

Sachverständigenbüro Odekerken
Immobilien - Bewertung
Arnd Odekerken

Herr
Max Mustermann
Musterweg 1
60000 Musterstadt

Bankkaufmann, IHK

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1,
DEKRA zertifiziert

Klosterstraße 15b
61462 Königstein im Taunus

Telefon: 0170 5158717
Internet: www.sib-odekerken.de
E-Mail: ao@sib-odekerken.de

Datum: 14. August 2023
Az.: AO-0004-2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Lagerhalle bebaute Grundstück
in 60000 Musterstadt, Musterweg 1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30. Juni 2023 ermittelt mit rd.

3.840.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage – Makrolage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage - Mikrolage	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung (gem. Einsichtnahme Baubeschreibung beim Vor-Ort-Termin)	10
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Ermittlung des freigelegten Bodenwerts.....	14
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Ertragswertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22

4.5.3	Sachwertberechnung	25
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.6	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) vom 14.07.2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01.01.2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§40-43 i.V.m. §§ 24-26 ImmoWertV 21). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Lagerhalle
Objektadresse:	Musterweg 1, 60000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterdorf Blatt 1000
Katasterangaben:	Gemarkung Musterdorf Flur 1 Flurstück 12/34 und 56/78 Größe 7.452 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber & Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterweg 1 60000 Musterstadt
	Auftrag vom 01. Juni 2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	30. Juni 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30. Juni 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	30. Juni 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Max Mustermann (Auftraggeber und Eigentümer, Geschäftsführer Muster GmbH) Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt - teilweise wurden Kopien erstellt, die im Anhang zu finden sind, der Rest erfolgte durch Einsichtnahme: - Grundbuchauszug vom 30. März 2023 - Liegenschaftskarte (s. Anlage 3), Maßstab 1:1000, vom 21. Juni 2023 - Grundrisse (siehe Anlage 4) - Baupläne inkl. Baubeschreibung - Nutzflächenberechnung (siehe Anlage 6) - Energieausweis vom 28. November 2021 (gültig bis 27. November 2031) Vom Gutachter wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt: - Besichtigungsprotokoll vom 20. Juni 2023 - Auszug Baulastenverzeichnis vom 21. Juni 2023 – kein Eintrag - Auszug Altlastenkataster vom 21. Juni 2023 – keine Eintragung - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 21. Juni 2023 - Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 21. Juni 2023 keine Gefährdung - Abfrage DLR-Starkregengefährdung vom 21. Juni 2023 keine Gefährdung
Gutachtenerstellung unter Verwendung folgender Hilfsmittel:	- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max) - Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max) - Laser-Entfernungsmesser (Modell: Bosch GLM 40)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage – Makrolage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Musterkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt, ca. 16.000 Einwohner (Stand 31.12.2021)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (siehe Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Frankfurt	ca. 0 km
	Wiesbaden	ca. 0 km
	Mainz	ca. 0 km
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Frankfurt am Main	ca. 0 km
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B8	ca. 0 km
	B400	ca. 0 km
	B519	ca. 0 km
	<u>Autobahnzufahrten:</u>	
	A66	ca. 0 km
	A661	ca. 0 km
	A3	ca. 0 km
	A5	ca. 0 km
	<u>Bahnhof:</u>	
	K-Bahn	ca. 0 km
	Musterstadt S0	ca. 0 km
	Musterviertel S0, RE0, RBO	ca. 0 km
	Frankfurt HBF	ca. 0 km
	<u>Flughafen:</u>	
	Flughafen Frankfurt am Main	ca. 0 km

Einrichtungen:	In Musterstadt ist nahezu jede notwendige Einrichtung vorliegend. Von einem umfänglichen Ärztehaus über diverse Supermärkte (REWE, EDEKA, ALDI, Netto, Alnatura) bis hin zu diversen Einzelhandelsläden ist alles vorhanden. Ebenso sind alle Schularten von Grundschule bis Gymnasium ebenfalls angesiedelt, sowie zahlreiche Sportvereine
----------------	---

Demographische Entwicklung (Stand 2020):	Geburtenrate:	8,3%
	Sterbefälle:	8,4%
	Familienwanderung:	20,5%
	Durchschnittsalter:	44,6 Jahre
	Bevölkerungsentwicklung (letzten 5 Jahre):	+4,4%
	Quelle: Demographiebericht vom 21. Juni 2023, Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung)	

Indikatoren	2021		
			Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	16.540	237.041	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	4,4	4,4	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,4	0,9	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,3	8,3	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	11,0	11,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,6	0,8	0,8
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,8	1,1	1,5
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,1	-2,7	-1,4
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	81,6	53,9	31,3
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	81,6	49,9	28,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,0	4,0	2,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	20,5	16,6	3,2
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-64,4	-29,5	17,2
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-13,5	-4,2	-1,9
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,7	-0,9	-1,6
Durchschnittsalter (Jahre)	44,6	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	47,1	47,7	45,0

Quelle: Demographiebericht vom 21. Juni 2023, Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung)

2.1.2 Kleinräumige Lage - Mikrolage

innerörtliche Lage:
(siehe Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt an der B 400 und in zentraler Lage von Musterdorf. Die Umgebung ist südlich von offener Natur geprägt, im östlichen und nördlichen Bereich liegt ein gehobenes Wohngebiet, geprägt durch EFH, DHH, Reihenhäuser und vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Hier ist ebenso ein Netto-Supermarkt, eine Bäckerei sowie 2 Restaurants angesiedelt. Ebenso gibt es hier eine Kita, 2 Kindergärten (eines davon bi-lingual) und die Grundschule Musterdorf. Westlich ist ein weiteres Gewerbeobjekt angesiedelt (Fa. Mustermann GmbH).

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

Ca. 40% Einfamilienhäuser (EFH), ca. 30% Doppelhäuser (DH), ca. 20% Reihenhäuser (RMH, REH) und ca. 10% Mehrfamilienhäuser (MFH), (augenscheinlich wahrgenommen beim Vor-Ort-Termin)

Beeinträchtigungen:

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende B 400 und an der südlichen Grundstücksgrenze die Bahnschienen der K-Bahn stellt eine leichte Beeinträchtigung des Grundstücks (Lärmbelästigung) dar. Es findet in diesem Gutachten aber keine Berücksichtigung, da die Geräuschkulisse nicht auffällig war, oder gar als störend empfunden wurde.

Topografie:

Ebene Fläche

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 106 m

Mittlere Tiefe: ca. 68 m

Dekonstruierte Rechteckige Grundstücksform

Ausrichtung:

Süd-West

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ausgebaute B 400, Bürgersteig vorhanden

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Teer, geeignet auch für Schwerlastverkehr, guter Zustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Grundstück ist voll erschlossen; elektrischer Strom, Wasser & Abwasser, Gas aus der öffentlichen Versorgung, Kanal- und Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung, mehr als ausreichender Abstand zu den Nachbarn.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt

2.4 Privatrechtliche Situation

Abteilung II

Keine Eintragung

Abteilung III

Keine Eintragung

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeberin und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Anmerkung:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung (gem. schriftlicher Auskunft des Musterkrieses vom 21. Juni 2023)

Denkmalschutz:	Keine Erwähnung im Verzeichnis (gem. Online-Abfrage auf https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/ vom 21. Juni 2023)
----------------	--

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, „Gewerbe B“
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es gibt keinen Bebauungsplan (Gewerbegebiet). Der Bereich wird nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.
Innenbereichssatzung:	Nicht vorhanden (gem. telefonischer Auskunft Bauamt Musterstadt vom 21. Juni 2023)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Nicht vorhanden (gem. telefonischer Auskunft Bauamt Musterstadt vom 21. Juni 2023)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nicht vorhanden (gem. telefonischer Auskunft Bauamt Musterstadt vom 21. Juni 2023)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) beitragsfrei (ebf).
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf Auskünften der Stadt Musterstadt

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung:	Lagerhalle für ein Umzugsunternehmen (Eigenbestand, nicht vermietet)
---------------------------	---

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Lagerhalle, Kaltlager
Baujahr:	2006 (gem. Angaben des Auftraggebers, ebenfalls Erwähnung im Energieausweis vom 28. November 2021)
Modernisierung:	2020 (Dacherneuerung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Anbaumöglichkeiten sind gegeben
Außenansicht:	Trapezblech (gem. Baubeschreibung)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (gem. Einsichtnahme Baubeschreibung beim Vor-Ort-Termin)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Metallständerbauweise
Fundamente:	Solide statische Betondecke, geeignet für hohe Belastungen (5.000t)
Innenwände:	Bürobereich: Leichtbauweise, Rahmenkonstruktion verkleidet mit Rigips Platten
Geschossdecken:	Bürobereich: Stahlbeton Decken
Halleneingang(sbereich):	Große Industrie-Sektionaltore mit hoher Einfahrtshöhe, hellgrau

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Lagerfläche Bürofläche
--------------	---------------------------

Beschreibung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Lagerhalle:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Trapezblech, großflächig
Deckenbekleidungen:	Stahlkonstruktion mit Steinplatten, gedämmt

Bürobereich:

Bodenbeläge:	Vinyl-Platten, hellgrau
Wandbekleidungen:	Malervlies
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff, 3-fach Verglasung,

Türen:

Eingangstür:	Massive Sicherheitstür, mit Strukturelementen
Zimmertüren:	Normale Standardtüren, einfache Ausfertigung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Gute Ausstattung, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Lagerhalle mit Starkstrom-Anschlüssen
Heizung:	Gas-Brennwert-Therme, Baujahr 2006
Warmwasserversorgung:	Über Gasheizung
Sanitäre Installation:	EG: 2x 3 WC (m/w/d), 2x 2 Handwaschbecken

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Küchenausstattung: Küchenzeile mit allen Geräten, inkl. Kühlschrank

Keller und Dach

Dach:

Dachkonstruktion: Systemhalle (Stahlhalle),

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Steinplatten, großflächig, witterungsbeständig

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: Lagehalle: Gute Belichtung, durch Deckenfenster im Dach,
Bürobereich: Gute Belichtung

Grundrissgestaltung: Zeitgemäß

Bauschäden und Baumängel: augenscheinlich keine ersichtlich

3.3 Außenanlagen

- 80 PKW/LKW Stellplätze
- Rundum Doppelstabmattenzaun auf 1,80m Höhe
- Schiebetor Einfahrt
- Ver-/Entsorgungsleitungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück in 60000 Musterstadt, Musterweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Musterstadt	1000		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Musterstadt	1	12/34	6.601 m ²
Musterstadt	1	56/78	851 m ²
Fläche insgesamt:			<u>7.452 m²</u>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Ermittlung des freigelegten Bodenwerts

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert für Gewerbeflächen** beträgt **300,00 €/m²** zum **Stichtag 1. Januar 2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30. Juni 2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Gewerbliche Baufläche
Beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	7.452 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30. Juni 2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 300,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	7.452	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 300,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 300,00 €/m²
Fläche		× 7.452 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 2.235.600,00 € rd. 2.240.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21. Juni 2023 insgesamt **2.240.000,00 €**.

Erläuterung:**E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Gem. telefonischer Auskunft beim GAA ist keine Veränderung vorhanden.

E2

Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 21. Juni 2023 wurde festgestellt, daß die Größe keine Auswirkung auf den Bodenrichtwert hat.

Anmerkung: Art der baulichen Nutzung und beitragsrechtlicher Zustand sind bei dem Richtwert- und Bewertungsgrundstück gleich, folglich ist keine Anpassung vorzunehmen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerhalle	1	Halle inkl. Büro-trakt und Stellplätze	3.747,00		5,00	18.735,00	224.820,00
Summe			3.747,00	-		18.735,00	224.820,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	224.820,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,33 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 23.231,40 €
jährlicher Reinertrag	= 201.588,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,75 % von 2.240.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 106.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 95.188,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,500
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.570.611,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.240.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 3.810.611,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 3.810.611,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 3.810.611,90 €
	rd. 3.810.000,00 €

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21. Juni 2023 insgesamt **3.810.000,00 €**.

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzfläche wurden von mir erstellt (siehe Anlage 6 – Berechnung der Nutzfläche).

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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des „Marktberichtes für Lagerhallen in Musterstadt von IndustrialPort (regulated by RICS)“ [5] in Höhe von 4,45 € entnommen. Es wurde sachverständig ein Aufschlag von 0,55 € angesetzt und von einer marktüblichen Miete von 5,00 € ausgegangen.

Begründung: Zum einen handelt es sich um eine begehrte Lagerhalle in Musterstadt (nur limitierte Anzahl vorhanden), zum anderen benutzt der Eigentümer die Halle selbst. Der Pflegezustand und die verwendeten Materialien (fest gestellt im Vor-Ort-Termin) liegen deutlich über dem Durchschnitt von vergleichsweise fremdvermieteten Lagerhallen. Ebenfalls beinhaltet die Miete den Bürobereich der Lagerhalle und die PKW/LKW-Stellplätze.

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 Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden Kosten aus dem IndustrialPort 2023 für Lagerhallen in Musterstadt [5] entnommen (siehe auch Anlage 8 & 9).

Die Lagerhalle wird aufgrund ihrer Gegebenheit (Alter, Ausstattung) in die Ausstattungsklasse B eingeordnet. Daraus ergeben sich folgenden Daten:

Instandhaltungskosten Lagerfläche B:	3,48 €/m ²	
Verwaltungskosten Lagerfläche B:	1,22 €/m ²	
Kosten gesamt:	4,70 € x 3.747 m ² Lagerfläche	= 17.610,90 €
Mietausfallwagnis 2,5% vom Rohertrag	224.820,00 €	= 5.620,50 €
		= 23.231,40 €

In Relation zum Rohertrag/Jahr beträgt der prozentuale Anteil 23.231,40 € / 224.820,00 € = 10,33%

Liegenschaftszins B: 6,5%

Das Mietausfallwagnis wurde auf Grundlage des „Marktberichtes für Lagerhallen in Musterstadt von IndustrialPort (regulated by RICS)“, Anlage 9 [5] in Höhe von 5% entnommen. Auch hier wurde sachverständig ein Abschlag von 50% angesetzt und von einem Mietausfallwagnis von nur 2,5% ausgegangen

Begründung: Es besteht ein sehr limitiertes Mietausfall-Risiko, da der Eigentümer die Lagerhalle selbst benutzt. Die Lagerhalle gehört zum Kernbestand des Logistikunternehmens und eine Fremdvermietung ist nicht vorgesehen (Aussage Geschäftsführung Muster GmbH & Co. KG, Herr Max Mustermann).

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde aus dem IndustrialPort 2023 für Lagerhallen 2023 für Musterstadt [5] entnommen und beträgt zunächst 6,5% (siehe auch Bewirtschaftungskosten). Der Liegenschaftszins (LSZ) wird sachverständig auf 4,75% angepasst.

Begründung:

- Der Eigentümer nutzt die Halle selbst. Dies ist wie ein langfristiger und bonitätsstarker Mieter zu sehen, Korrektur: -1,0%
- Die Lagerhalle ist energetisch in einem sehr guten Zustand, der vorgelegte und eingesehene Energieausweis im Ortstermin bestätigt das. Korrektur: -0,25%
- Da der Eigentümer die Halle selbst nutzt und diese auch zu Repräsentationszwecken (Kundenverkehr) verwendet wird, sind hochwertige Materialien verwendet worden: Korrektur: -0,5%

Berechnung: LSZ 6,5% - 1,0% - 0,25% - 0,5% = 4,75%

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus dem IndustrialPort 2023 für Lagerhallen in Musterstadt Anlage 9 (ergänzende E-Mail von IndustrialPort) [5] entnommen und beträgt 50 Jahre.

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.

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

Das Gebäude wurde 2006 errichtet (gemäß Angaben der Eigentümer).

Berechnung: $GND - \text{Alter} = \text{Restnutzungsdauer}$
 $2023 - 2006 = \text{Alter } 17 \text{ Jahre}$
 $50 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre} = 33 \text{ Jahre}$

Die Lagerhalle hat eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt; den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau- durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lagerhalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	395,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	3.908 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	1.543.660,00 €
Baupreisindex (BPI) 30. Juni 2023 (2010 = 100)	176,4
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	2.723.016,24 €
Regionalfaktor	1,000
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre
• prozentual	34,00 %
• Faktor	0,66
vorläufiger Gebäudesachwert	1.797.190,72 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	1.797.190,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 71.887,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 1.869.078,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.240.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 4.109.078,35 €
Sachwertfaktor	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 4.109.078,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Sachwert	= 4.109.078,35 €
	rd. 4.110.000,00 €

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21. Juni 2023 insgesamt **4.110.000,00 €**.

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar (siehe Anlage 5).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind

(Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Lagerhalle

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil* [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %				1,0	
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	68,0 %	32,0 %	0,0 %

*Die Wägungsanteile wurden angelehnt an Sprengnetter Lose Blatt Sammlung, Band 1-4 entnommen [1]

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Lagerhalle**

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	68,0	238,00
4	490,00	32,0	156,80
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,3			= 394,80

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 394,80 €/m² BGF

rd. **395,00 €/m² BGF****Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.797.190,72 €)	71.887,63 €
Summe	71.887,63 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (Regionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Zurzeit beträgt dieser 1,0.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für die Objektart des Bewertungsobjektes kann kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht werden (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen). Daher wird von einem neutralen (= nicht vorhandenen) Sachwertfaktor von 1,0 ausgegangen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.810.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **4.110.000,00 €**.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,90 und dem Sachwert das Gewicht 0,10 beigemessen.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,90 \times 1,00 = 0,90$ und das Sachwertverfahren das Gewicht $0,10 \times 1,00 = 0,10$. Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[3.810.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 4.110.000,00 \text{ €} \times 0,10] \div 1,00 = \text{rd. } 3.840.000,00 \text{ €}$.

Da der zur Stützung ermittelte Sachwert (+7,9%) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Ertragswert. Dieser wird somit als Marktwert gem. § 194 BauGB festgesetzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück in der

Musterweg 1, 60000 Musterstadt

Grundbuch	Blatt	
Musterstadt	1000	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Musterstadt	1	12/34, 56/78

wird zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2023 mit rd.

3.840.000,00 €

in Worten: dreimillionenachthundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Königstein im Taunus, den 13. August 2023



(Arnd Odekerken)



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] IndustrialPort (regulated by RICS) (Hrsg.): Marktbericht für Lagerhallen 2023 für Musterstadt, Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung von Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Max Musterwitz FRICS, Idstein 2022

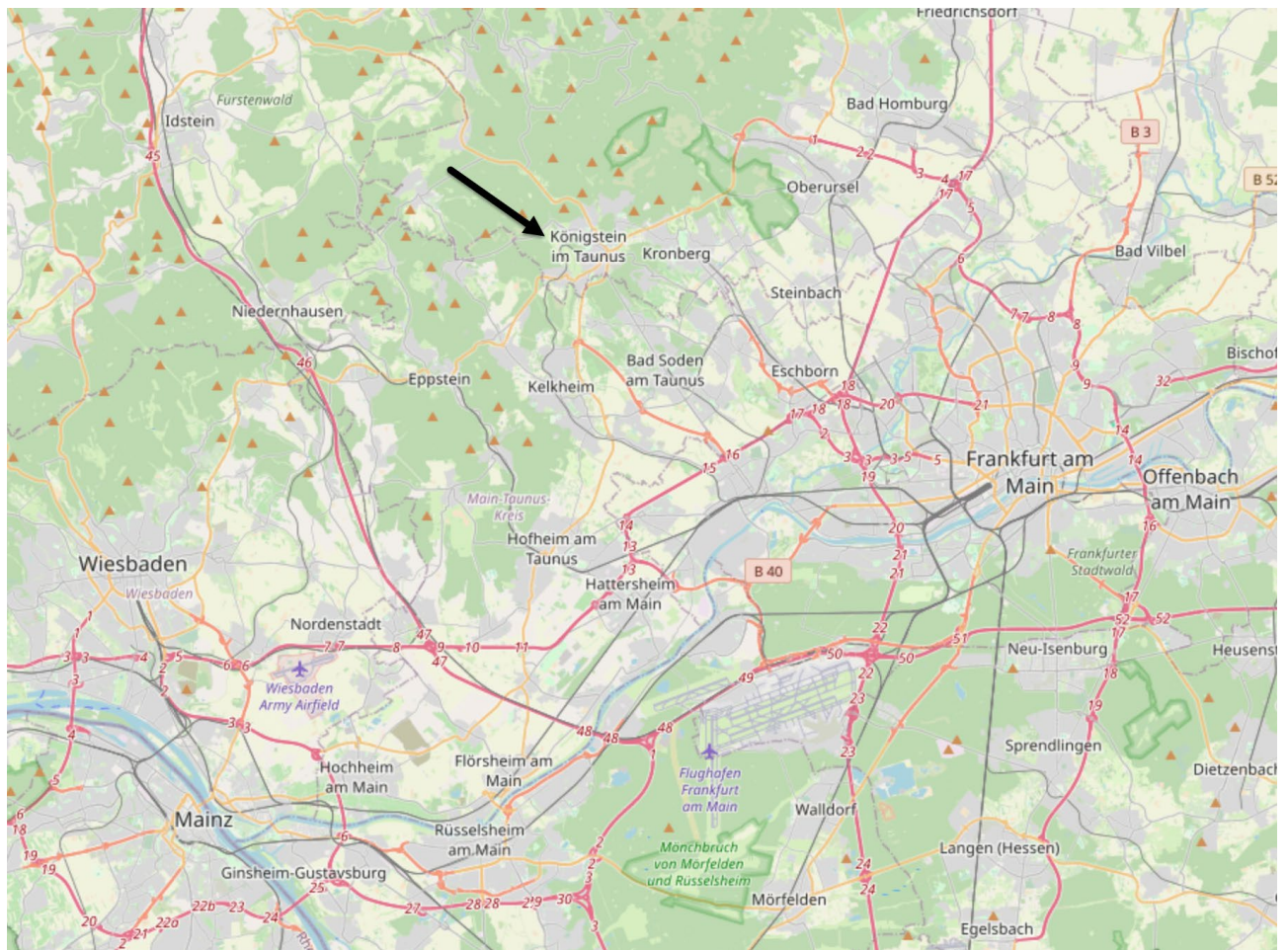
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juli 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

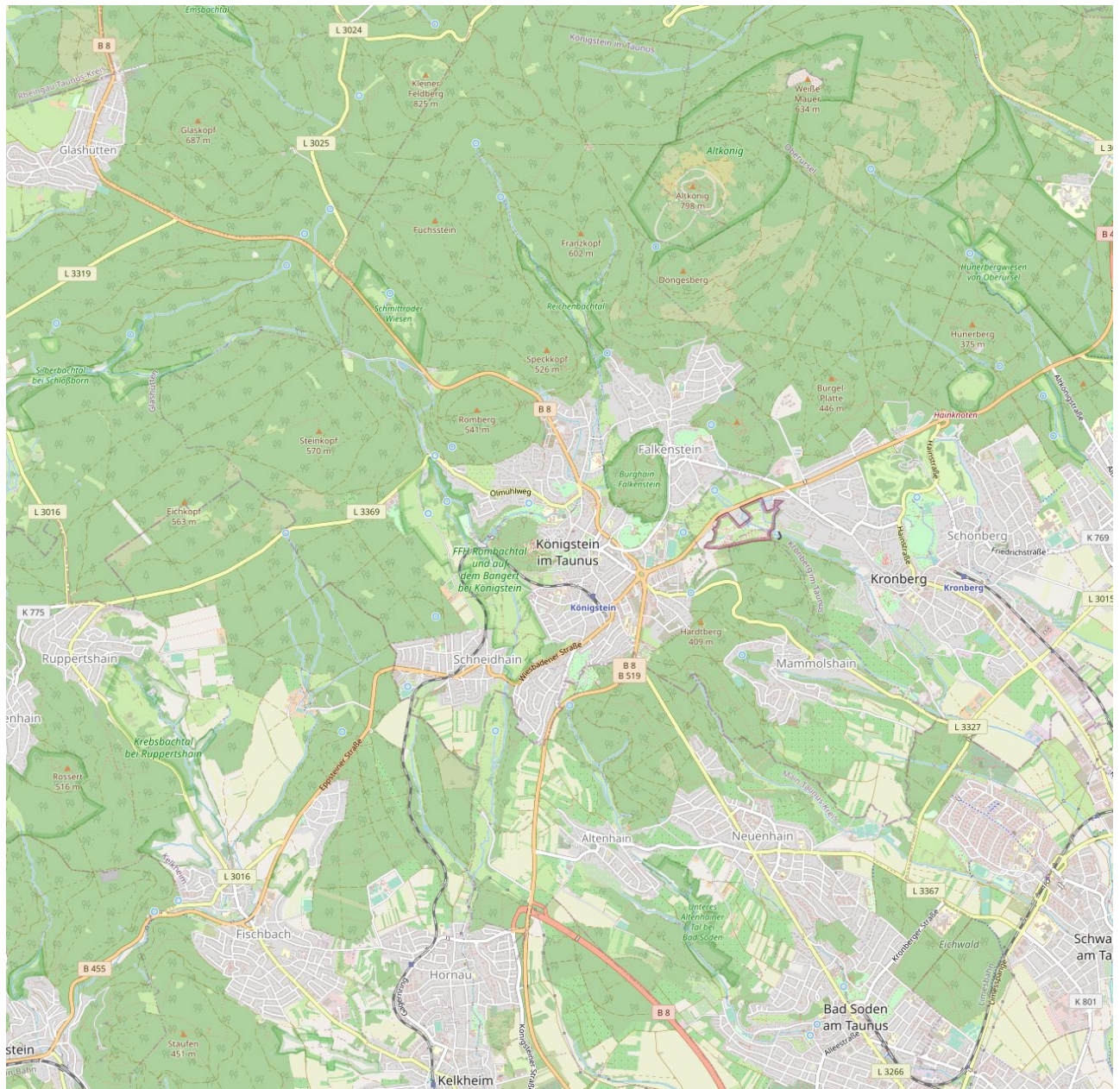
Anlage 1:	Auszug aus der Übersichtskarte – Makrolage
Anlage 2:	Auszug aus der Übersichtskarte – Mikrolage
Anlage 3:	Auszug aus Liegenschaftskataster
Anlage 4:	Abbildung Grundriss
Anlage 5:	Berechnung Bruttogrundfläche
Anlage 6:	Berechnung Nutzfläche
Anlage 7:	Fotos vom Objekt
Anlage 8:	Marktbericht Lagerhallen Musterstadt
Anlage 9:	Ergänzung zur Anlage 8 „Marktbericht Lagerhallen in Musterstadt“, inkl. E-Mail-Kommunikation mit IndustialPort, Auszug vom 22. 06.2023

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte – Makrolage



(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte – Mikrolage



(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

Anlage 3: Auszug Liegenschaftskataster



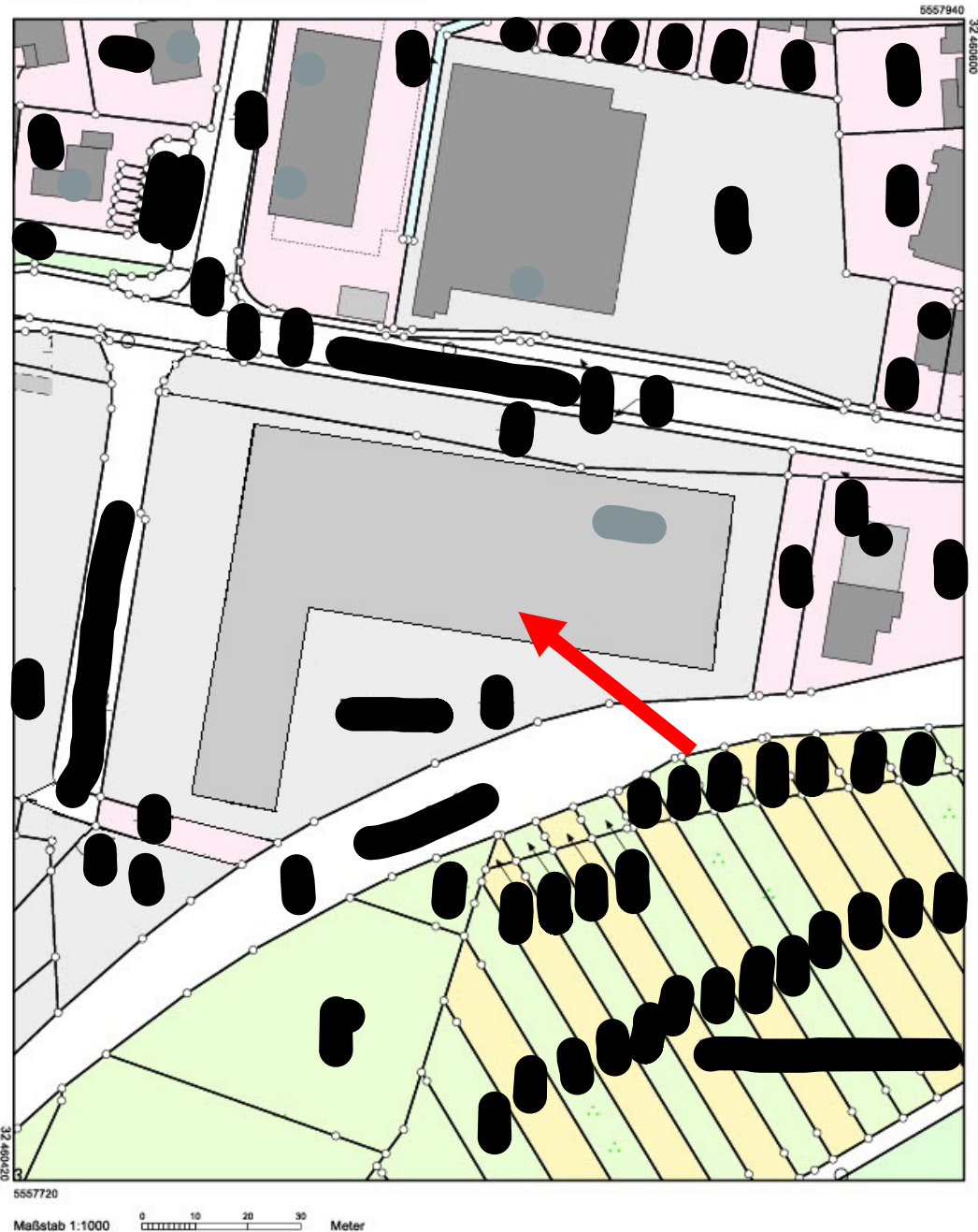
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück:
Flur:
Gemarkung:

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

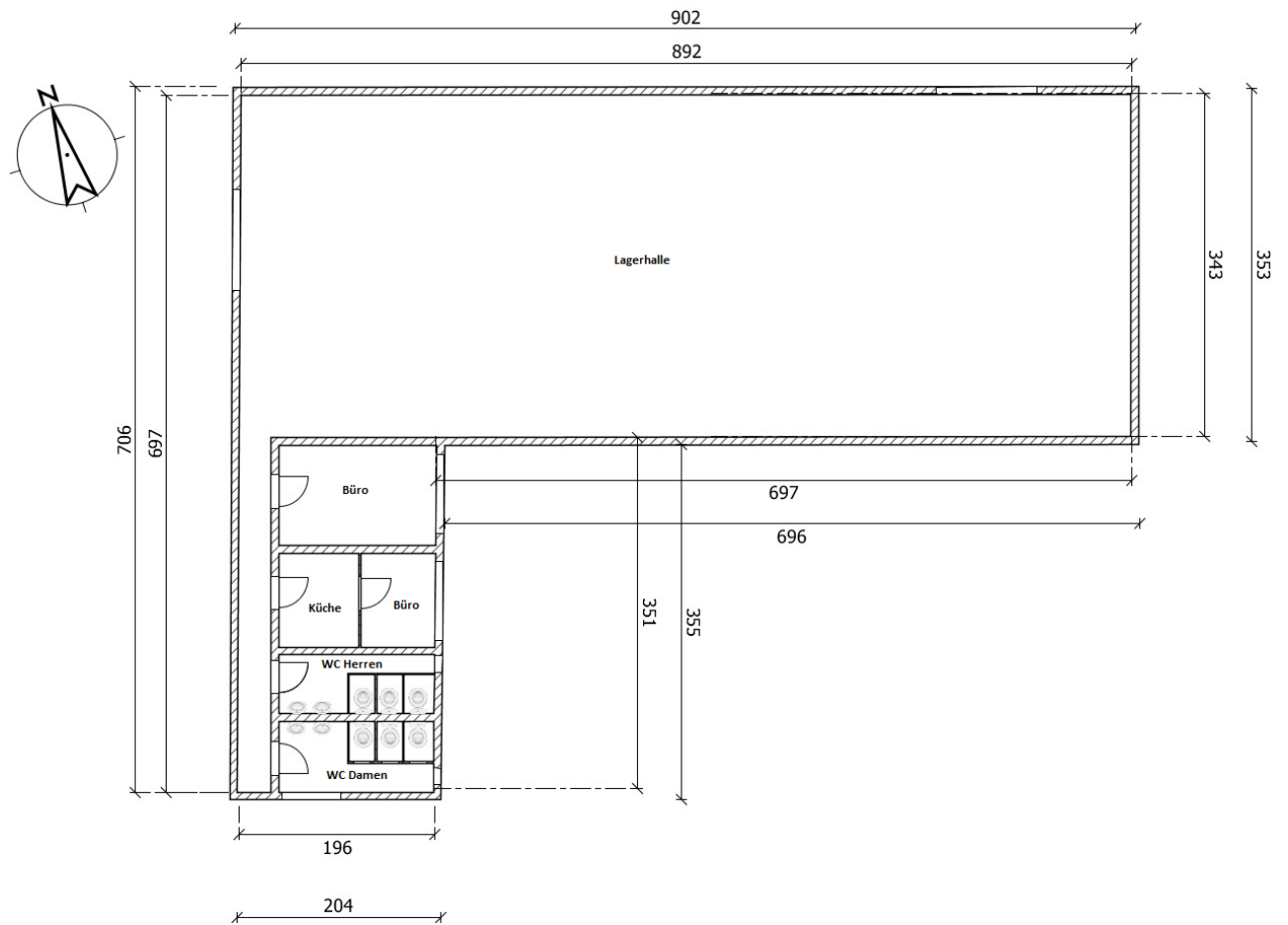
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 21.06.2023
Antrag: 202077299-1



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 4: Abbildung Grundriss



Erstellt und Maßaufnahme (Plausibilisierung der vorhandenen Grundrisse) durch Arnd Odekerken im Ortstermin am 30. Juni 2023

Anlage 5: Berechnung Bruttogrundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß der den NHK 2010 zugrunde liegenden Ermittlungsmethode

Gebäude: Lagerhalle mit Bürobereich

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m ²)	
		(+/-)					
1	Lagerhalle			35,50	20,40	724,20	
2				90,20	35,30	3184,06	
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

Brutto-Grundfläche insgesamt **3.908,26** m²

Erstellt und Maßaufnahme durch Arnd Odekerken im Ortstermin am 30. Juni 2023

Anlage 6: Berechnung Nutzfläche

Nutzfläche (NF)

Gebäude: Lagerhalle mit Bürobereich

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	
		(+/-)					
1	Lagerhalle			35,10	19,60	687,96	
2				89,20	34,30	3.059,56	
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

Nutzfläche insgesamt **3.747,52** m²

Erstellt und Maßaufnahme durch Arnd Odekerken im Ortstermin am 30. Juni 2023

Anlage 7: Fotos vom Objekt + Fotolageplan

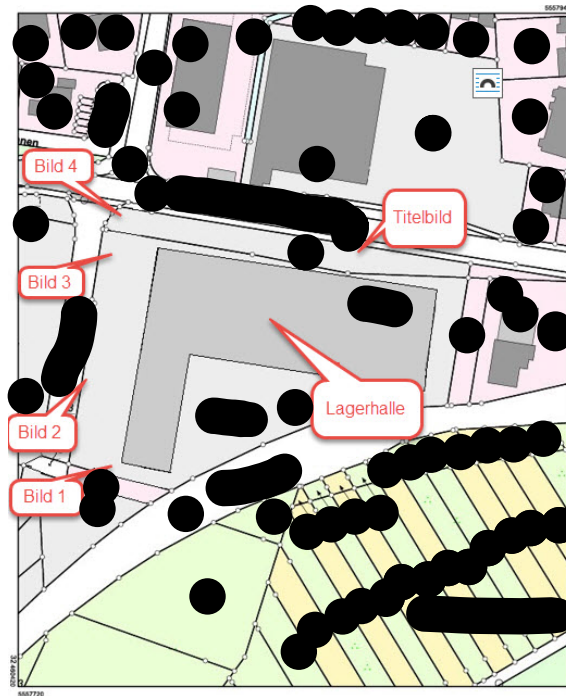


Bild 1: Straßensicht



Bild 2: Seitenansicht



Bild 3: Geländeansicht

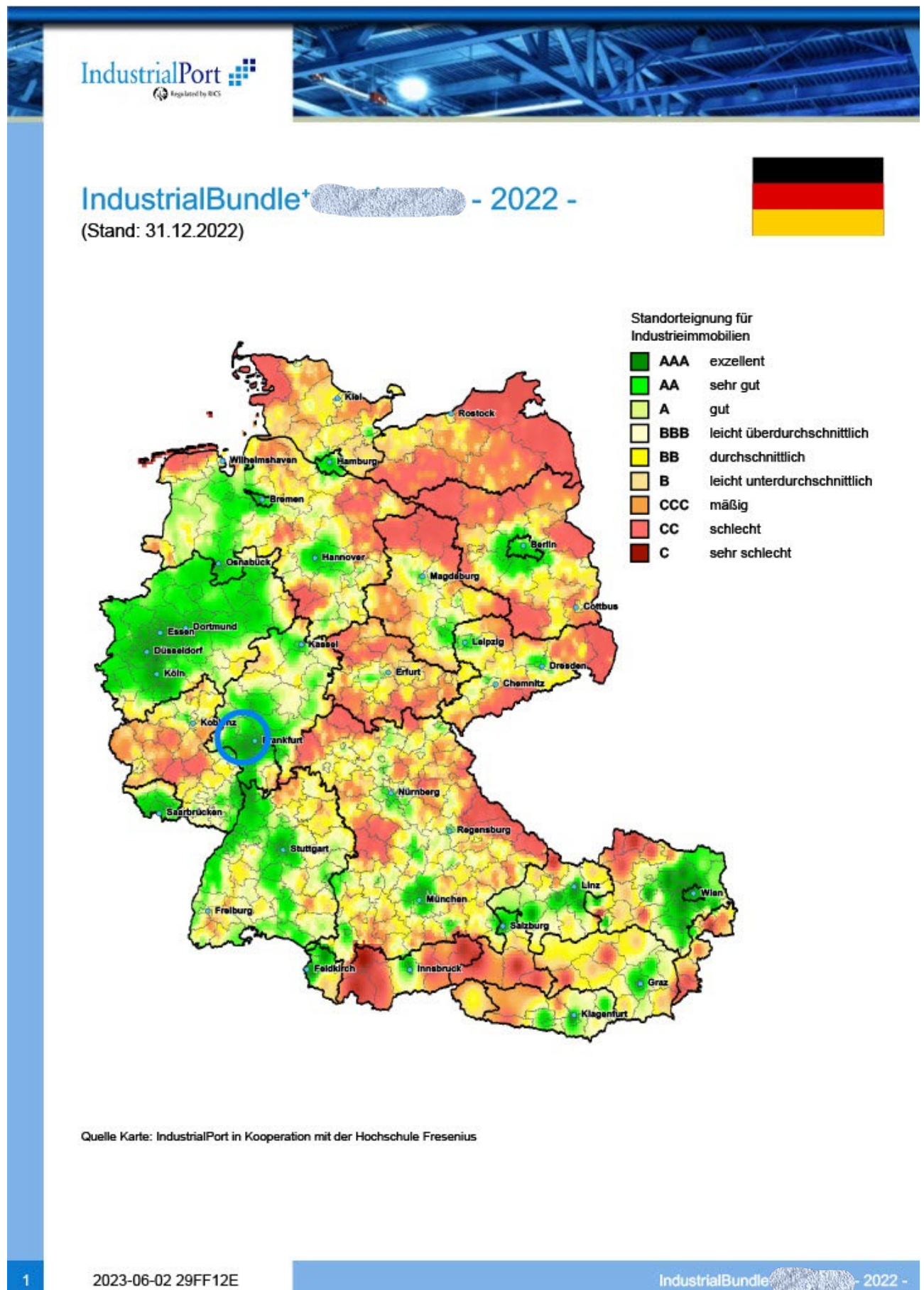


Bild 4: Eckansicht

Anmerkung zur Bildauswahl: Aufgrund von Sicherheitsvorschriften sind lediglich diese 5 Bilder inkl. Titelfoto vom Eigentümer für das Gutachten autorisiert; Innenaufnahmen wurden aus Datenschutz- und Sicherheitsgründen gänzlich untersagt.

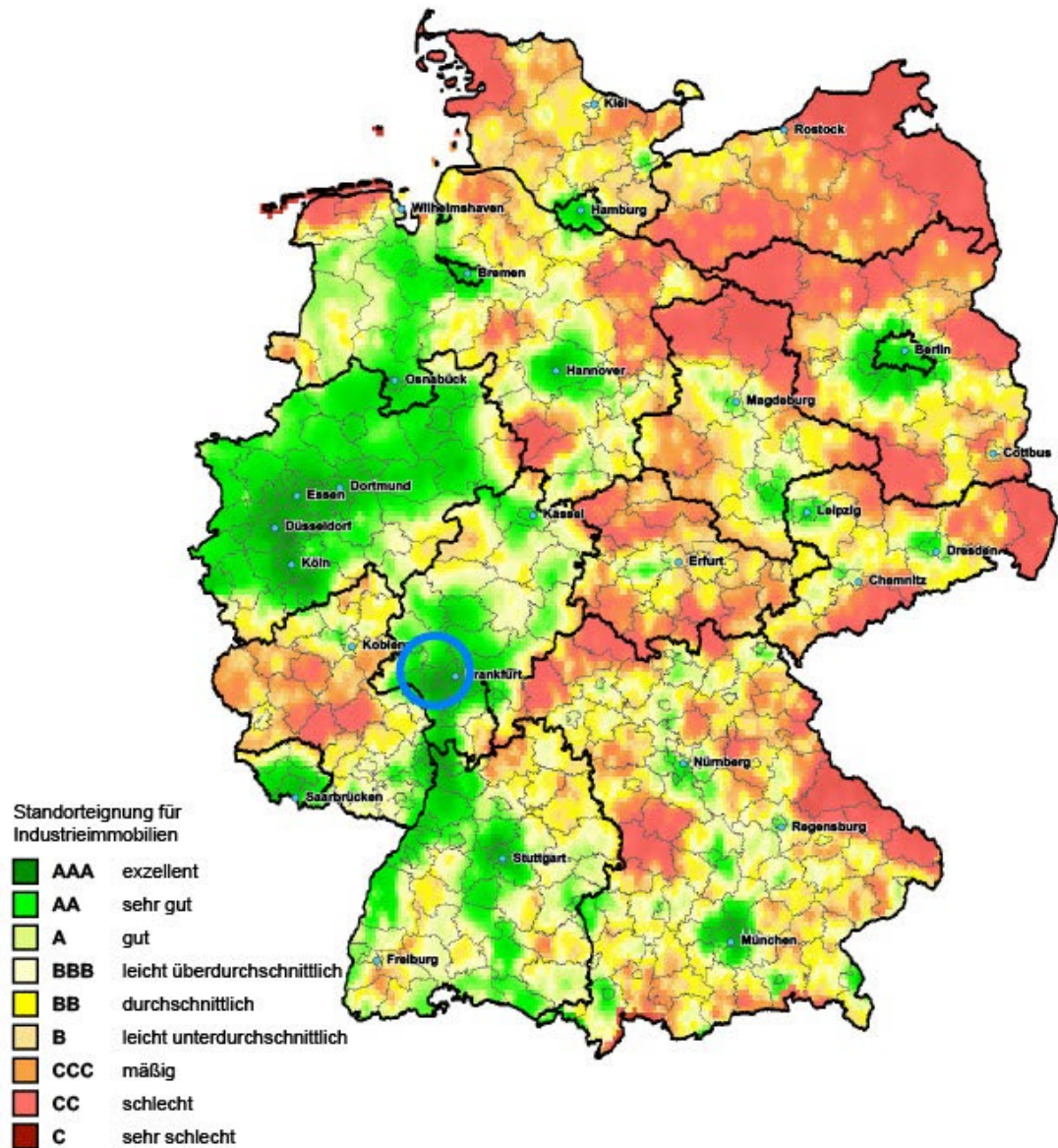
Anlage 8: Marktbericht Lagerhallen Musterstadt von IndustrialPort

(Veröffentlichung und Verwendung in diesen Gutachten ist mit freundlicher Genehmigung von Max Musterwitz erlaubt)





Nationale Karte



Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

Standorteignung gemäß IndustrialScore für  AA

Dieser Ort liegt im ersten Quartil im nationalen Vergleich.



1 Statistische Basisdaten

Land	Hessen	Metropolregion	Reg.-Bez. Darmstadt
Kreis		Gemeindeverband	
Einwohnerzahl	16.722	Bevölkerungsdichte	669 Einwohner je km²
Industrialscore	AA (sehr gut)		
Erreichbarkeit	Bundeswert		Abw. vom Bund
Autobahnen	6 Min.	12 Min.	+100,0 %
Oberzentren	22 Min.	25 Min.	+13,6 %
Mittelzentren	7 Min.	0 Min.	-100,0 %
Ballungszentren (Pkw)	89 Min.	67 Min.	-24,7 %
EU-Ballungszentren	236 Min.	193 Min.	-18,2 %
Strukturdaten	Bundeswert*		Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	5,3 %	4,6 %	-13,2 %
Beschäftigtenquote	44,2 %	40,6 %	-8,1 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	74.124,00 €	90.606,00 €	+22,2 %
Hebesätze	Bundeswert*		Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	372,5 %	380,0 %	+2,0 %
Grundsteuer B	389,7 %	540,0 %	+38,6 %
Branchenverteilung	Bundeswert		Abw. vom Bund
Verarbeitung (Va)	20,0 %	8,4 %	-58,0 %
Baugewerbe (Bg)	5,6 %	2,9 %	-48,2 %
Handel (Ha)	14,8 %	12,7 %	-14,2 %
Verkehrswesen (Vk)	5,3 %	4,4 %	-17,0 %
Sonstige (So)	54,3 %	71,6 %	+31,9 %

* Vergleichswerte von 2021, die Werte von 2022 liegen uns leider noch nicht vor.

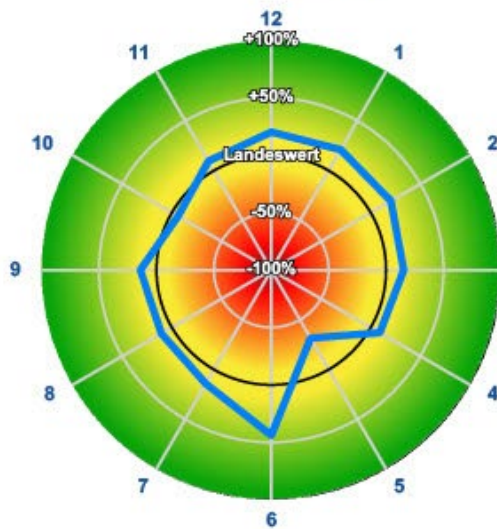
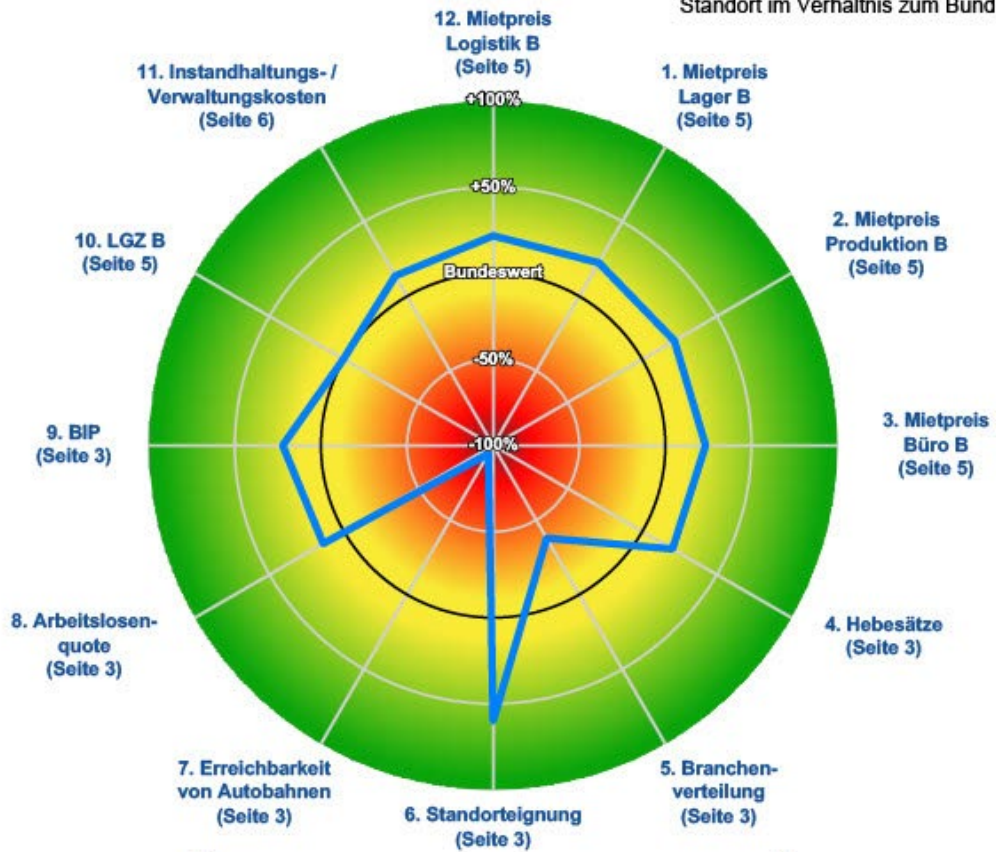
Branchenverteilung

Bundeswert	Va	Bg	Ha	Vk	So
	Va	Bg	Ha	Vk	So

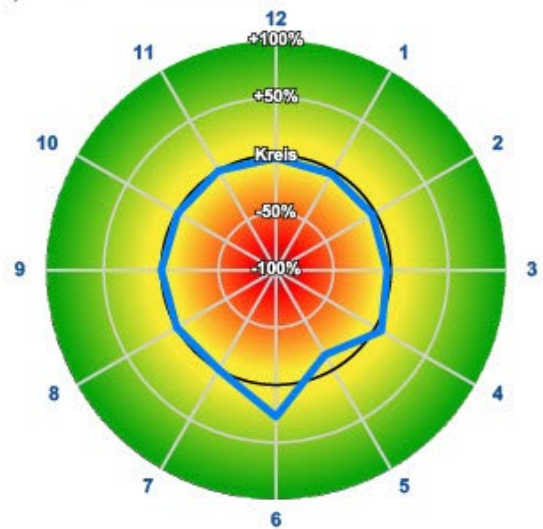


2 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Kreis



3 Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für  (2022)

Ausstattungs-kategorie	Miete¹	Durchschnitt²	Abweichung³	Standardabw.
Lagerflächen A	5,05 €	4,20 €	+20,2 %	±18,5 %
Lagerflächen B	4,45 €	3,65 €	+21,9 %	±19,2 %
Lagerflächen C	3,40 €	2,70 €	+25,9 %	±23,6 %
Logistikflächen A	5,25 €	4,45 €	+18,0 %	±17,4 %
Logistikflächen B	4,75 €	3,90 €	+21,8 %	±17,4 %
Logistikflächen C	3,70 €	3,00 €	+23,3 %	±21,5 %
Produktionsflächen A	4,85 €	4,00 €	+21,3 %	±18,9 %
Produktionsflächen B	4,20 €	3,45 €	+21,7 %	±20,5 %
Produktionsflächen C	3,25 €	2,55 €	+27,5 %	±25,7 %
Büroflächen A	8,35 €	6,95 €	+20,1 %	±10,1 %
Büroflächen B	7,10 €	5,75 €	+23,5 %	±10,9 %
Büroflächen C	5,85 €	4,65 €	+25,8 %	±10,2 %

4 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

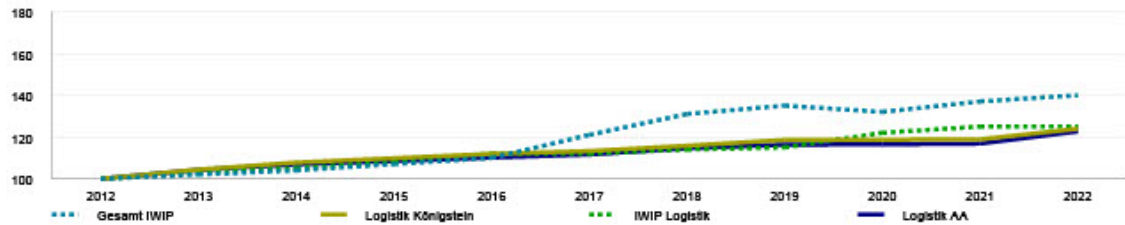
Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in  (2022)

Ausstattungs-kategorie	Zinssatz
Liegenschaftszinssatz A	5,6 %
Liegenschaftszinssatz B	6,5 %
Liegenschaftszinssatz C	7,6 %



5 Entwicklung

Marktentwicklung - Logistik



Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt IWIP in % Basisjahr = 2012	100	102	104	107	110	121	131	135	132	137	140
Logistik in % Basisjahr = 2012	100	104	108	110	112	113	116	119	119	119	124
Logistik	3,69 €	3,86 €	3,98 €	4,06 €	4,13 €	4,18 €	4,28 €	4,38 €	4,38 €	4,39 €	4,58 €
Logistik IWIP in % Basisjahr = 2012	100	103	105	108	112	112	114	115	122	125	125
Logistik AA in % Basisjahr = 2012	100	104	107	108	110	112	115	116	116	117	123
Logistik AA	3,08 €	3,21 €	3,29 €	3,34 €	3,39 €	3,44 €	3,53 €	3,58 €	3,58 €	3,59 €	3,77 €

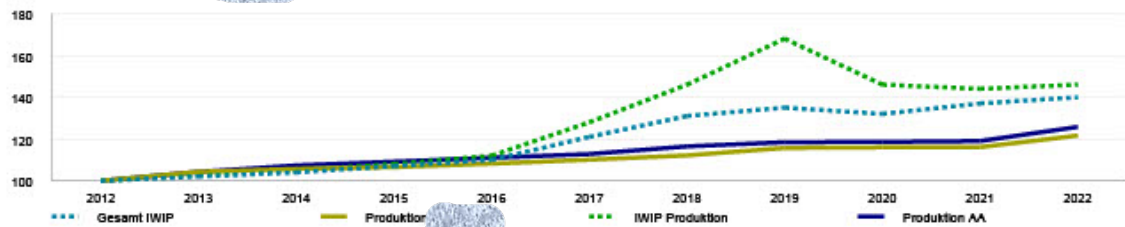
Marktentwicklung - Lager



Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt IWIP in % Basisjahr = 2012	100	102	104	107	110	121	131	135	132	137	140
Lager in % Basisjahr = 2012	100	104	107	108	110	111	114	117	117	117	122
Lager	3,52 €	3,68 €	3,76 €	3,82 €	3,89 €	3,90 €	4,01 €	4,11 €	4,11 €	4,12 €	4,31 €
Lager IWIP in % Basisjahr = 2012	100	101	102	104	106	122	130	133	128	136	140
Lager AA in % Basisjahr = 2012	100	104	107	109	111	112	116	118	118	118	125
Lager AA	2,83 €	2,95 €	3,03 €	3,08 €	3,13 €	3,17 €	3,27 €	3,32 €	3,33 €	3,34 €	3,52 €

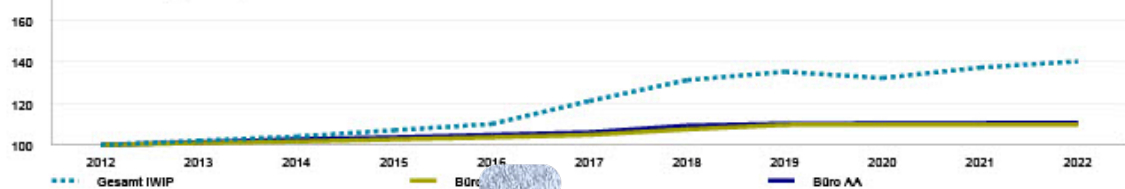


Marktentwicklung - Produktion



Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt IWIP in % Basisjahr = 2012	100	102	104	107	110	121	131	135	132	137	140
Produktion in % Basisjahr = 2012	100	104	106	107	108	110	112	116	116	116	122
Produktion	3,38 €	3,52 €	3,57 €	3,60 €	3,65 €	3,72 €	3,79 €	3,91 €	3,92 €	3,92 €	4,11 €
Produktion IWIP in % Basisjahr = 2012	100	103	105	108	112	128	146	168	146	144	146
Produktion AA in % Basisjahr = 2012	100	104	107	109	111	113	116	118	119	119	126
Produktion AA	2,66 €	2,77 €	2,86 €	2,90 €	2,95 €	3,00 €	3,10 €	3,15 €	3,15 €	3,17 €	3,35 €

Marktentwicklung - Büro



Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt IWIP in % Basisjahr = 2012	100	102	104	107	110	121	131	135	132	137	140
Büro in % Basisjahr = 2012	100	101	102	103	104	105	107	110	110	110	110
Büro	6,47 €	6,53 €	6,57 €	6,64 €	6,70 €	6,78 €	6,95 €	7,09 €	7,10 €	7,10 €	7,10 €
Büro AA in % Basisjahr = 2012	100	101	103	104	105	106	109	110	110	110	111
Büro AA	5,23 €	5,30 €	5,37 €	5,42 €	5,48 €	5,55 €	5,71 €	5,77 €	5,77 €	5,78 €	5,78 €



6 Instandhaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2022	Durchschnitt ^a	Abweichung ^a	Standardabw.
Lagerflächen A	4,36 €	3,70 €	+17,8 %	±0,0 %
Lagerflächen B	3,48 €	2,95 €	+18,0 %	±0,0 %
Lagerflächen C	2,49 €	2,11 €	+18,0 %	±0,0 %
Logistikflächen A	4,36 €	3,70 €	+17,8 %	±0,0 %
Logistikflächen B	3,48 €	2,95 €	+18,0 %	±0,0 %
Logistikflächen C	2,51 €	2,12 €	+18,4 %	±0,0 %
Produktionsflächen A	5,96 €	5,05 €	+18,0 %	±0,0 %
Produktionsflächen B	4,11 €	3,49 €	+17,8 %	±0,0 %
Produktionsflächen C	3,38 €	2,86 €	+18,2 %	±0,0 %
Büroflächen A	3,73 €	3,16 €	+18,0 %	±0,0 %
Büroflächen B	2,27 €	1,92 €	+18,2 %	±0,0 %
Büroflächen C	1,79 €	1,52 €	+17,8 %	±0,0 %

7 Verwaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Verwaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2022	Durchschnitt ^a	Abweichung ^a	Standardabw.
Lagerflächen A	1,34 €	1,23 €	+8,9 %	±8,4 %
Lagerflächen B	1,22 €	1,12 €	+8,9 %	±8,4 %
Lagerflächen C	0,86 €	0,78 €	+10,3 %	±8,4 %
Logistikflächen A	1,34 €	1,23 €	+8,9 %	±8,4 %
Logistikflächen B	1,25 €	1,14 €	+9,6 %	±8,4 %
Logistikflächen C	0,88 €	0,81 €	+8,6 %	±8,3 %
Produktionsflächen A	1,72 €	1,58 €	+8,9 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	1,67 €	1,53 €	+9,2 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	1,49 €	1,36 €	+9,6 %	±8,4 %
Büroflächen A	1,32 €	1,20 €	+10,0 %	±8,4 %
Büroflächen B	0,93 €	0,85 €	+9,4 %	±8,4 %
Büroflächen C	0,84 €	0,77 €	+9,1 %	±8,4 %



8 Quellen

Quellen:

Die Heatmap wurde von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius entwickelt.
Statistische Basisdaten: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Erreichbarkeitsmodell des BBSR
Mieten: eigener Research
Liegenschaftszins: eigener Research
FM-Kosten: WISAG

9 Definitionen

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die entstehen, um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

² Durchschnittliche Instandhaltungskosten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2022 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Königstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Instandhaltungskosten im Jahr 2022 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2022

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist definiert nach § 14 (3) der ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit umgestellter Ertragswertformel (Ertragswertverfahren) analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

Der angegebene Liegenschaftszins ist auf Gemeindeebene. Die Einteilung A, B und C bezieht sich auf eine Industrieimmobilie mit:

- A: Gebäudealter unter 10 Jahren
- B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren
- C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.



Einteilung der Hallen- und Büroflächen

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Logistikhallen verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	10,5m oder mehr	7,0m bis unter 10,5m	unter 7,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Rampentor pro 1.000m ² Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend



Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 ebenerdige Tor pro 1.500m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdige Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdige Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden



Mieten

Die angegebenen Mietpreise sind die Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinde. Hierfür wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mindestens 5 Vergleichsgebäuden.

Die Mietpreise werden getrennt nach den Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C) sowie den Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion, in Höhe von €/m² Brutto- Grundfläche (BGF) netto dargestellt.

Um das Problem von "Ausreißern" in den Datengruppen zu umgehen, wurden bewusst keine Durchschnittsmieten gewählt.

¹ Miete für Hallen- und Büroflächen in  (RGS 064340005005) im Jahr 2022

² Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2022 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Königstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Miete¹ im Jahr 2022 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2022

Die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

Median

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als 0,5-Quantil betrachtet werden. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht bzw. hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie hier im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnittes ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung heraustritt, desto ungewöhnlicher ist dieser für die entsprechende Population.

Standorteignung

Die Standorteignung ist ein Maß für die Geeignetheit der Gemeinde/Stadt als Standort für die Ansiedlung/Existenz von Industrieimmobilien. Die Standorteignung wurde von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius entwickelt. Für weiterführende Informationen zur Standorteignung öffnen Sie bitte die Webseiten "www.heatmap-magazin.de".

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.

² Durchschnittliche Verwaltungskosten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2022 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Königstein hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Verwaltungskosten im Jahr 2022 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Kreise im Jahr 2022



10 Kontakt und Impressum

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein Deutschland

E-Mail: info@industrialport.net
Telefon: +49 6126 979 0000

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Haftungsausschluss

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden und wurden mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab, noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar und sind nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der IndustrialPort GmbH & Co. KG bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der IndustrialPort GmbH & Co. KG vervielfältigt werden.

Copyright 2021 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Weitere Produkte von IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/shop/>
Markt Reports: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte/>
Bewertung: <https://www.industrialport.net/bewertung1/>
Beratung: <https://www.industrialport.net/standortberatung/>
Index: <https://www.industrialport.net/standortberatung/>

und weitere Produkte. Maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse im Hallensektor.

Alle Produkte können bestellt werden über www.industrialport.net.

Max Musterwitz <Musterwitz@industrialport.net>

22.06.2023, 09:03

Sehr geehrter Herr Odekerken,

bei den von uns veröffentlichten Marktberichten, Mietzeitreihen, technischen Studien und online-Bewertungen gehen wir von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren aus. Bei dem Mietausfallwagnis setzen wir den von Kleiber veröffentlichten Wert von 5% an.

Ich hoffe, ich konnte Ihre Fragen beantworten. Falls Sie noch weiter gehenden Fragen haben sollten, rufen Sie mich gern unter 01701234567 an.

Gruß aus Idstein

Max Musterwitz

IndustrialPort GmbH & Co. KG Regulated by RICS

Mustergasse 1

65510 Idstein

Telefon: +49 60 123 456 78

Mobil: +49 170 12 34 567

Musterwitz@industrialport.net

www.industrialport.net