Grünfläche:

<u>Bodenpreis:</u>	2,50 €/m <sup>2</sup>				
<u>Bodenwert:</u>	183 m <sup>2</sup>	x	2,50 €/m <sup>2</sup>	=	<u>457,50 €</u>

Der Bodenwert des Flurstückes 19/3, der Flur 1 der Gemarkung Kolba zu 633 m<sup>2</sup>, gelegen in der Ortsstraße in 07381 Oppurg, OT Kolba

beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt: 4.401,00 € + 457,50 € = 4.858,50 €

und gerundet:

<b>4.900,- €</b>
------------------

## 8. Berechnung des Ertragswertes (nach ImmoWertV21, §§ 27 – 34)

### 8.1. Vorbemerkungen

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach „den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Mieten, Restnutzungsdauern, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Zur Anwendung kommt das Allgemeine Ertragswertverfahren, gemäß § 28 ImmoWertV21.

bewertungsrelevant, d.h. ertragsfähig sind:

Gewerbefläche, Bürofläche

## 8.2. Ermittlung der jährlichen Nettokaltmiete

Die Ermittlung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wird auf mehrere Quellen gestützt. Das Mietniveau für vergleichbare Objekte (ca. 200 m<sup>2</sup>) liegt in Oppurg und Umgebung nach eigenen Erhebungen etwa zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>, mit bei Neuvermietung zuletzt gleichbleibender bis leicht fallender Tendenz, stark abhängig von Lage, Zustand, Größe und Ausstattung. Tatsächlich werden aktuell keine Mieteinnahmen erzielt. Nachfragen bei regionalen Immobilienunternehmen und Maklern die u.a. auch standortnahe vergleichbare Objekte vermieten ergaben eine Spanne von: bei Bezugsfertigkeit:

2,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>

Recherchen in verschiedenen Internetportalen zeigen ähnliche Ergebnisse. Der Mietspiegel des Landkreises SOK 2021 weist für derartige vergleichbare Gewerbeobjekte keine Werte aus. Aus der bereits beschriebenen Lage und Qualität sowie aus Erfahrungswerten wird folgende nachhaltig erzielbare fiktive Miete zur weiteren Berechnung eingeschätzt:

EG	Werkstatt	2,00 €/m <sup>2</sup>
OG	Büro / Lager	4,00 €/m <sup>2</sup> / 1,50 €/m <sup>2</sup>

Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>	Miete in € /Monat	Miete in € p.a.
Werkstatt	206,18	2,00	412,36	4.948,32
Büro	14,98	4,00	59,92	719,04
Lager	19,69	1,50	29,54	354,48
<b>Summen</b>	<b>240,85</b>		<b>501,82</b>	<b>6.021,84</b>

Der Gesamtjahresrohertrag beträgt somit insgesamt und gerundet: **6.021,84 €**.

## 8.3. Bewirtschaftungskosten (nach § 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Diese werden vom Jahresrohertrag abgezogen, so dass man im Ergebnis den Reinertrag erhält. Vom Eigentümer konnten darüber keine nachhaltig gesicherten Angaben gemacht werden, sodass hier auf einschlägige Literatur und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden muss.

Anerkannte Literaturquellen liegen diesbezüglich in einem Bereich von 21 % bis 36 % der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung dieser Werte und unter Einbeziehung von Erfahrungswerten werden im vorliegenden Fall 31 % der Nettokaltmiete zur weiteren Berechnung als hinreichend eingeschätzt. Dazu gehören:

Verwaltungskosten:	4 % - 8 %	6 %	ca. 1,50 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten:	1 % - 6 %	2 %	ca. 0,50 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten:	8 % - 20 %	18 %	ca. 4,51 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis:	2 % - 5 %	5 %	ca. 1,25 €/m <sup>2</sup>

Somit errechnet sich:            31 %    von    6.021,84 €    =    1.866,77 €

#### **8.4. Liegenschaftszins** (nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist also auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 der ImmoWertV21) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein passender Liegenschaftszins ausgewiesen. (Grundstücksmarktbericht 2020).

Nach Auswertung und Herleitung aus anerkannter Literatur (Sprengnetter S.3.04/3/31 (bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze) lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest: Für vergleichbare Gebäude (Werkstatt), (RND, GND, Gesamtgröße) liegen die Referenzwerte bundesdurchschnittlich bei 2,85 %. (unangepasst), rel. RND: 10 % und 20 %

gewählt Basiswert:	2,85 %	<u>Anpassung Region, Lage:</u>	0,85 x 0,92	=	22,0 %
ergibt: 2,85 x 1,22 =	<u>3,48 %</u>	<u>Anpassung Lage:</u>	3,48 x 1,03	=	3,58 %
		<u>Anpassung Zeitfaktor:</u>	3,58 x 1,12	=	4,01 %

Danach lege ich den Liegenschaftszins nach ortsspezifischer Anpassung wie folgt fest.

<b>4,00 %</b>
---------------

#### **8.5. Barwertfaktor** (nach § 34 ImmoWertV 2021)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der ImmoWertV21 ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Damit wird die Abschreibung auf die baulichen Anlagen berücksichtigt. Grundlagen der Ermittlung sind Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer.

Liegenschaftszins:  $q = 4,00 \%$  (Faktor 1,04) RND:  $n = 8$  Jahre

$B = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$	
$= \frac{1,04^8 - 1}{1,04^8 \times (1,04 - 1)}$	
$= \frac{1,3686 - 1}{1,3686 \times 0,04}$	$= \frac{0,3686}{0,0547} = \underline{\underline{6,739}}$

#### **8.6. Berechnung des Ertragswertes**

1.	Gesamtjahresrohertrag: (Punkt 8.2.)	<u>6.021,84 €</u>
2.	abzüglich Bewirtschaftungskosten: (Punkt 8.3.)	
	31 % von 6.021,84 € =	- 1.866,77 €
3.	ergibt den jährlichen Reinertrag:	= <u>4.155,07 €</u>

4.	Reinertragsanteil des Bodens:		
	- Liegenschaftszins	x	Bodenwert
	4,00 %	x	4.900,- € =
		-	196,00 €
5.	Ertrag der baulichen Anlagen:	=	<u>3.959,07 €</u>
6.	Barwertfaktor: (Punkt 8.6.)		
	- bei 4,00 % Liegenschaftszins und		
	- bei 8 Jahren Restnutzungsdauer	x	6,739
7.	Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	<u>26.680,17 €</u>
8.	Bodenwert: (siehe Punkt 7)	+	4.900,00 €
9.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>31.580,17 €</u>
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
	a) Reparaturrückstau: (siehe Punkt 4.6.)	-	(11.500,00 €)
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)		
	b) Wertminderung wegen Leerstand		
	(Abzug vom vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung)	-	2 %
11.	vorläufiger Ertragswert:	=	<u>31.580,17 €</u>
12.	vorläufiger Ertragswert gerundet:		<b>31.600,- €</b>

## 9. Sachwertermittlung

(nach ImmoWertV21, §§ 35 – 39)

### 9.1. Werkstatt

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 13) Werkstatt: **207,06 m<sup>2</sup>**

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß Anlage 1 SW- RL, Typ 15.5

Zuordnung des Gebäudestandards nach Anlage 2 der SW-RL 2012

7.4. Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudeart: 15.1., eingeschossiges Werkstattgebäude

Standardmerkmal							Anteil
	Standardstufe			3	4	5	%
Außenwände	Leichtbau	Baracke	1,0 x 0,25				<b>23</b>
Dächer			1,0 x 0,50				<b>15</b>
Außentüren u. Fenster			1,0				<b>11</b>
Innenwände u. -türen			1,0				<b>11</b>
Konstruktion	Leichtbau	Baracke	1,0 x 0,50				<b>11</b>
Fußböden			1,0				<b>5</b>
Sanitäreinrichtungen	nicht	vorh.					<b>9</b>
Heizung	stark	veraltet	1,0 x 0,50				<b>9</b>
sonst. techn. Ausstattung	nicht	vorh.					<b>6</b>
Kostenkennwerte: BGF			<b>970,- €</b>	1.165,- €	1.430,- €		

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes: (BGF)

BGF

Außenwände	1,0 x 970,- x 0,23 x 0,25 =	55,78 €	
Dächer	1,0 x 970,- x 0,15 x 0,25 =	36,38 €	
Außentüren u. Fenster	1,0 x 970,- x 0,11 =	106,70 €	
Innenwände u. -türen	1,0 x 970,- x 0,11 x 0,25 =	26,68 €	
Konstruktion	1,0 x 970,- x 0,11 x 0,25 =	26,68 €	
Fußböden	1,0 x 970,- x 0,05 =	48,50 €	
Sanitäreinrichtungen			n.v.
Heizung	1,0 x 970,- x 0,09 x 0,25 =	43,65 €	
sonst. techn. Ausstattung			n.v.
Summe		<b>344,37 €</b>	

- Korrekturfaktoren zu NHK Leichtbaukonstruktion: x 0,25

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 344,37 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

167,7 (III. Quartal 2022) x 344,37 €/m<sup>2</sup> = 577,51 €/m<sup>2</sup>  
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (15 %) und  
Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 867,57 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert: BGF x NHK

Werkstatt: 207,06 m<sup>2</sup> x 577,51 €/m<sup>2</sup> = 119.579,22 €

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = 80,0 \%$$

Restwert: 119.579,22 € x 0,20 = 23.915,84 €

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: = 23.915,84 €

- vorläufiger Gebäudesachwert Werkstatt gerundet: 23.900,- €  
(BGF- bezogen nach ImmoWertV21)

## Ermittlung nach BGF für Leichtbauhallen

- Bruttogrundfläche BGF (siehe Anlage 10) = **207,06 m<sup>2</sup>**

- Kostenkennwert

EG: Standardstufe leicht, gewählt: 250,00 €/m<sup>2</sup>

- Korrekturfaktoren keine = **250,00 €/m<sup>2</sup>**

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 250,00 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

$\frac{167,7}{100,0}$  (III. Quartal 2022) x 250,00 €/m<sup>2</sup> = **419,25 €/m<sup>2</sup>**

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (12 %) und Umsatzsteuer sind bereits enthalten: = 419,25 €/m<sup>2</sup>

- Herstellungswert:

BGF x NHK

207,06 m<sup>2</sup> x 419,25 €/m<sup>2</sup> = **86.809,91 €**

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{40 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{80,00 \%}$$

Restwert: 86.809,91 € x 0,20 = **17.361,98 €**

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST: **17.361,98 €**

- vorläufiger Gebäudesachwert Werkstatt gerundet: **17.400,- €**  
(nach BGF Leichtbauhallen)

## 9.2. Nebengebäude, Büro

- Bruttogrundfläche BGF Gebäude Typ 1.32./1.34 EG: 45,80 m<sup>2</sup> **91,60 m<sup>2</sup>**  
(siehe Anlage 10) OG: 45,80 m<sup>2</sup>

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010, gemäß Anlage 1 SW- RL, Typ 1.32

Zuordnung des Gebäudestandards nach Anlage 2 der SW-RL 2012

Art: Gebäude freistehend

Gebäudeart: 1.32/1.34, EG, OG Ø BGF = 320 m<sup>2</sup>; Ø Wfl = 150 m<sup>2</sup>

Standardmerkmal Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
						%
Außenwände	1,0					<b>23</b>
Dächer		1,0				<b>15</b>
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				<b>11</b>
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				<b>11</b>
Decken und Treppen	0,5	0,5				<b>11</b>
Fußböden		1,0				<b>5</b>
Sanitäreinrichtungen	keine					<b>9</b>
Heizung	0,5					<b>9</b>
sonst. techn. Ausstattung	keine					<b>6</b>
Kostenkennwerte: BGF	620,- €	690,- €	790,- €	955,- €	1.190,- €	
WF	1.195,- €	1.320,- €	1.525,- €	1.835,- €	2.295,- €	

Berechnung des gewichteten Kostenkennwertes:

BGF

WF

Außenwände	1,0 x 620,- x 0,23 =	142,60 €	274,85 €
Dächer	1,0 x 690,- x 0,15 =	103,50 €	198,00 €
Außentüren u. Fenster	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	138,32 €
Innenwände u. -türen	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	138,32 €
Decken und Treppen	0,5 x 620,- x 0,11 + 0,5 x 690,- x 0,11 =	72,05 €	138,32 €
Fußböden	1,0 x 690,- x 0,05 =	34,50 €	66,00 €
Sanitäreinrichtungen	0,0 x 690,- x 0,09 =		
Heizung	0,5 x 620,- x 0,09 =	27,90 €	53,78 €
sonst. techn. Ausstattung	0,0 x 620,- x 0,06 =		
Summe		<b>524,65 €</b>	<b>1.007,59 €</b>

- Korrekturfaktoren zu NHK keine

- Baupreisindex:

Index zum Wertermittlungsstichtag (WEST) (Basis 2010 = 100) x 524,65 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100)

167,7 (III. Quartal 2022) x 524,65 €/m<sup>2</sup> = 879,84 €/m<sup>2</sup>  
100,0

- Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten (17 %) und  
 Umsatzsteuer (19 %) sind bereits enthalten: = 879,84 €/m<sup>2</sup>

- <u>Herstellungswert:</u>	BGF	x	NHK		
EG:	45,80 m <sup>2</sup>	x	250,00 €/m <sup>2</sup>	=	11.450,00 €
OG:	45,80 m <sup>2</sup>	x	879,84 €/m <sup>2</sup>	=	40.296,67 €
gesamt:					<u>51.746,67 €</u>

- Alterswertminderung linear

$$W_L = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \%$$

$$W_L = \frac{80 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$W_L = \underline{90,00 \%}$$

Restwert:	51.746,67 €	x	0,10	=	<u>5.174,67 €</u>
-----------	-------------	---	------	---	-------------------

- vorläufiger Gebäudesachwert am WEST:	=	<u>5.174,67 €</u>
--	---	-------------------

- vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude, Büro gerundet: (BGF- bezogen nach ImmoWertV21)		<u><b>5.200,- €</b></u>
---	--	-------------------------

Anmerkung: Die Festsetzung der wertbeeinflussenden Parameter sind aufeinander abgestimmt. Gewählte Korrekturfaktoren, die Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sowie der festgelegte Reparatur- und Instandhaltungsrückstand bedingen einander. Die Veränderung eines dieser Faktoren lässt keine linearen Rückschlüsse auf den Gebäudesachwert zu.

**9.3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen:	0,- €
Besondere Betriebseinrichtungen:	0,- €
Besondere Bauteile:	0,- €
<u>gesamt:</u>	<u>0,- €</u>

**9.4. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte**

	<u>Basis BGF</u>	<u>Basis Lbh</u>
1. Gebäude: Werkstatt:	23.900,- €	17.400,- €
	=	<u>23.900,- €</u>
Nebengebäude: Büro/Lager:		5.200,- €
Gebäudesachwerte insgesamt:	=	<u>29.100,- €</u>
2. Nebenanlagen:	+	0,- €

3. Sachwert der Außenanlagen:	+	200,- €
4. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	=	<u>29.300,- €</u>
5. Bodenwert des bebauten (Norm)- Grundstückes:	+	4.900,- €
6. besondere objektspezifische Merkmale (boG):	nach Marktanpassung	
7. Sachwert des bebauten Grundstückes:	=	<u>34.200,- €</u>
<b>8. vorläufiger Sachwert gerundet:</b>		<b><u>34.200,- €</u></b>

### 9.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- a) Reparatur- und Instandhaltungsrückstau aus Baumängeln und -schäden  
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 11.500,- €
- b) Wertminderung wegen Leerstand  
Abzug vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung: - 2,0 %

Diese werden gemäß ImmoWertV21 nach der Marktanpassung berücksichtigt,  
der bisher ermittelte Sachwert bleibt dahingehend ein vorläufiges Zwischenergebnis.

## **10. Marktanpassung**

(nach ImmoWertV21, § 7)

Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach verschiedenen Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag und kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund handelt es sich letztendlich um eine fachliche Schätzung und eine Anpassung der rechnerischen Ergebnisse an die Marktsituation wird erforderlich.

Nach einem grundlegendem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten, ist nicht zu verkennen, dass das Gebiet um Oppurg und Umland wie die gesamte Region nunmehr zwar eine relativ niedrige Arbeitslosigkeit besitzt, aber vor allem die Löhne relativ niedrig sind, die Kaufkraft ist entsprechend gering. Junge Arbeitssuchende oder eventuelle Existenzgründer wandern oft noch ab, sofern keine feste Bindung zur Heimat besteht. Die Tendenz weg vom Land, hin zur Stadt hält weiterhin an.

Das Kaufniveau war zuletzt ansteigend. Das anhaltende Zinstief auf dem Kapitalmarkt beeinflusst das Kaufverhalten hin zum Eigentumserwerb. Insgesamt ist derzeit eine Nachfrage für Eigennutzungsobjekte immer noch existent, jedoch stark lage-, zustands- und preisorientiert. Verkäufe im letzten Jahr erzielten teils Erlöse über dem festgesetzten Verkehrswert. Durch die covid 19 Krise, den Krieg ist auch die Immobilienbranche vom Umsatzrückgängen betroffen, verlässliche Zahlen zu den Auswirkungen sind jedoch noch nicht bekannt. Stark überhöhte Baupreise verunsichern den Markt aber zunehmend und haben zumindest eine unvorhersehbare aufschiebende Wirkung auf Investitionen. Auf dem Immobilienmarkt gibt es zahlreiche Leerstände in diesem Segment, die Nachfrage ist vorhanden, aber stark preis- und lageorientiert, das Angebot auch vielfältig, das Objekt sehr spezifisch.

Da im Bewertungsterritorium keine zentral ausgewerteten Anpassungsfaktoren vorliegen, schätzt der Unterzeichner diesen für das Grundstück, unter Beachtung der bereits in den Berechnungsgrundlagen z.B. des Ertragswertverfahrens (Liegenschaftszins) einzuschätzenden Komponenten wie folgt ein.

weitere Beurteilungskriterien:

Nachfrage für derartige Grundstücke auf dem gegenwärtigen Grundstücksmarkt:	vorhanden, preisorientiert
Lage:	insgesamt einfache Lage
weitere Bebaubarkeit:	nur sehr eingeschränkt möglich
Sonstiges:	umfassender Modernisierungsbedarf nicht eigenständig erschlossen und zugänglich

a) Anpassung des Ertragswertes an den Verkehrswert

Daraufhin wird eingeschätzt, dass ein Abschlag von 5,0 % (Anpassungsfaktor 0,95) auf den vorl. Ertragswert der örtlichen Marktanpassung gerecht wird. Dies erfolgt insbesondere unter Abwägung und Einbeziehung der bereits vorgenommenen Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes.

<u>Anpassung:</u>	31.600,- €	x	0,05	=	1.580,00 €	(Abschlag)
	31.600,- €	-	1.580,00 €	=	<u>30.020,00 €</u>	

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert: (gerundet) 30.000,00 €

- abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Reparatur- Instandsetzungsrückstau:	-	11.500,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand		
Abzug: 2 % von 30.000,- €	=	600,00 €
	-	600,00 €
- marktangepasster Ertragswert:	=	<u>17.900,00 €</u>

b) Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert (nur informativ)

Vom Gutachterausschuss wurden (auf NHK 2010 basierenden) lt. Grundstücksmarktbericht 2020 des SOK keine entsprechenden regionalen Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

Deshalb wird der entsprechende bundesdurchschnittliche Faktor auf der Basis von Erfahrungswerten regionalisiert. (Sparte Gewerbegrundstücke)

Nach den Tabellen der WF- Sachwert- Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter) ergibt sich in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus ein Faktor von 0,79. (bundesdurchschnittlicher SW- Faktor: 0,79) --- bei 100.000 € SW/15,- € BRW hier entsprechend festgesetzt: 1,00 bei 29.000 € SW/13,- € BRW

Dieser bundesweit ermittelte Faktor wird folgendermaßen regionalisiert:

Kreis Saale- Orla:	0,85	(15 %)	
Ort < 10.000 Einwohner:	0,92	(8 %)	nicht relevant
spezielle Lage, Umfeld, Situation):	0,95	(5 %)	

Insoweit ergibt sich:  $1,00 \times 0,85 \times 0,95 =$  0,81

Unter Beachtung aller bisher vorgenommenen Einschätzungen ergibt sich eine Anpassung von 19,0 % (Anpassungsfaktor 0,81), angemessen und marktgerecht.

<u>Anpassung:</u>	34.200,- €	x	0,19	=	6.498,00 € (Abschlag)
	34.200,- €	-	6.498,00 €	=	<u>27.702,00 €</u>
- <u>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</u>			(gerundet)		<u>27.700,00 €</u>
- <u>abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>					
a) Reparaturrückstau aus Baumängeln und -schäden:		-			11.500,00 €
b) Wertminderung wegen Leerstand					
Abzug: 2 % von 27.700,- €		=	554,- €	-	500,00 €
- <u>marktangepasster Sachwert:</u>				=	<u>15.700,00 €</u>

## 11. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

### Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

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

Das Grundstück ist vornehmlich nach dem **Ertragswert** zu beurteilen, da potentiellen Bewerbern eine Ertragszielungsabsicht unterstellt werden kann. Das Ertragswertverfahren wird dabei in der allgemeinen Wertermittlungspraxis als führend, das Sachwertverfahren als stützend herangezogen. Bei Gewerbebauten stehen dem Charakter des Gebäudes bzw. des Grundstückes entsprechend, die Erträge im Vordergrund, nicht der Substanzwert zur überwiegenden Eigennutzung.

Wegen der individuellen Bebauung, der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) und Nutzung des Grundstückes sind nur wenige Verkaufspreise in diesem Marktsegment vorhanden, auf ein ausführliches Vergleichswertverfahren wird wegen geringer und wenig aussagekräftiger Datengrundlagen verzichtet.

Bei Flurstück 19/3 handelt es sich um eine Werkstatt in Leichtbauweise nebst Nebengebäude mit einem ausgebauten Büroraum, in Mitten einer ländlich gelegenen kleinen Dorfgemeinde auf einem noch angemessen großflächigen Grundstück in insgesamt einfacher Geschäftslage.

Der Sachwert wurde zur Grunddatenfeststellung bzw. zu Vergleichszwecken errechnet.

Der Verkehrswert wird für das Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag geschätzt.

Aus den Grunddaten wurden folgende marktangepasste Werte ermittelt:

**Ertragswert: 17.900,- € Sachwert: 15.700,- €**

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und der konkreten Marktsituation im Bewertungsgebiet, schätze ich unter den gegebenen Umständen

den **Verkehrswert** des

mit einer Werkstatt in Leichtbauweise und Nebengebäude mit ausgebautem Büroraum bebauten Flurstückes 19/3, Flur 1, der Gemarkung Kolba, zu 633 m<sup>2</sup>, gelegen in der Ortsstraße in 07381 Oppurg, OT Kolba,

zum Wertermittlungsstichtag 2022-11-11 auf:

**18.000,- €** (achtzehntausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben. Ich versichere, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vorliegt.

Peuschen, 2022-11-21

André Walther

Urheberschutz alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten wird sechsfach erstellt, der Auftraggeber erhält fünf Ausfertigungen, eine verbleibt fünf Jahre lang in meinen Akten.

## **Anlagenverzeichnis (K 70/22)**

<u>Anlage</u>	<u>Titel</u>	<u>Blatt</u>
1	Verkehrsplan	1
2	Ortslageplan	2
3	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	3
4	Geoproxy- Kartenauszug, Liegenschaftskarte, 1: 500	4
5	Geoproxy- Kartenauszug, Luftbild, 1: 500	5
6	Bodenrichtwertkarte, Boris- Th, G+ F; 1: 1000	6
7	Berechnungsgrundlagen	7
8	Ermittlung des Reparaturrückstaus	8
9	Fotodokumentation (5 Blätter mit 12 Bildern)	9-13

### Anmerkung:

Die in der Anlage Fotodokumentation eventuell ersichtlichen Möbel (auch Küche), sämtliche Einrichtungsgegenstände, Gardinen und sonstige bewegliche Sachwerte gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gutachtens. Die Grundrisse, Schnitte, Ansichten wurden nur zur Übersicht erstellt bzw. aus der amtlichen Bauakte beigeheftet, stellen keine Bauzeichnungen dar.

### Abkürzungsverzeichnis:

KG	Kellergeschoss	Wfl.	Wohnfläche	GAA	Gutachterausschuss
EG	Erdgeschoss	BGF	Bruttogrundfläche	GA	Gutachten
OG	Obergeschoss	BRI	Bruttorauminhalt	LRA	Landratsamt
DG	Dachgeschoss	GRZ	Grundflächenzahl	n.f.	nicht funktionstüchtig
GK	Gipskarton	GFZ	Geschossflächenzahl	n.v.	nicht vorhanden
RF	Raufaser	OKG	Oberkante Gelände	h	Höhe
T	Telekom.	OKFb	Oberkante Fußboden	i.M.	im Mittel
TW	Trinkwasser	EFH	Einfamilienwohnhaus	d	Dicke
AW	Abwasser	MFH	Mehrfamilienwohnhaus	WH	Wohnhaus
E	Elektroenergie	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus	A	Anbau
G	Gas	Gg	Garage	CP	Carport