

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
zum Zweck der Vermögensübersicht
über das Grundstück mit Ev. Gemeindehaus Schwarzenbergstr. 6, 79761 Waldshut-Tiengen-Tiengen



Verkehrswert zum Stichtag 01.10.2022

976.000,00 €

Inhalt

1 Übersicht	3
2 Vorbemerkungen	4
3 Beschreibung des Bewertungsobjekts	7
3.1 Lage	7
3.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
3.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.4 Allgemeine Beschreibung Ev.Gemendehaus	16
3.5 Ev.Gemendehaus: Beschreibung der Ausstattung	18
4 Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
4.1 Vergleichswertverfahren	20
4.2 Ertragswertverfahren	21
4.3 Sachwertverfahren	21
5 Bodenwertermittlung	23
5.1 Grundstücks- und Katasterangaben	24
1.1 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)	24
5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	24
5.3 Zusammenfassung Bodenwert	25
6 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	26
6.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	26
6.1.1 Ev.Gemendehaus	26
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
8 Wohn / Nutzflächenberechnung	30
9 Sachwertermittlung	32
9.1 Zeitwert Gebäude: Ev.Gemendehaus	33
9.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung	33
9.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	34
9.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor	36
10 Verkehrswert	38
11 Verzeichnis der Anlagen	41
12 Anlagen	42

1 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Ev. Gemeindehaus Schwarzenbergstr. 6, 79761 Waldshut- Tiengen-Tiengen
Grundstücksfläche (gesamt):	1.071,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	828,00 m ²
Gewerbefläche (gesamt):	753,91 m ²
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2022
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	215,00 €/m ²
Bodenwert gesamt:	230.265,00 €
Sachwert:	975.632,37 €
Verkehrswert / Marktwert:	976.000,00 €

2 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen

Aktenzeichen des Gutachtens:	BE/VW/8/2022
Auftraggeber:	Evangelischer Kirchenfond Tien Schwarzenbergstr. 2 79761 Waldshut-Tiengen
Objektart:	Gemeindehaus
Lage:	Schwarzenbergstr. 6 in 79761 Waldshut-Tiengen-Tiengen
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Villingen-Schwenningen, Blatt 1, Gemarkung Tiengen, Flurstück 249/3
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2022
Auftragsdatum:	15.07.2022
Ausfertigungsdatum:	31.10.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Ilgner
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Lageplan Grundrisskizzen Nutzflächenaufstellung Fotos
Besonderheiten:	<p>Beurteilung des Objektes im Licht der Immobilienbewertung</p> <p>Um Veranstaltungsstätten zu beurteilen oder zu bewerten, muss man deren besondere Situation kennen. Eines sei vorweggesagt: Mit dem überwiegenden Teil von Veranstaltungsstätten werden keine Gewinne erwirtschaftet. Der Betrieb kann die Gesamtkosten nicht einspielen – er ist in der Regel defizitär. Und da der größte Teil der Veranstaltungsstätten im deutschsprachigen Raum in kommunalem Eigentum ist, handelt es sich um ein kommunales Defizit – und damit um ein kommunales Zuschussgeschäft.</p> <p>Insofern liegt der betriebswirtschaftliche Erfolg einer Veranstaltungsimmobilie nicht selten in der maximalen Reduzierung des erforderlichen Defizitausgleichs.</p> <p>Die eigentliche Wertschöpfung liegt übergeordnet in einer volkswirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Profitabilität in Form einer kulturellen Bedürfnisbefriedigung des Gemeinwohls im weitesten Sinn (öffentliches Gut). Dementsprechend ist es leicht nachzuvollziehen, dass es in diesem Sinn keinen Markt“ für Veranstaltungsstätten gibt.</p> <p>Folglich ist es in den meisten Fällen nahezu unmöglich einen Verkehrs- oder Marktwert gem. § 194 BauGB zu ermitteln.</p> <p>Gleichwohl kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass Veranstaltungsstätten beispielsweise für bilanzielle Zwecke zu bewerten sind</p> <p>Für bilanzielle Ansätze kann der Sachwert zugrunde gelegt werden</p>

Das Gebäude wird als Versammlungsstätte von der Ev.Kirchengemeinde für kulturelle, kirchliche, öffentliche Veranstaltungen und in der Jugendarbeit usw. genutzt.

Um eine bessere Auslastung der Räume zu gewährleisten werden diese gelegentlich vermietet.

Eine dauerhafte Auslastung ist nicht gegeben.

Der Betrieb des Gebäudes (s.h. Mieteinnahmen) erwirtschaftet den Gesamtaufwand der Immobilie nicht und ist defizitär.

Ursprung und zum Teil Rechtfertigung für den Bau einer kommunalen Versammlungsstätte ist die kommunale Daseinsvorsorge. Dabei stehen Ziele der kulturellen und wirtschaftlichen Standortförderung, sowie der Generellen Attraktivität des Freizeit- und Kulturangebotes für bestehende und potenzielle Einwohner im Vordergrund. Dieser Fokus limitiert die betriebswirtschaftliche Potenz der Veranstaltungsstätte und findet seine Daseinsberechtigung im übergeordneten volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzen.

Für das Bewertungsobjekt gibt es keinen Markt!

Die Definition des Verkehrswertes (Marktwert) gem. § 194 BauGB unterstellt, dass es für das Bewertungsobjekt einen Markt gibt. Aus den in diesem Beitrag dargestellten Gründen kann die Existenz eines Marktes jedoch negiert werden. In Ermangelung einer wirtschaftlich sinnhaften Bewertungsgrundlage ist eine Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis der in der ImmoWertV dargestellten Wertermittlungsverfahren in nicht zielführend.

Aus Sicht der Liegenschaftsbewertung ist die trennscharfe Abgrenzung zur hier nicht gegenständlichen Unternehmensbewertung besonders herausfordernd. Die Isolierung des Ertragsstromes, der für die Verzinsung der gebundenen Werte der Immobilie verwendet werden könnte, scheitert regelmäßig an den defizitären Betriebsergebnissen aus Sicht des Investors.

Die Ermittlung eines belastbaren Ertragswertes gem. § 17 ImmoWertV wird hierdurch obsolet. Hinzu kommt, dass nicht zuletzt aufgrund der unterschiedlichen Ausprägungen von derartigen Immobilien im Sinne von Bauweise Nutzungsarten und Häufigkeit, Eigentümer und Betreiberkonstellation etc. Vergleichswertes gem. § 15 ImmoWertV, ebenfalls nicht gegeben ist.

Im Hinblick auf die Bewertung wird auch auf die Festlegungen des International Valuation Standards Committee (IVSC) hingewiesen, nach denen Immobilien, für die es entweder keine Vergleichspreise oder keine tatsächlichen bzw. kalkulatorischen Einnahmen gibt, üblicher Weise im Rahmen des „Cost Approach“, also des Sachwertverfahrens zu bewerten sind (IVS 230 Real Property Interests). Ergo gibt es auch keine nachhaltigere Alternative als die Ermittlung des Zeitwertes der baulichen Anlagen durchzuführen.

Die für die Ermittlung des Sachwertes zugrunde zu legenden Baukosten von Veranstaltungsstätten liegen gemäß NHK 2010 für Saalbauten bzw. Veranstaltungsstätten auf einer Bandbreite von 1355 EUR bis 2085 EUR je m² Bruttogrundfläche.

Das BKI weist im Jahr 2016 für Sport- und Mehrzweckhallen eine Spanne von 1290 EUR bis 1740 EUR und für Gebäude für kulturelle und

musische Zwecke einen Wert von 1430 EUR bis 2350 EUR je m² Bruttogrundfläche aus. Zu berücksichtigen ist, dass diese Angaben unter Umständen typenbedingt erheblich variieren können und darüber hinaus weitere Recherchen angestellt werden müssen. Ähnliches trifft für die Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude zu. Die NHK 2010 geht für Veranstaltungsstätten von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 40 Jahren (± 10) aus.

Die Grundstücke, insbesondere von im kommunalen Eigentum befindlicher Veranstaltungsstätten, können weiter als bleibende Gemeinbedarfsflächen definiert werden. Dies ist umso zutreffender, als diese, wie bereits hinreichend beschrieben, in den meisten Fällen dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen sind. In solchen Fällen handelt es sich ebenfalls nicht um die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks (vgl. Kleiber 2014, S. 2398), sondern vielmehr um die symbolische Ermittlung eines fairen Preises. Da Bodenrichtwerte oder Vergleichspreise üblicherweise nicht zur Verfügung stehen, wird in der Praxis mit „Hilfskonstruktionen“ unter der Maßgabe der Nutzungsfortführung die Ableitung eines Bodenpreises aus Werten der Umgebungsbebauung vorgenommen.

Anders verhält es sich, wenn mit der zu bewertenden Liegenschaft ausnahmsweise ein nicht zu vernachlässigender Ertrag erwirtschaftet wird.

In diesem Fall kann zur Wertermittlung des Bodenwerts der Ertrag eines nicht zu Gemeinbedarfszwecken dienenden, umliegenden Grundstücks in das Verhältnis des Verkehrswertes der aus dem zu bewertenden Grundstück erwirtschafteten Rendite gesetzt werden. Wird die Nutzung perspektiv aufgegeben, kann der Bodenwert deduktiv ermittelt werden.

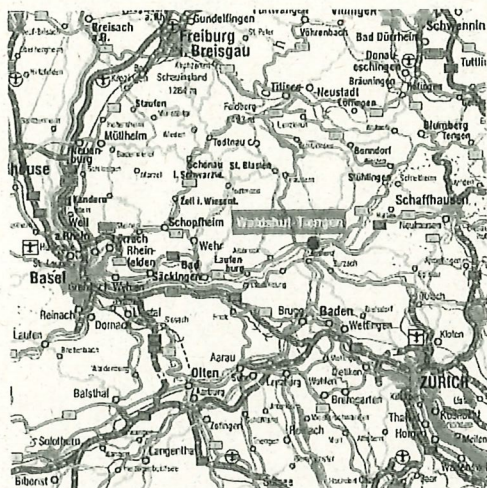
Besichtigung:

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Überörtliche Lage



Überörtliche Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Waldshut
Ort:	Waldshut-Tiengen
Einwohnerzahl:	ca. 22500
Ortsteil:	Tiengen
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 7500

Marktlage

Der Immobilienmarkt ist angespannt. Für das zu bewertende Objekt in seiner Art gibt es keinen vergleichbaren Markt.
Das Innerstädtische Grundstück ist stadtnah gelegen und könnte nach Freilegung entsprechend dem Gebietscharakter einer neuen Nutzung zugeführt werden (§34 BaugB, Mischgebiet)

überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:

Waldshut-Tiengen liegt am Fuße des südlichen Schwarzwaldes im Hochrhein-Tal, direkt an der Schweizer Grenze.
Die Welt- und Kulturstädte Basel und Zürich liegen nur 50 bzw. 60 Kilometer entfernt.
Bis zum Bodensee benötigen Sie eine gute Fahrstunde, ebenso nah liegt das französische Elsass.

nächstgelegene Orte / Städte: Freiburg
Zürich
Basel

Landeshauptstadt: Stuttgart

Bundesstraßen: Auto:
Über die A5 Richtung Basel und A98 bis Autobahnende Rheinfeldern, dann über die B 34 direkt nach Waldshut oder über die A81 von Stuttgart, Ausfahrt Singen über die B314 oder die B34 über Schaffhausen/CH nach Waldshut-Tiengen.
Aus der Schweiz kommen Sie über den Grenzübergang Koblenz nach Waldshut-Tiengen.

öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur: Zug:
Waldshut und Tiengen können Sie stündlich mit modernsten NEITEC - Zügen der Deutschen Bahn AG von Basel/Bad. Bhf. oder von Singen erreichen. Darüber hinaus verkehrt eine Vielzahl von Regionalzügen auf der Hochrheinstrecke. Basel und Singen haben übrigens Anschlüsse an den IC-Zeittaktverkehr.
Busverbindung Waldshut-Tiengen eingeschränkt

nächstgelegene Flughäfen: Flugzeug:
Die internationalen Flughäfen Zürich - Kloten und Basel-Mulhouse-Freiburg sind 50 bzw. 60 Kilometer von Waldshut-Tiengen entfernt.

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage: Nähe Stadtzentrum
Mischgebiet

vorhandene Infrastruktur: öffentlicher Nahverkehr
Anbindung an den Fernverkehr
Straße
Bahn
Häfen
Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
medizinische Versorgung
Kindergarten
öffentlicher Nahverkehr
Straße
Bahn
Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs

medizinische Versorgung

Kindergarten

Schulen

Ortsbeschreibung:

Waldshut-Tiengen BW

Die Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen befindet sich mit seinen knapp über 24500 Einwohnern im Schnittpunkt der Einzugsbereiche der Oberzentren Konstanz im Osten, Lörrach im Westen und Zürich im Süden. Waldshut-Tiengen liegt am Fuße des südlichen Schwarzwaldes mit einer herrlichen Landschaft, geschützt im Hochrhein-Tal mit seinem angenehmen Klima, direkt an der Schweizer Grenze. Die Welt- und Kulturstädte Basel und Zürich liegen nur 50 bzw. 60 Kilometer entfernt. Bis zum Bodensee benötigen Sie eine gute Fahrstunde, ebenso nah liegt das französische Elsass.

Arbeitsplatzsituation / Freizeitangebot

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Waldshut-Tiengen ist geprägt durch die gewerbliche Produktion und Handwerk, Dienstleistungen und Handel.

Die gewerbliche und handwerkliche Entwicklung hat in der Waldshut-Tiengen nach wie vor einen hohen Stellenwert.

Neben der industriellen Prozesstechnologie rund um den Maschinenbau und den Zulieferproduktionen für die Automobilindustrie erfreuen sich in letzter Zeit auch die Bereiche Ernährung und Genussmittel zunehmender wirtschaftlicher Stabilität. Diese Entwicklungen konzentrieren sich an vier Standorten innerhalb des Stadtgebietes.

Im Gewerbegebiet Schmittenua stehen auf insgesamt 12,5 ha noch 7.000 m² unbebaute Gewerbeflächen zu Verfügung, die sich in privater Hand befinden. Das Lonza-Areal entlang der B34 hat eine Gesamtfläche von 56 ha und wird gerade verkehrsmäßig und erschließungsmäßig entwickelt. Großflächige Logistikunternehmen und Transportbetriebe, aber auch kleinflächige Ideen- und Tüftlerwerkstätten finden hier ideale Start- und Entwicklungschancen.

Das Gewerbegebiet Rohhalde liegt zwischen den Kernstädten Waldshut und Tiengen und wird über die Bundesstraße erschlossen. Auf 14 ha befinden sich eine Vielzahl von Handwerksbetrieben und Autohäuser sowie Zuliefererfirmen für die Industrie. Kurz vor der Innenstadt von Tiengen befindet sich das vierte Gewerbegebiet. Auf insgesamt 20 ha bietet das Gewerbegebiet "Kaitle-Oberes Galgenhölzle-Oberer Schlüchtwiesen" Flächen für Handelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen und in den verschiedenen bestehenden Hallen beste Voraussetzungen für erste Schritte junger Unternehmer.

Waldshut-Tiengen entwickelt sich mehr und mehr zum Dienstleistungsstandort. Ein starker Wirtschaftspartner sind hierbei die Energieversorger, die sich nach Öffnung des Strommarktes unter dem Druck einer verstärkten Konkurrenzsituation als Energiedienstleister am Markt präsentieren und kundennahe Beratung und schnellen Service garantieren, und die Banken und Versicherungen, die das neue Verständnis der Kunden von Alterssicherung, Geldanlagen, Aktien und Firmenbeteiligungen erkannt haben und mit Beratung und Betreuung in allen Finanzfragen zur Verfügung stehen.

Sowohl die 9 städtischen Schulen von der Grundschule bis hin zum Gymnasium als auch die gewerblichen, kaufmännischen und hauswirtschaftlichen Berufsschulen des Kreises bilden die Grundpfeiler der Bildung und Weiterbildung.

Aber auch in der Erwachsenenbildung bietet Waldshut-Tiengen mit einem interessanten Angebot an anerkannten Fachschulen, Volkshochschule, Abendrealschule und berufsbegleitenden Unterricht ideale Möglichkeiten.

Die Fußgängerzonen in Waldshut und Tiengen, die guten Stuben der Doppelstadt am Hochrhein und Zentren ausgewogener Handelsstruktur, ziehen täglich eine große Zahl von Besuchern an. Dies alles ist eingebunden in einen unvergleichlichen Naturreigen. Wege entlang von Wutach, Steina, Schlücht und Rhein laden zum Wandern ebenso ein wie die Höhenwege, die die Ortsteile miteinander verbinden. Aussichtsstellen über der Stadt geben den Blick frei in die naheliegende Alpenlandschaft.

öffentlicher Nahverkehr:

Bus
Bahn

Entfernungen:

zum Zentrum: ca. 300 Meter
zu Geschäften: ca. 300 Meter
zu Bus/Straßenbahn: ca. 100 Meter
zum Bahnhof: ca. 100 Meter

allgemeine innerörtliche Verkehrslage:

gut

Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:

gut

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:

Mehrfamilienhäuser, Zigarrenfabrik, Kirche

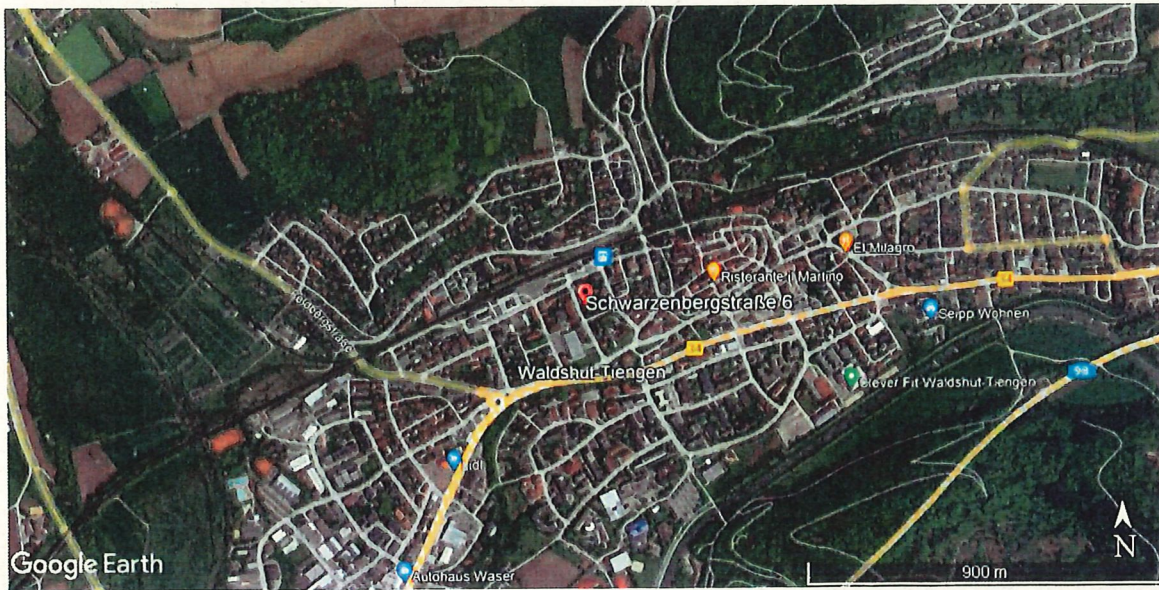
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:

ältere Bebauung

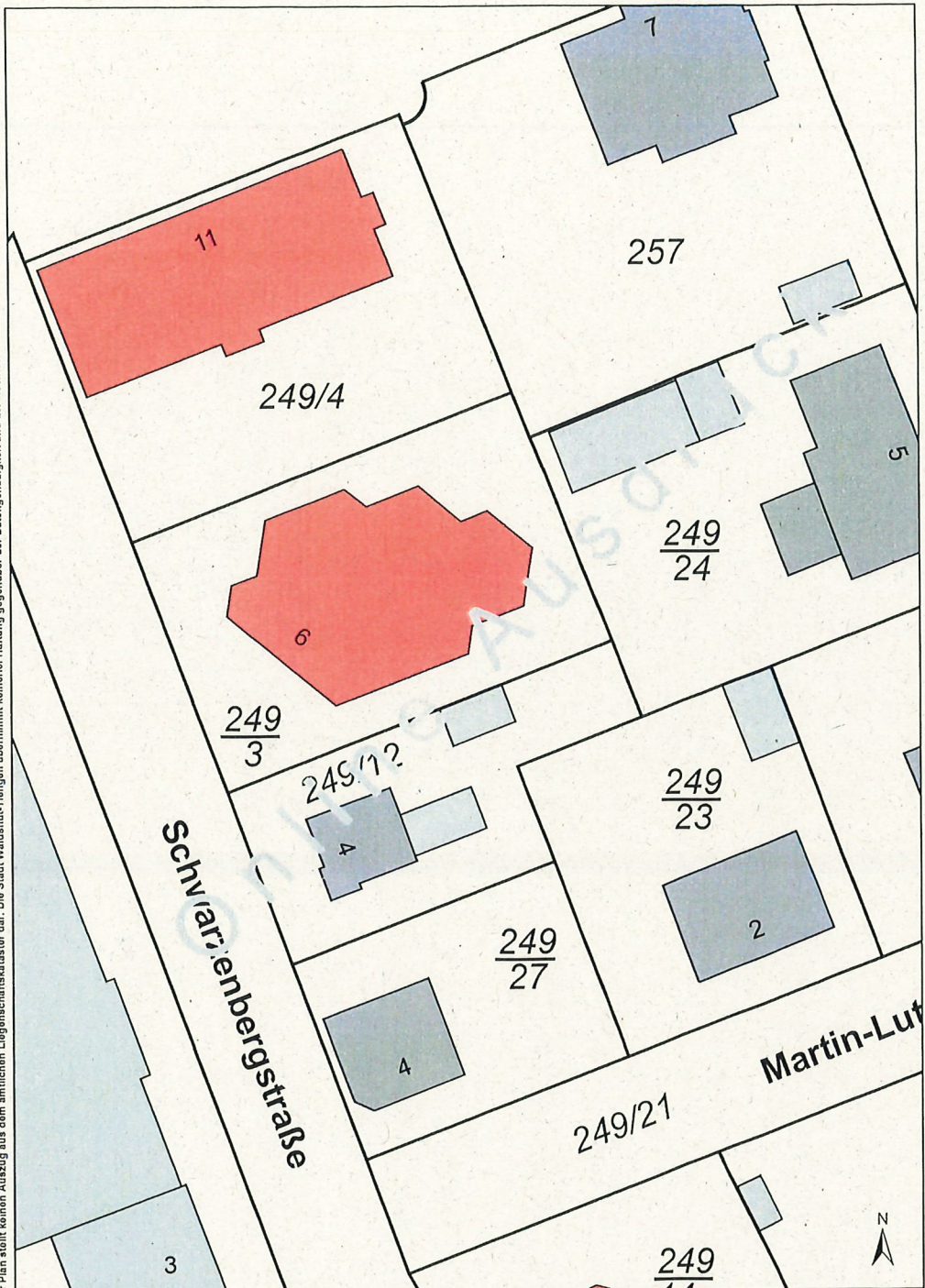
Bebauungsdichte im Umfeld:

offene Bebauung

überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage zur Straße hin fallend
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Süden
Straßenzugang, Zuweg:	direkt



Wichtiger Hinweis: Dieser Plan stellt keinen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster dar. Die Stadt Waldshut-Tiengen übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtsicherheit!



<p>Datenauszug</p> <p>Datum: 19.10.2022</p>	<p>Maßstab 1:500</p>	<p>Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen Kaiserstraße 28-32 79761 Waldshut-Tiengen</p> <p>Tel.: 07751 / 833-0 Fax: 07751 / 833-128 www.waldshut-tiengen.de</p>	<p>Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen</p>
--	----------------------	--	--

3.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 19.10.2022 eingesehen.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Villingen-Schwenningen Blatt 1 keine Eintragungen
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden <ul style="list-style-type: none">- beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden- bei Beleihungen berücksichtigt werden- bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnis wurde vom Sachverständigen am 19.10.2022 eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft des Auftraggebers besteht kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: gemischte Baufläche (M)
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

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

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

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Ev. Gemeindenzentrum mit Veranstaltungssälen, Verwaltungsbüros
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Stellplätze.

Derzeitige Nutzung

Nutzung als Gemeindezentrum der ev. Kirchengemeinde
Eine Umnutzung ist angesichts der speziellen Grundrissform (hexagonal) schwierig und wirtschaftlich mit hohen Kosten verbunden

Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt

3.4 Allgemeine Beschreibung Ev.Gemendehaus

Gebäude

Gemeindezentrum mit Veranstaltungs-und Verwaltungsräumen und Zugehöriger Infrastruktur

Hexagonale Grundrissform

Art des Gebäudes:	Veranstaltungsgebäude
Nutzungsart:	von der Gemeinde selbstgenutzt teilweise öffentlich vermietet
Baujahr:	1983
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	4
Anteil Gewerbe:	100 %

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	Stahlbeton mit Natursteinvorsatz
Konstruktionsart:	Betonfertigteilbauweise
Art und Ausführung Fundamente:	Einzelfundamente Streifenfundamente
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Art der Außenwände:	mehrschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Beton Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Natursteinvorsatz
Tragwände innen:	Mauerwerk Mauerwerk verputzt
sonstige Innenwände:	Mauerwerk verputzt Leichtbauelemente

Decken

Kellerdecke: Stahlbetondecke

Treppen

vorhandene Treppen: Geschosstreppe/n

Treppen: Bauart und Belag: Beton (massiv) Fliesenbelag

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk: Beton / Stahlbeton

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Bitumenbahnen

Regenrinnen und Fallrohre: Kunststoff
Innenliegend

Anmerkungen:

Die Stahlbetonfertigteilfeassade ist aus energischer Sicht schlecht einzustufen und entspricht den zur Bauzeit üblichen Mindeststandards der Wärmeschutzverordnung 1977.

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung: Brennwertkessel

Baujahr, Leistung und Hersteller: 2001 / 30 kW / buderus

Energieträger: Gas

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Heizkörper

Trinkwassererwärmung: Untertischgerät

Kamin: Edelstahlinnenrohr
Beton

Ver- und Entsorgungsleitungen: Eisen
Kupfer
aus Baujahr

Abwasser: Kunststoffrohre
aus Baujahr

Heizungsrohre:	Eisen aus Baujahr
Elektroinstallation:	Mindeststandard, Ausstattungswert 1 nach RAL RG 678
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	Brandmeldeanlage mit Batterienotstromversorgung

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich Die Dachhaut aus Bj. 1983 ist knapp 40 Jahre alt und ihre Lebensdauer von 30 Jahren überschritten und sollte deshalb erneuert werden. Allgemeiner Instandsetzungsbedarf Fassade
Modernisierungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich Energetisch ist das Gebäude auf dem Stand der 70er Jahre. Dementsprechend hoch ist der Energieverbrauch des Gebäudes. Gebäudeteile ,Fassade Dach und Fenster sollten entsprechend dem Alter der Bauteile in dieser Hinsicht modernisiert bzw. saniert werden
Belichtung, Besonnung:	befriedigend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung durch die Hexagonalform der Grundriss sind diese bei einer anderen Zweckbestimmung teils unwirtschaftlich zu bewirtschaften.

3.5 Ev. Gemeindehaus: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung

Fußböden allgemein:	Parket Kunststoffbelag / PVC Fliesen
---------------------	--

Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Fliesen
Bekleidung der Decken:	Putz UG Holzverkleidung EG
Art und Material der Fenster:	Aluminiumfenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	bessere
Art und Material der Türen und Zargen:	Holztüren
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz Veranstaltungstechnik ,Laustsprecheranlage veraltet
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz
sanitäre Ausstattung:	WC D UG 2 WC, 2 HW WC H UG 1 WC,2 Pissoir ,1 HW WC D EG 2 WC, 2 HW WC H EG 1 WC,2 Pissoir ,1 HW
Heizung:	Radiatoren
besondere Einrichtungen:	Schiebewände als Trennung der Veranstaltungssäle

4 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Siehe unter 3. Vorbemerkungen Besonderheiten „Beurteilung des Objektes im Licht der Immobilienbewertung“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

4.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität

von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

4.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

5 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder

Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

5.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Villingen-Schwenningen	1	Tiengen		249/3	1.071,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.071,00 m²

1.1 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude

Gebäude	Geschossfläche
Ev. Gemeindehaus	827,00 m ²
Summe der Geschossflächen aller Gebäude	827,00 m²

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	827,00 m ²
anrechenbare Grundstücksgröße	1.071,00 m ²
GFZ (827,00 m² / 1.071,00 m²)	0,77

5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **215,00 € / m²** zum **Stichtag 01.01.2022** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	01.10.2022
Bodenrichtwert:	215,00 € / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2022		215,00 €
Bodenwert je m²	=	215,00 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		1.071,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	215,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	230.265,00 €

5.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		230.265,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	-	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	230.265,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		230.265,00 €

6 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

6.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

6.1.1 Ev.Gemendehaus

Gebäudedaten

Gebäudeart nach NHK 2010	Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude
tatsächliches Baujahr	1983
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30 bis 50 Jahre

Modernisierungsgrad des Gebäudes kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
entspricht **4,00 Modernisierungspunkten**

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Ev.Gemendehaus nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 30 bis 50 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23 %			50 %	50 %		6 von 23
Dach	15 %			100 %			0 von 15
Fenster und Außentüren	11 %			100 %			0 von 11
Innenwände und -türen	11 %				100 %		6 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %				100 %		6 von 11
Fußböden	5 %				100 %		2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9 %			100 %			0 von 9
Heizung	9 %			50 %	50 %		2 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6 %			100 %			0 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							22 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet							
(GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)							
30 + (50-30) X 22/ 100 = 34							34
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer wegen guter Unterhaltung							16
Gesamtnutzungsdauer							50

(*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0 %, die höchste mit 100 %, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, Gebäudealter 39 Jahre und 4,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100 \% = 78 \%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 4,00 Modernisierungspunkte von 40 %.
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,7300	1,5770	1,1133

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: 16

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie 16 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs

Ausgehend von den vergebenen 4,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		50 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	-	16 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	34 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2022
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	-	34 Jahre
fiktives Baujahr Ev.Gemendehaus		1988

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

8 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gewerbefläche Ev.Gemeindehaus

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Herleitung Nutzflächen Gemeindehaus EG		
Kleiner Saal	1*60,58	60,58
Grosser Saal	1*104,02	104,02
Bühne	1*44,50	44,50
Abstt.Bühne	1*11,04	11,04
Treppenhaus	1*21,76	21,76
WC H	1*8,63	8,63
WC D	1*8,63	8,63
Windfang	1*18,69	18,69
Garderobe	1*12,11	12,11
Küche	1*18,66	18,66
Foyer	1*63,76	63,76
Balkon	(2,5+5)/2*2,25	8,44
Nutzflächen Gemeindehaus EG		380,82
Herleitung Nutzflächen Gemeindehaus UG Saalflächen		
Grosser Jugendsaal	1*103,6	103,60
Jugend Gruppenraum	1*44,50	44,50
Abstellraum Saal	1*15,02	15,02
Treppenhaus	1*18,69	18,69
WC H	1*8,63	8,63
WC D	1*8,63	8,63
Flur	1*8,86	8,86
Foyer	1*31,79	31,79
Teeküche	1*8,86	8,86
Abstellraum	1*12,11	12,11
Windfang	1*5,54	5,54

Nutzflächen Gemeindehaus UG Saalflächen		266,23
Herleitung Nutzflächen Verwaltung-Büros		
Pfarrer	1*18,66	18,66
Jugendraum	1*31,21	31,21
Flur	1*5,76	5,76
Diakonie	1*18,49	18,49
Nutzflächen Verwaltung-Büros		74,12
Herleitung Nutzflächen Technik		
Werkstatt	1*15,02	15,02
Hausmeister	1*11,94	11,94
Heizung	1*5,78	5,78
Nutzflächen Technik		32,74
Summe aller Flächen		753,91

9 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.1 Zeitwert Gebäude: Ev.Gemendehaus

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 18% BNK)		1.450,00 €
Baupreisindex (BPI) am 01.10.2022 Basis 2015 = 100 umbasiert zum Wertermittlungsstichtag (BPI im Jahr 2010): 151x1,1099		167,59
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (Inkl. 18% BNK)		2.430,05 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x	828,00 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (828,00 m ² x 2.430,05 €) am Wertermittlungsstichtag	=	2.012.085,54 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	2.012.085,54 €
68,00 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (linear)	-	1.368.218,17 €
Zeitwert Ev.Gemendehaus	=	643.867,37 €

9.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Ev.Gemendehaus		643.867,37 €
Außenanlagen	+	101.500,00 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	230.265,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	975.632,37 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,00)	+	0,00 €
975.632,37 € x 1,00 = 975.632,37 €		
975.632,37 € - 975.632,37 = 0,00 €		
marktangepasster Sachwert	=	975.632,37 €

9.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 01.10.2022 und des Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100, umbasiert auf NHK-Basisjahr 2010 = 100).

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Ev.Gemendehaus

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
UG	414	414,00 m ²
EG	414	414,00 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		828,00 m²

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK) Ev.Gemendehaus

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	1.355,00 €
Stufe 4	1.595,00 €
Stufe 5	2.085,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil %	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23			50 %	50 %		339,25 €/m ²
Dach	15			100 %			203,25 €/m ²
Fenster und Außentüren	11			100 %			149,05 €/m ²
Innenwände und -türen	11				100 %		175,45 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11				100 %		175,45 €/m ²
Fußböden	5				100 %		79,75 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9			100 %			121,95 €/m ²
Heizung	9			50 %	50 %		132,75 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6			100 %			81,30 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							1.458,20 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellungskosten	1.458,20 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	1.458,20 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	1.450,00 €/m²

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der herangezogenen Wertermittlungsliteratur

Bezeichnung	geschätzter Zeitwert
Einfriedung / Zaunanlage	8.500,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	8.500,00 €
Hofbefestigung	65.000,00 €
Stützmauern	15.000,00 €
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz	4.500,00 €
Summe	101.500,00 €

9.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der

ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:
Da es für das Objekt keine Vergleichsobjekte gibt wird der Sachwertfaktor auf 1,00 gesetzt.

Sachwertfaktor

1,00

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

10 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Sachwert:	(1.294,10 € pro m ² Nutzfläche)	975.632,37 €
-----------	--	--------------

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Waldshut-Tiengen-Tiengen, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Gemeindehaus Schwarzenbergstr. 6, 79761 Waldshut-Tiengen-Tiengen“ zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2022 sachverständig geschätzt auf

976.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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

Zusammenfassung

Der Wert der Liegenschaft Flurstück .Nr: 249/3 Gmkg .Tiengen ,Schwarzenbergstr.679761 Waldshut-Tiengen wurde unter Ableitung des Sachwertes zum Stichtag 31.10.2022 ermittelt.

Schlussstellungnahme und Ausfertigungen

Vorstehendes Gutachten wurde von mir aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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

Zu den beteiligten Personen bestehen keine verwandtschaftlichen, geschäftlichen oder sonstigen Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des unterzeichnenden Sachverständigen einschränken.

Das Sachverständigengutachten besteht aus insgesamt 40 Text- und Bildseiten und 12 Seiten Anlagen

Das Gutachten wird in 1-facher Ausfertigung schriftlich sowie als PDF-Datei elektronisch übergeben.

1.Ausfertigung verbleibt nach den Richtlinien der zuständigen IHK beim Aussteller.

Besondere Hinweise des Sachverständigen !

Sollte das Gutachten in irgend einer Weise dem Zwecke des Objekterwerbes dienen, so gehe ich davon aus und weise ausdrücklich daraufhin, dass ein möglicher Erwerber das Objekt vor seiner Erwerbsentscheidung genauestens innen und außen selbst besichtigt. Denn zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung liegt ein Zeitraum, in welchem beim Objekt eine Wertverbesserung oder aber eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte.

Bewertungsgutachten sind stets auf Näherungswerte gestützte Schätzungen, die einer gewissen Bandbreite unterliegen können und dürfen.

Vergleiche hierzu:

Nach Rechtsprechung zulässige Bandbreite einer Bewertung

Gericht	Urteil vom	Aktenzeichen	zulässige Spanne
BGH	26.04.1991	V ZR 61/90	bis 25 %
Bay VGH	13.06.1990	M 9 K 89.2465	bis +/- 20%
VG Münster	18.02.1988	3 K 226/85	+/- 20%

Haftung

Ich hafte nicht für leichte bzw. einfache Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, hafte ich-gleich aus welchem Rechtsgrund (also auch für außervertragliche Ansprüche und wegen Mängelfolgeschäden)-bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 2 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens oder-sofern meine Tätigkeit ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird- mit der Beendigung meiner auftragsbezogenen Tätigkeit. Meine Haftpflichtversicherung deckt Vermögensschäden bis maximal.

€ 1.600.000,--.

Ich hafte nicht für Leistungen auf dem Gebiet der Markt-und Meinungsforschung, für Anregungen und für überschlägige Ermittlungen und überschlägige Schätzungen.

Ich hafte nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse eingeschalteter weiterer Sachverständiger oder

Sonderfachleuten. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger erfolgt ohne Gewähr.

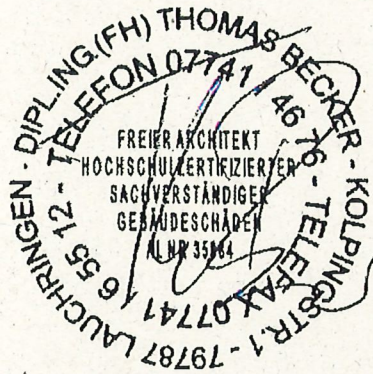
Urheberrechte

Dieses Gutachten wurde nur für die Auftraggeber erstellt. Diese erhalten 2 Ausfertigungen.

Weitere Ausfertigungen können bei mir in Auftrag gegeben werden.

Vervielfältigungen oder Nachdruck ist untersagt, auch Auszugsweise.

Das Copyright liegt beim Ersteller und Unterzeichner des Gutachtens.



Lauchringen, den 31.10.2022

Thomas Becker Dipl.Ing (FH)

11 Verzeichnis der Anlagen

- A. Fotodokumentation
- B. Grundrisse UG+EG unmasstäblich

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 8.Auflage 2017
- Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Bienert, Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien 2.Auflage 2018 Springer Verlag

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

