

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Heiko Tippmann

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Ratsstraße 13, 09496 Marienberg

Tel. 03735/ 90 035

Fax 03735/ 60 989 63

Email info@svb-tippmann.de

PRO VA GmbH

Frau Silke Braun

Dörfelstraße 14a

09526 Olbernhau



TIPP MANN
Immobilienbewertung

- Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie; Reg.-Nr. S00912-91
- von der Landesdirektion Chemnitz bestelltes Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises Erzgebirgskreis
- Mitglied des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte im Regierungsbezirk Chemnitz

Datum: 27.09.2012

Az.: 1222

GUTACHTEN

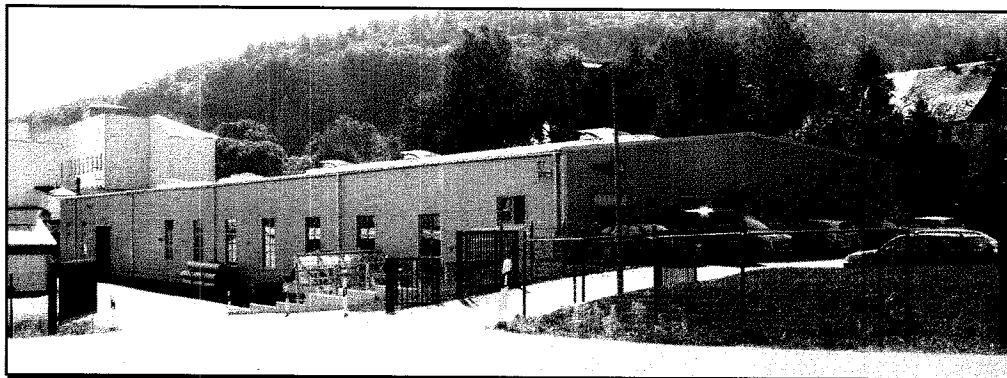
über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

Gewerbehalle bebaute Grundstück

in 09526 Olbernhau, Dörfelstraße 14a



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag

11.09.2012 ermittelt mit rd.

451.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Gewerbehalle	8
3.2	Bürogebäude	12
3.3	Überdachung	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	18
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	20
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	25
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	34
4.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	36
4.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	39
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.10	Verkehrswert Teilgrundstücke	44
4.11	Verkehrswert Gesamtobjekt.....	46
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software	47
6	Verzeichnis der Anlagen.....	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Gewerbehalle

Objektadresse: Dörfelstraße 14a
09526 Olbernhau

Grundbuchangaben: Grundbuch von Olbernhau, Blatt 3976

Katasterangaben: Gemarkung Olbernhau, Flurstück 873/20 (2842 m²);
Gemarkung Olbernhau, Flurstück 872/21 (1058 m²);
Gemarkung Olbernhau, Flurstück 872/22 (für
Wertermittlung nicht relevant)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: PRO VA GmbH
Frau Silke Braun
Dörfelstraße 14a
09526 Olbernhau

Eigentümer: PRO VA GmbH
Dörfelstraße 14a
09526 Olbernhau

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Vermögensübersicht

Wertermittlungstichtag: 11.09.2012

Qualitätstichtag: 11.09.2012 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 11.09.2012

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Frau Braun und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Zur Gutachtenerstellung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Flurkartenauszug;
- Auszug aus dem Grundbuch;
- Bauzeichnungen Halle (Grundrisse).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Sachsen

Kreis:

Erzgebirgskreis

Ort und Einwohnerzahl:

Olbernhau (ca. 10.500 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:
Chemnitz (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Dresden (ca. 80 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 171

Autobahnzufahrt:
nächste Chemnitz

Bahnhaltestation:
im Ort

Flughafen:
nächster Dresden

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

Ortsrand;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 2 km entfernt;
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Topografie:

eben bis leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

mittlere Breite:
ca. 30 m;

mittlere Tiefe:
ca. 130 m;

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.:	Größe:
873/20	2.842 m ²
872/21	1.058 m ²
<u>insgesamt:</u>	3.900 m ²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Zufahrt von Ortsumfahrung;
Durchgangsstraße;
klassifizierte Straße (Staatsstraße 214);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Gewerbehalle;
mehrseitige Grenzbebauung des Bürogebäudes (teilw. an Nachbargebäude angebaut;
teilw. eingefriedet durch Zaun;
gemeinsame Nutzung der Zufahrt und teilw. der Hoffläche mit Nachbargrundstück

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Grundwasserschäden im Bereich des Bürogebäudes;
im Bereich der Halle teilw. ehem. Mülldeponie

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: Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 11.09.2012 eingesehen.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Olbernhau, Blatt 3976 folgende wertbeeinflussende Eintragung:
Grunddienstbarkeit Geh- u. Fahrtrecht).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

- Geh. u. Fahrtrecht am Nachbargrundstück für Zufahrt und Hofnutzung;
- Altlasten: teilw. ehem. Deponie;

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeberin nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Befragungen während des Ortstermins sind keine bekannt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge und Abgaben fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle und einem Bürogebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gewerbehalle

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Gewerbehalle, mit Büro- u. Sozialtrakt, überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt;
eingeschossig, Büro- u. Sozialtrakt innen zweigeschossig;
nicht unterkellert;
flaches Satteldach;
freistehend

Baujahr: 2006 (gemäß Angaben der Auftraggeberin)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Halle:

drei Teilbereiche mit insgesamt ca. 1.329 m²;

Nebenräume (Meisterbüro, Lager, Abstellr., WC, Hausanschlussr.) insgesamt ca. 115 m²;

Büro-/Sozialbereich (im OG):

2 Büros, Flur, Aufenthaltsr., Umkleider. Sanitärräume., insgesamt ca. 119 m²

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Holzblockbauweise
Fundamente:	Stahlbeton- Einzelfundamente
Umfassungswände:	Betonsockel; Sandwichelemente (zweischalige Platten (Metall) mit Schaumkern); Büro- u. Sozialtrakt zusätzlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Trockenbauständerwände
Geschossdecken:	Büro- u. Sozialtrakt Decke aus Stahlbeton; sonst keine Zwischendecken
Treppen:	Stahlkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Halle: mehrere große Rolltore; Büro- u. Sozialtrakt: sep. Eingangstür an der Stirnseite
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Träger, Riegel aus Stahl <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Sandwichelemente aus Trapezblech; RWA- Lichtbänder; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Aluminium

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das Bürogebäude
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung; im Büro- u. Sozialtrakt unter Putz; Telefonanschluss; Starkstromanschluss (10 kV) eigene Trafostation 250 kVA
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr 2006, über Gastherme im Bürogebäude Büro- u. Sozialtrak: Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Halle : Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.1.5 Besondere technische Gebäudeausstattung

Kranbahnen im vorderen und hinteren Bereich der Halle, Tragkraft 2 t,
zentrale Druckluftanlage

3.1.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Büro- u. Sozialtrakt Kunststoffbelag; Hallenbereich Beton
Wandbekleidungen:	Büro- u. Sozialtrakt Putz Anstrich/ Tapeten, Sanitärräume Fliesensockel, Fliesen raumhoch; Hallenbereich wie Außenwände ohne Bekleidungen

Deckenbekleidungen:	Büro- u. Sozialtrakt untergehängte Akkustikdecke; Hallenbereich ohne Bekleidungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Thermoscheiben; Fensterbänke innen aus Werzalit/ Fliesen (Halle keine); Fensterbänke außen aus Metall; Hallenbereich Lichtbänder in den Wänden, Thermoscheiben, Oberlichter, RWA- Lichtband
Türen:	<u>Halle:</u> von außen zwei große Rolll Tore mit elektr. Antrieb, automatische Toröffnung; zwei Türen aus Metall; innen große Rolll Tore mit elektr. Antrieb, automatische Toröffnung; Metalltüren; <u>Innentüren:</u> glatte Türen (teilw. Metall), Stahlzargen, Büro Türen mit Glasfüllung
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz bzw. als Vorwandinstallation; WC im Büro- u. Hallenbereich, Umkleideraum, Duschaum, insgesamt durchschnittliche Ausstattung und Qualität

3.1.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.2 Bürogebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bürogebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig; nur geringfügig unterkellert (nicht wirtschaftlich nutzbar); flaches Pultdach; einseitig angebaut; mit eingeschossigem, kleinen Anbau
Baujahr:	ca. 1950 (Schätzung auf Grund der Bauausführung)
Modernisierung:	Das Obergeschoss wurde vollständig modernisiert und zu Büroräumen ausgebaut. Im Erdgeschoss wurden nur für die Nutzung als Lager/Werkstatt notwendige Arbeiten durchgeführt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Werkstatt- u. Lagerräume

Anbau:

Lagerräume

Obergeschoss:

mehrere Büroräume, Teeküche, WC, Heizraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk (im OG 24 cm dick)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände, Glaselemente
Geschossdecken:	Stahlbetonbalken, Rahmen und Unterzüge Stahlkonstruktion
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion, einläufig
Hauseingang(sbereich):	Obergeschoss: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Außentreppe aus Stahl; Erdgeschoss: zweiflüglige Kunststofftür mit Glas, großes Segmenttor mit elektr. Antrieb; Anbau: einfache Metalltüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, mit Holzverschalung <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Aluminium; Dachflächen gedämmt (ältere Ausführung)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung; Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff Gas, Baujahr 2006; Gussheizkörper, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton, im OG mit Textilbelag, Kunststoffbelag; WC Fliesen
Wandbekleidungen:	OG: Gipskartonplatten mit Anstrich, WC Fliesen; EG: einfacher Putz teilw. mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	OG: untergehängten Decken; EG: keine
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Thermoscheiben; Fensterbänke innen aus Werzalit; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	Füllungstüren aus Holz, Kunststoff mit Glasfüllung, Metall
sanitäre Installation:	WC im OG, durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz bzw. als Vorwandinstallation; im EG ausschließlich auf Putz Installationen, zweckentsprechend

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Kranbahn in der Werkstatt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• Feuchtigkeitsschäden • Putzschäden • Wassereinbruch im Keller • mangelnde Wärmedämmung
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Raumaufteilung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Überdachung

Stahlrahmenkonstruktion mit Trapezblech

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche,
Einfriedung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Gewerbehalle bebaute Grundstück in 09526 Olbernhau, Dörfelstraße 14a zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Olbernhau	3976		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Olbernhau		873/20	2.842 m ²
<i>Olbernhau</i>		872/21	1.058 m ²
Fläche insgesamt:			3.900 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Gewerbehalle	3.400 m ²
B	Bürogebäude	500 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.900 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Zu den verwendeten Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) 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. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 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.

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **18,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2011**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2012
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.900 m ² Bewertungsteilbereich = 3.400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	18,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	18,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2011	11.09.2012	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 18,00 €/m ²	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 18,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 18,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	18,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	– 1,80 €/m ²	E2
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 16,20 €/m²	
Fläche	× 3400 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	= 55.080,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 1.000,00 €	E3
abgabenfreier Bodenwert	= 54.080,00 € rd. 54.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 insgesamt **54.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Baugrundverhältnisse (ehem. Deponie, ca. -10%)	-1,80 €/m ²
Summe	-1,80 €/m ²

E3

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrtrecht) (110m*5m*16,20€/m ² *0,1 rd. 1000€)	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den

Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.4.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle		Gewerbehalle	1.560,00		2,00	3.120,00	37.440,00
Summe			1.560,00	-		3.120,00	37.440,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	37.440,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 7.113,60 €
jährlicher Reinertrag	= 30.326,40 €
Reinertragsanteil des Bodens	
7,24 % von 54.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.909,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.416,80 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei p = 7,24 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,495
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 356.494,72 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 410.494,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.900,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 373.594,72 €
	rd. 374.000,00 €

4.4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Größenangaben der Nutzflächen entstammen den vorliegenden Bauunterlagen. Sie wurden teilweise am Objekt überprüft, ggf. korrigiert und der Wertermittlung zu Grund gelegt.

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.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar

genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, ggf. aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Hinausgehend über die in die Wertermittlung einfließenden Daten wird eine weitere Anpassung an die Marktlage (sehr geringe Nachfrage derartigen Gewerbeobjekten) vorgenommen. Ermittelt wird der Abschlag als Barwertdifferenz der Nettokaltmiete (Mietausfall, längerer Vermarktungszeitraum)	-36.900,00 €
Summe	-36.900,00 €

Ermittlung der Barwertdifferenz für die Mieteinheit: Gewerbehalle

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$s_0 = 1 \%$	$s_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung =	1,00 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 3 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	37.440,00 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 0,986508 (1,00 Jahre; $k = 3 \%$, $s_0 = 1 \%$)	x 0,986508 (1,00 Jahre; $k = 3 \%$, $s_t = 0 \%$)
= Barwert	= 36.934,86 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz rd. -36.900,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.5.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.5.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^3$ Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$ Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

vergl. Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

vergl. Ertragswertermittlung

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

vergl. Ertragswertermittlung

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

4.5.1.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Gewerbehalle
Berechnungsbasis	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	12.000,00 m³
Baupreisindex (BPI) 11.09.2012 (2000 = 100)	122,6
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	164,00 €/m³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	201,06 €/m³ BRI
Herstellungskosten (ohne BNK)	
• Normgebäude	2.412.720,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	2.412.720,00 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	10,00 %
• Betrag	241.272,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	2.653.992,00 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre
• prozentual	10,00 %
• Betrag	265.399,20 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	2.388.592,80 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.388.592,80 €

Gebäudesachwerte insgesamt	2.388.592,80 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 48.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 2.436.592,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 2.490.592,80 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,31
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 772.083,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.900,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 735.183,77 €
	rd. 735.000,00 €

4.5.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen orientieren sich an der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Gewerbehalle

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	215,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Lagergebäude, Produktionsgebäude		
Gebäudetyp:	mit Büro- und Sozialtrakt (Geschosshöhe (3-) 4 m, 10 m breit, 15 m (- 20 m) lang, ohne Keller)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	2006	x	1,00
Werteinfluss wegen:	Geschosshöhe 8 m	x	0,85
	Hallenbreite 20 m	x	0,90
modifizierter NHK-Grundwert		=	164,48 €/m³ BRI

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum

Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Ermittlung (ca. 2% der Gebäudesachwerte)	48.000,00 €
Summe	48.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 69 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen zur Ertragswertermittlung

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **18,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2011**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2012
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.900 m ² Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 18,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 18,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2011	11.09.2012	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	18,00 €/m ²	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	18,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	18,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 18,00 €/m ²	
Fläche	× 500 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 9.000,00 € rd. 9.000,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 insgesamt **9.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

4.7.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.1.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude		Büro OG	200,00		2,00	400,00	4.800,00
		Werkstatt EG	180,00		2,00	360,00	4.320,00
Überdachung		Lagerflächen außen	120,00		0,25	30,00	360,00
Summe			500,00	-		790,00	9.480,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.654,40 €
jährlicher Reinertrag	=	6.825,60 €
Reinertragsanteil des Bodens		
6,32 % von 9.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	568,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.256,80 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei p = 6,32 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,178
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	69.938,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	78.938,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	19.350,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	59.588,51 €
	rd.	59.600,00 €

4.7.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Nutzflächen

Die Flächen im Bürogebäude wurden durch eigenes Aufmass ermittelt

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
• Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	2
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2
• Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2
• Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	1
• Erneuerung der Dacheindeckung	1
Summe	12

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (51 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2012 – 1950 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (51 Jahre – 62 Jahre =) 0 Jahren und auf Grund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (51 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (51 Jahre – 20 Jahre =) 31 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2012 – 31 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bürogebäude“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ein fiktives Baujahr 1981 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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Hinausgehend über die in die Wertermittlung einfließenden Daten wird eine weitere Anpassung an die Marktlage (sehr geringe Nachfrage derartigen Gewerbeobjekten) vorgenommen. Ermittelt wird der Abschlag als Barwertdifferenz der Nettokaltmiete (Mietausfall, längerer Vermarktungszeitraum)	-9.350,00 €
Baumängel	-10.000,00 €
• vergl. Pkt. 3.2.6	-10.000,00 €
Summe	-19.350,00 €

Ermittlung der Barwertdifferenz

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_0 = 1 \%$	$s_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung =	1,00 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 3 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	9.480,00 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,986508$ (1,00 Jahre; $k = 3 \%$, $s_0 = 1 \%$)	$\times 0,986508$ (1,00 Jahre; $k = 3 \%$, $s_t = 0 \%$)
= Barwert	= 9.352,10 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz rd. -9.350,00 €

4.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

4.8.1.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.1.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Bürogebäude	Überdachung
Berechnungsbasis • Brutto-Rauminhalt (BRI) • Brutto-Grundfläche (BGF)	1.780,00 m ³	200,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 11.09.2012 (2000 = 100)	122,6	122,6
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	206,00 €/m ³ BRI 252,56 €/m ³ BRI	55,00 €/m ² BGF 67,43 €/m ² BGF
Herstellungskosten (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	449.556,80 €	13.486,00 €
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	449.556,80 €	13.486,00 €
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	15,00 % 67.433,52 €	10,00 % 1.348,60 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	516.990,32 €	14.834,60 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 51 Jahre 20 Jahre 60,78 % 314.226,72 €	linear 30 Jahre 20 Jahre 33,33 % 4.944,37 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	202.763,60 €	9.890,23 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	202.763,60 €	9.890,23 €

Gebäudesachwerte insgesamt		212.653,83 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	217.653,83 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	226.653,83 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,58
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	131.459,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	19.350,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	112.109,22 €
	rd.	112.000,00 €

4.8.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Herstellungskosten

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Bürogebäude

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Werkstätten (ohne und mit Keller)
Gebäudetyp: mit Büro- Sozialtrakt
Ausstattungsstandard: gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	225,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Werkstätten (ohne und mit Keller)		
Gebäudetyp:	mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	1981	x	1,00
Werteinfluss wegen:	mit Zwischendecke	x	1,08
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• weitere Modifizierungen	Anbauart	x	0,98
modifizierter NHK-Grundwert		=	238,14 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	195,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Werkstätten (ohne und mit Keller)		
Gebäudetyp:	mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	1981	x	1,00
Werteinfluss wegen:	mit Zwischendecke	x	1,08
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• weitere Modifizierungen	Anbauart	x	0,98
modifizierter NHK-Grundwert		=	206,39 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	150,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Werkstätten (ohne und mit Keller)		
Gebäudetyp:	mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	einfach	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	1981	x	1,00
Werteinfluss wegen:	mit Zwischendecke	x	1,08
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• weitere Modifizierungen	Anbauart	x	0,98
modifizierter NHK-Grundwert		=	158,76 €/m³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungs-standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m³ BRI]
gehoben	238,14	33,3/100	79,38
mittel	206,39	44,4/100	91,73
einfach	158,76	22,2/100	35,28
Summe		100/100	206,39

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.

= 206,00 €/m³ BRI

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 2% der Gebäudewerte)	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

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

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A	374.000,00 €	735.000,00 €
B	59.600,00 €	112.000,00 €
Summe	433.600,00 €	847.000,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **433.600,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **847.000,00 €** ermittelt.

4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,10 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	0,40 (c)	× 0,10 (d)	= 0,040 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 0,90 (b)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[847.000,00 € \times 0,040 + 433.600,00 € \times 0,900] \div 0,940 = \text{rd. } \underline{\underline{451.000,00 €}}$.

4.10 Verkehrswert Teilgrundstücke

Zur Ermittlung des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks wurde dieses in Bewertungsteilbereiche geteilt. Dies geschah ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen, weil zwei verschiedene Objektarten auf dem Grundstück vorhanden sind, diese unterschiedliche Restnutzungsdauern besitzen und für diese unterschiedliche Marktdaten und Objektdaten relevant sind. Gleichbedeutend sind die hierfür ermittelten Werte nur „bewertungstechnische“ Teilwerte bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks und nicht Verkehrswerte dieser Grundstücksteile.

Sollen die Verkehrswerte dieser Grundstücksteile ermittelt werden, muss geprüft werden, ob diese Grundstücksteile getrennt und unabhängig voneinander selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können.

Gewerbehalle

Die Gewerbehalle (Bewertungsteilbereich A) lässt selbständig nutzen. Derzeit besteht jedoch eine Abhängigkeit vom anderen Grundstücksteil, weil teilw. die Versorgungsleitungen gemeinsam genutzt werden. Telefon-, Wasser- und Gasanschluss sind nur im Bürogebäude vorhanden. Die Heizung der Gewerbehalle erfolgt über die Gastherme im Bürogebäude.

Somit sind zur Grundstücksteilung weitere Aufwendungen zu berücksichtigen, die vom Wert des Bewertungsteilbereichs in Abzug zu bringen sind. Da die Ermittlung der genauen Kosten den Rahmen der Verkehrswertermittlung übersteigen würde, werden diese nach Erfahrungssätzen pauschal angesetzt.

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen des Bewertungsteilbereichs A beträgt:	$[735.000,00 \text{ €} \times 0,040 + 374.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 0,940 =$	rd.	389.000 €
Teilungskosten:		-	20.000 €
		=	369.000 €

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle bebaute Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2012 mit rd. **369.000,00 €** geschätzt.

Bürogebäude

Das Bürogebäude (Bewertungsteilbereich B) lässt sich selbständig nutzen. Jedoch ist die Lage in der Mitte der anderen Gewerbeobjekte ungünstiger. Es wird davon ausgegangen, dass die Zuwegung durch das bestehende Geh- u. Fahrrecht gesichert ist. Aufwendungen zur Grundstücksteilung fallen nur geringfügig an (Trennung Versorgungsleitungen, anteilige Vermessungskosten). Als Nachteilig wirkt sich aus, dass der Anteil der Büroflächen im Verhältnis zur vorhandenen Werkstattfläche zu groß ist. Deshalb und auf Grund der Lage des Objekts ist zu erwarten, dass die Vermarktung größere Schwierigkeiten bereitet und der Nutzer-/Käuferkreis weiter eingeschränkt ist.

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen des Bewertungsteilbereichs B beträgt: $[112.000,00 \text{ €} \times 0,040 + 59.600,00 \text{ €} \times 0,900] \div 0,940 =$	rd.	62.000 €
Teilungskosten:	-	2.000 €
Objektbesonderheiten/ Lage	-	9.000 €
	=	51.000 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Büro-/Werkstattgebäude bebaute Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 mit rd. **51.000,00 €** geschätzt.

4.11 Verkehrswert Gesamtobjekt

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **433.600,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **847.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle und B einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 09526 Olbernhau, Dörfelstraße 14a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Olbernhau	3976	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Olbernhau		873/20, 872/21

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2012 mit rd.

451.000,00 €

in Worten: vierhunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Marienberg, den 27. September 2012

Heiko Tippmann



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Direktionsbezirk Chemnitz

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.

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 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (BANz. Nr. 108a vom 10.06.2006) einschl. der Berichtigung vom 01.07.2006 (BANz. Nr. 121 S.4798)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20,0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

5.3 Verwendete fachspezifische Software

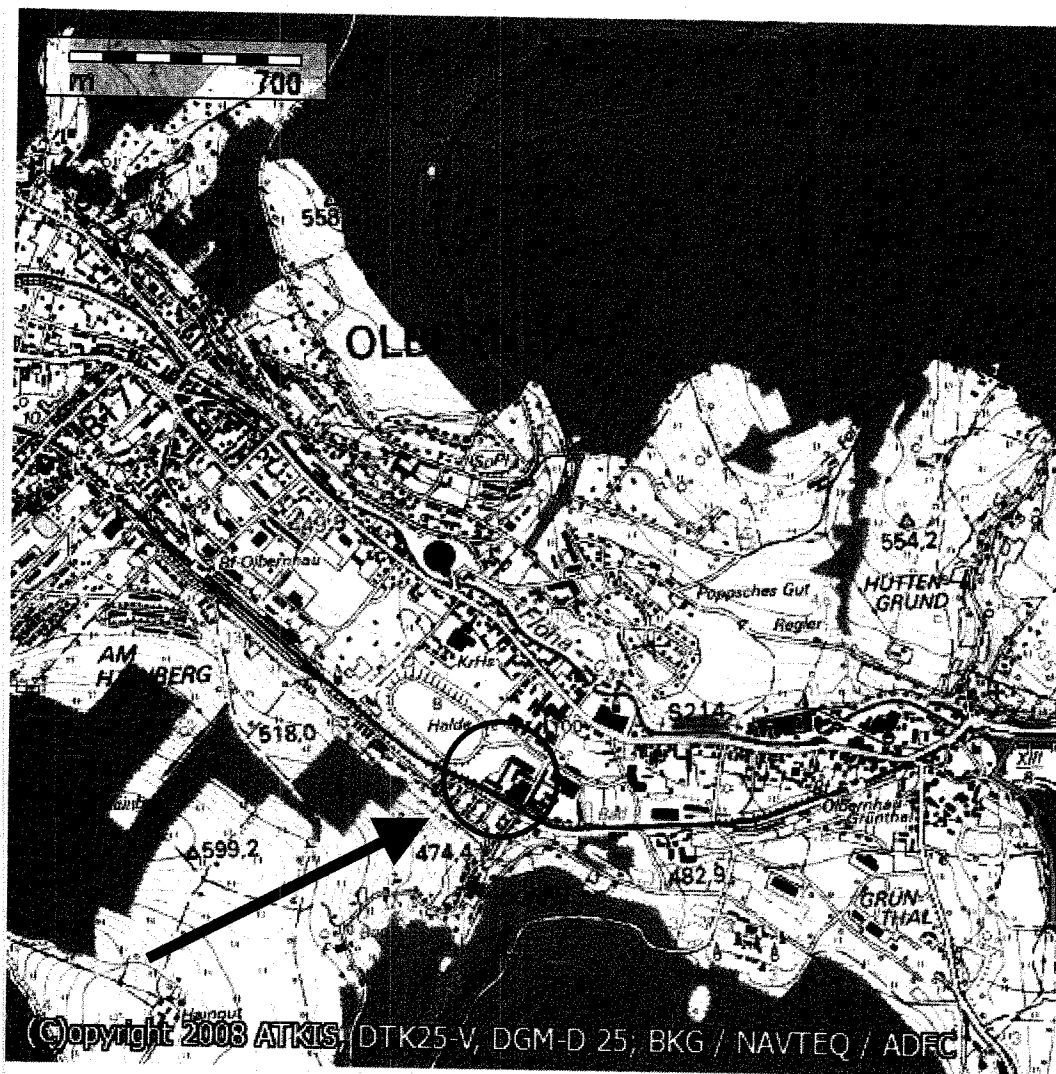
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 28.0" (Stand Dezember 2011) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

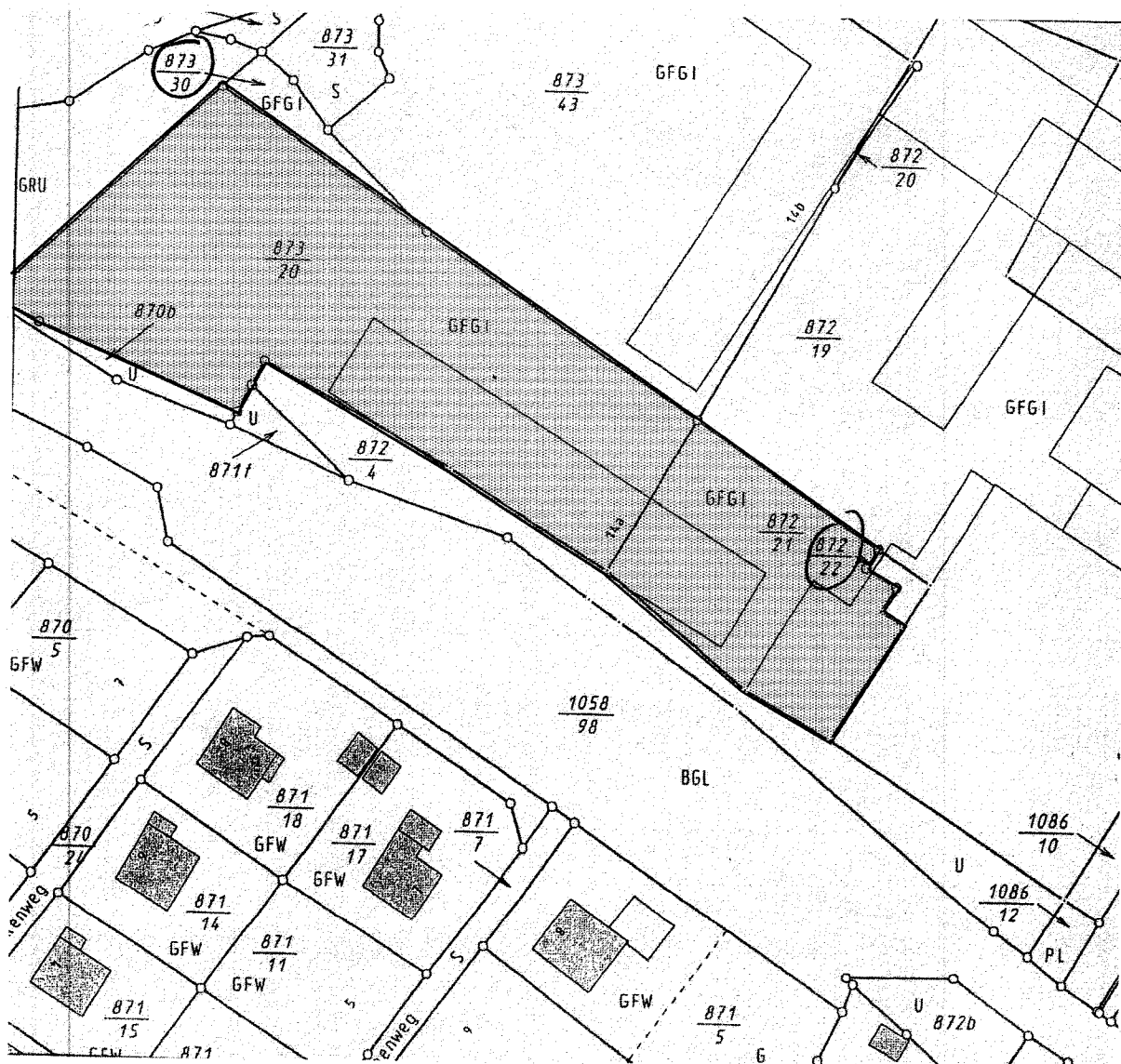
- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte (TK25) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte (TK25) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2

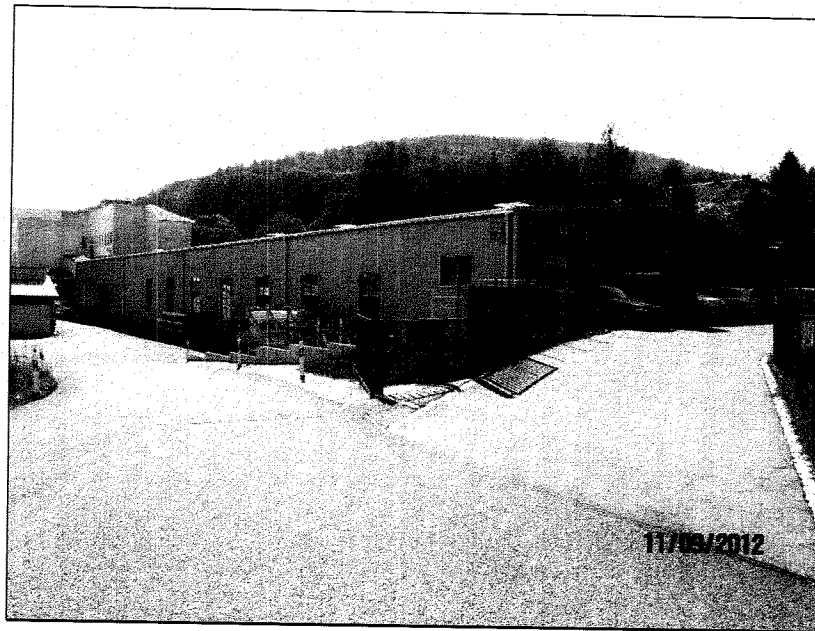


Bild 1: Ansicht der Gewerbehalle aus nordwestlicher Richtung von der Zufahrt aus

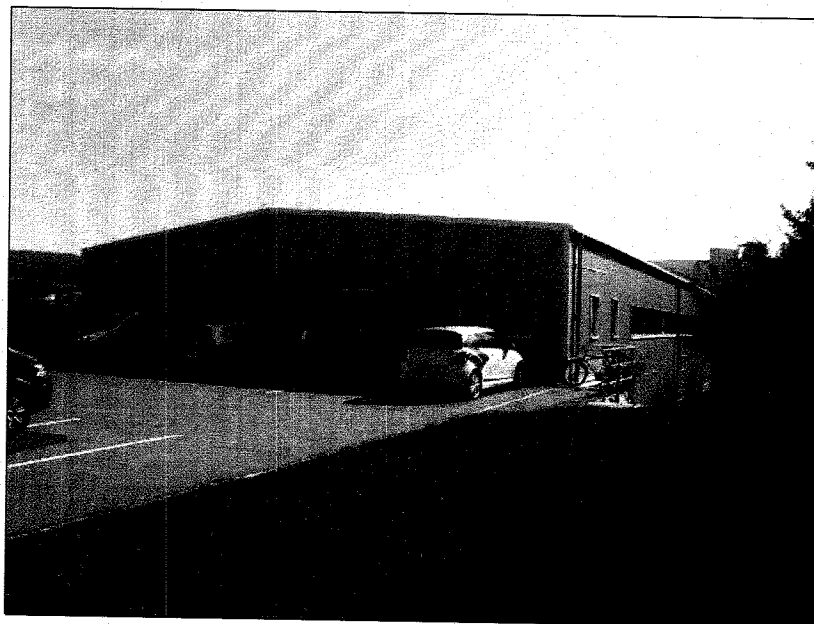


Bild 2: Ansicht der Gewerbehalle aus westlicher Richtung vom seitlichen Grundstücksteil aus

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2

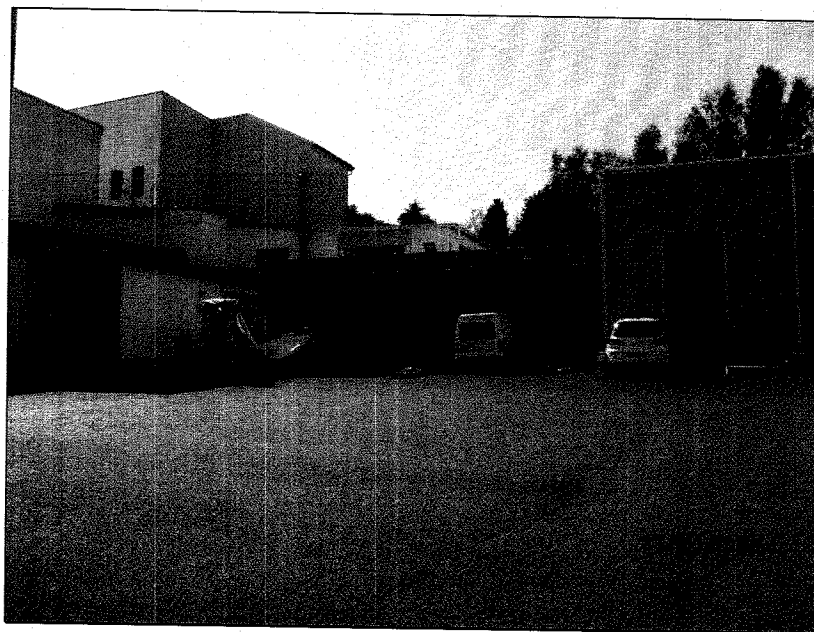


Bild 3: Ansicht des Bürogebäudes aus nördlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus

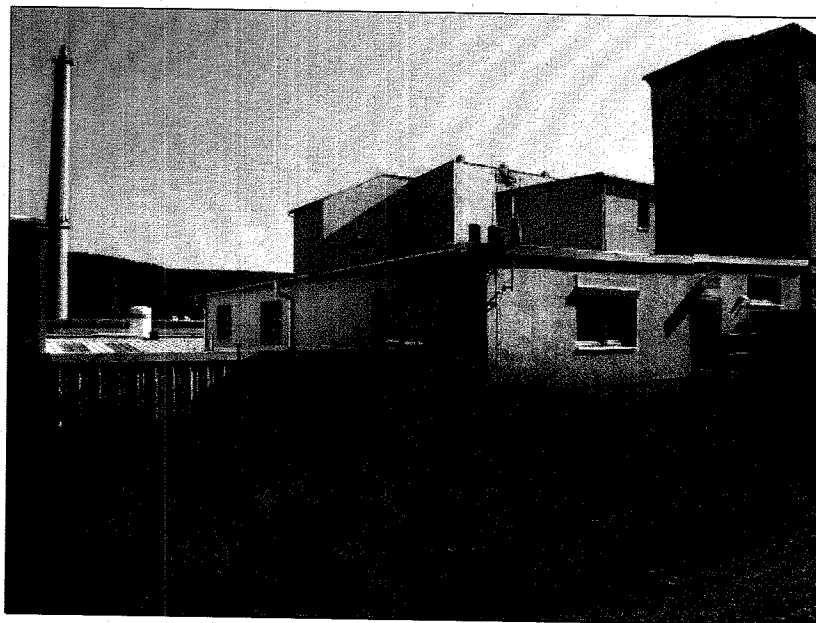


Bild 4: Ansicht des Bürogebäudes aus südwestlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus