

Dieter Wick

Dipl. Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Spitalgasse 1, 90403 Nürnberg
Hüttenbacher Str. 16, 90482 Nürnberg
Hegenberg 45, 90518 Altdorf

Telefon: 0911. 54 67 36
Mobil: 0172. 860 22 32
Telefax: 03212. 860 22 32

info@wickimmobilien.de
www.wickimmobilien.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Werkstatt mit Betriebsgebäude und Holz-Abbundlager
Musterstraße
Musterort

Ausfertigung von

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Zusammenfassung	3
1.3. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.4. Unterlagen	4
1.5. Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1. Grundstücksbeschreibung	5
2.1.1. Lage	5
2.1.2. Umwelteinflüsse	7
2.1.3. Verkehrsanbindung	7
2.1.4. Gestalt und Form	7
2.1.5. Erschließungszustand	7
2.1.6. Demographische Entwicklung	8
2.1.7. Weitere künftige Entwicklung	8
2.1.8. Entwicklungszustand	8
2.2. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3. Gebäudebeschreibung	9
2.3.1. Hauptgebäude	10
2.3.2. Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	10
2.3.3. Nebengebäude	10
2.3.4. Außenanlagen	10
2.3.5. Baugrundverhältnisse, Immissionen, Altlasten	10
2.3.6. Aktuelle Nutzung, Folgenutzungsmöglichkeit oder Drittverwendung	11
3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	11
3.1. Grundsätze der Wertermittlung / Bewertungsverfahren	11
3.2. Schlussfolgerungen für die Wertermittlung und Auswahl des/der Verfahren	14
3.3. Bodenwertermittlung	15
3.4. Ertragswert	17
3.4.1. Mietfläche, Rohertrag	17
3.4.2. Bewirtschaftungskosten	17
3.4.3. Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer	17
3.4.4. Ertragswertberechnung	18
3.5. Sachwert	19
3.6. Verkehrswert/Marktwert	20
Fotos	
Anlagen	



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Auftrag

Auftrag vom: 14.6.2010
Bewertungszweck: Feststellung des Vermögenswertes

1.2. Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die

Werkstatt mit Betriebsgebäude und Holz-Abbundlager
Musterstraße
Musterort

Amtsgericht: Musterort
Grundbuch von: Musterort
Gemarkung: Musterort
Band: 14
Blatt: 716 und 725
Flurstück: 267 und 267/1

Wertermittlungsstichtag: 6.8.2010
Qualitätsstichtag: 6.8.2010
Marktwert/Verkehrswert: 349.000 €

Erstelldatum: 10.8.2010
Aktenzeichen: 092010 dwi
Baujahr: 1990
Bauweise: Holz/Massiv
Bauzustand: Die Instandhaltung erfolgt nicht.
Instandhaltungsrückstau ist erkennbar

Das Bewertungsobjekt ist nicht modernisiert

Energieausweis vorhanden: nein

Ausstattung: nicht mehr ganz zeitgemäß

Grundrisse: Wohnbereich zeitgemäß, Betriebsbereich wurde nach Bedürfnissen des Erbauers gestaltet

Grundstücksgröße gesamt: 11063 m²

Mietfläche gesamt in m²:

Betriebsgebäude Büro, Sozialbereich, Lager	463
Betriebsgebäude Wohnbereich	122
Werkstatt inkl. Aussenbereich	435
Holz-Abbundlager	363

Kfz-Stellplätze: 1 Holz-Garage

Eigentümer: Muster
Auftraggeber: Muster



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Tag der Ortsbesichtigung: 15.6.2010 und folgende
Teilnehmer am Ortstermin: Muster
Der Sachverständige Dieter Wick

Ortsbesichtigung: Die zu bewertende Immobilie konnte begangen und besichtigt werden. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

1.3. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung wurden:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft, Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft, Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.4. Unterlagen

Durch den Auftraggeber übergebene Unterlagen:

- Lageplan
- Bauzeichnung
- Flächenberechnungen
- Grundbuchauszug
- Brandversicherungsnachweis

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Geoport Report
- Flächenberechnungen



Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

1.5. Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

Kleiber/Simon 6. Auflage 2010	„Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“
Simon/Reinhold/Simon 5. Auflage 2006	„Wertermittlung von Grundstücken“
Dröge 3. Auflage 2004	„Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“
Petersen 7. Auflage 2005	„Marktorientierte Immobilienbewertung“
Hildebrandt 4. Auflage 2001	„Grundstückswertermittlung“
Gablenz 2. Auflage 2000	„Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	„Praxis der Grundstücksbewertung“ OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung	BGB, BauGB, BauNVO, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010, WertR 2006 mit NHK 2000, WEG, EnEG jeweils neueste Fassung II.BV/WoFIV/DIN277/283/MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen:

Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter (www.destatis.de)
Fachzeitschriften, z.B. GuG, Immobilienzeitung
Grundstücksmarktberichte des örtlichen/ regionalen Gutachterausschusses
Aktueller Mietspiegel (oder vergleichbarer Unterlagen) des örtlichen/ regionalen Mietervereins, des Grund- und Hausbesitzervereins sowie des Wohnungsamtes
Internetrecherche zu Stadt- Lage- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten (z.B. www.ImmoScout24.de, www.Immowelt.de, www.immonet.de)
Auskünfte zur örtlichen Marktlage wurden durch Befragung von Marktkennern (Makler) eingeholt; Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zu Bodenrichtwerten, zu Komponenten des/der Wertermittlungsverfahren.

Nutzung der Basisdaten der Vermessungsverwaltung sowie der Geoport Datenbank.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES

2.1. Grundstücksbeschreibung

2.1.1. Lage

Kurzinfo zur Stadt
und zur Region:

Fürth ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken, die im Osten mit



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Nürnberg zusammengewachsen ist; die Zentren beider Städte liegen ca. sieben Kilometer voneinander entfernt.
Sie trägt den Titel Wissenschaftsstadt, der ihr vom Bayerischen Staatsminister für Wissenschaft zum 1000-jährigen Jubiläum 2007 verliehen wurde.
Fürth bildet mit den Städten Nürnberg und Erlangen ein Städtedreieck, das das Kernland des mittelfränkischen „Großraums“ (Ballungsgebiet) bildet und eines der 23 Oberzentren in Bayern ist. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland.

Basisdaten
Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Höhe: 295 m ü. NN
Fläche: 63,35 km²
Einwohner: 114.044 (31. Dez. 2009)
Bevölkerungsdichte: 1800 Einwohner je km²
Stadtgliederung: 3 Stadtbezirke mit 18 Statistischen Bezirken
Adresse der Stadtverwaltung: Königstraße 88,
90762 Fürth
Webpräsenz: www.fuerth.de

Ortsteil:

Wilhermsdorf ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Fürth und gehörte bis zur Gemeindegebietsreform 1972 zum Landkreis Neustadt an der Aisch.

Der Markt liegt zwischen der Stadt Fürth und Bad Windsheim am Rande des Naturparks Frankenhöhe. Durch Wilhermsdorf fließt die Zenn, die bei Atzenhof in die Regnitz mündet.

Basisdaten
Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Landkreis: Fürth
Höhe: 322 m ü. NN
Fläche: 26,64 km²
Einwohner: 5.073 (31. Dez. 2009)
Bevölkerungsdichte: 190 Einwohner je km²
Postleitzahl: 91452
Marktgliederung: 10 Ortsteile
Adresse der Marktverwaltung: Hauptstraße 46,
91452 Wilhermsdorf
Webpräsenz: www.markt-wilhermsdorf.de



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Gemeindegliederung
Die Gemeindeteile der Marktgemeinde sind:
Wilhermsdorf, Altkatterbach, Dippoldsberg,
Dürrnfarnbach, Fallmeisterei, Kirchnfarnbach,
Kreben, Lenzenhaus, Lösleinshäuslein, Meiersberg,
Oberndorf, Riedelshäuslein, Unterulsenbach, Wolf.

Musterort liegt ausserhalb des Ortszentrums und wird daher als Wohn- und Arbeitsstelle weniger nachgefragt (Auskunft Gutachterstelle).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortszentrum.

Wohn- bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft:

Ländliches Umfeld in direkter Umgebung, überwiegend Agrarnutzung.

Art der Bebauung:

Überwiegend eingeschossige Bebauung

topographische Grundstückslage:

Eben

2.1.2. Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3. Verkehrsanbindung

Regional

Internationaler Verkehrsflughafen mit direkten Verbindungen in alle wichtigen europäischen Wirtschaftszentren (U-Bahnverbindung zu Hauptbahnhof, Innenstadt und Messezentrum)
Europäischer Fernstraßenknotenpunkt
Schnittpunkt von ICE- und internationalen Fernverkehrsstrecken

Umfeld

Hafen am Main-Donau-Kanal mit Logistikzentrum (Gesamtfläche 337 Hektar)
Öffentlicher Nahverkehr mit S-, R-, U- und Straßenbahn sowie Stadtbus
Nächste Bahnhaltestelle „Wilhermsdorf Mitte“ ca. 2 km entfernt.

2.1.4. Gestalt und Form

Grundstücksgröße:

11.063 m²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.

2.1.5. Erschließungszustand



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Das Grundstück ist voll erschlossen.
Die städtebauliche Erschließung gem. § 127 BauGB ist abgeschlossen.
Alle Medien sind vorhanden (Zu- und Abwasser, Strom, Telekommunikation)
Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße.

2.1.6. Demographische Entwicklung

Nach der Bevölkerungsprognose 2025 gemäß www.wegweiser-kommune.de, wird in den nächsten Jahren die Einwohnerzahl in der Region Landkreis Fürth leicht steigen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten. Die demographische Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.1.7. Weitere künftige Entwicklung

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.1.8. Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Gewerbe im Mischgebiet.“

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Dieses Gutachten bezieht sich auf den mietfreien Zustand.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen. Nach Auskunft der Baubehörde ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungs-Verfahren einbezogen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Wird in Bayern nicht geführt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht nach Auskunft durch die zuständige Stadt bzw. Gemeinde (VG).

Entwicklungsstufe:
(Grundstücksqualität)

Bauland

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Das Vorliegen einer Baugenehmigung oder Zustimmung im Genehmigungsverfahren und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3. Gebäudebeschreibung



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

2.3.1. Hauptgebäude

Werkstatt mit Betriebsgebäude
und Holz-Abbundlager:

Das Anwesen besteht aus 2 getrennten Baukörpern: Werkstatt mit Betriebsgebäude und Holz-Abbundlager. Die Werkstatt hat einen rechteckigen Grundriss mit auskragenden Holzbindern, Holzringankern und Stahlstützen, die durch Einspannung in Einzelfundamente die Aussteifung der Halle gewährleisten. Das Betriebsgebäude hat ebenfalls einen rechteckigen Grundriss und besteht aus 2 Geschossen mit integriertem Spänesilo. Die Dachkonstruktion wurde analog der Werkshalle ausgeführt, die Erdgeschossdecke ist eine Stahlbetondecke, die im Zusammenhang mit den Mauerwerkswänden die Aussteifung des EG gewährleistet. Die Ausstattung der Gebäude teilt sich in Büro- und Sozialbereich, Betriebswohnung und Lager.

Baumängel / Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht vollständig fertiggestellt. Aufgrund der unterlassenen Instandhaltung sind Bauschäden erkennbar. Für die Beseitigung der Bauschäden wurde ein Handwerker-Angebot eingeholt. Für die Restfertigstellung wurde eine Pauschale in Ansatz gebracht.

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)
Einstufung der Ausstattung:

unterdurchschnittlich

einfach bis mittel

2.3.2. Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

2.3.3. Nebengebäude

Gebäudeart: Garage in Holzbauweise
Außentore und -türen: offene Ausführung
Baumängel / Bauschäden: keine
Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend) befriedigend
Einstufung der Ausstattung: einfach

2.3.4. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:
jeweils Elektrizitäts- und Wasseranschluss vorhanden
Anschluss an die Kanalisation

2.3.5. Baugrundverhältnisse, Immissionen, Altlasten



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3.6. Aktuelle Nutzung, Folgenutzungsmöglichkeit oder Drittverwendung

Derzeit wird das Anwesen teilweise eigengenutzt, teilweise Leerstand.

Die Folgenutzungsmöglichkeit ist bedingt gegeben. Die Nachfrage ist aufgrund der abgelegenen Lage sehr schwach.

3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1. Grundsätze der Wertermittlung / Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

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

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt:

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.



*Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003*

§ 3 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungsstichtag**“:

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Wertermittlungsstichtag.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

§ 4 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**“:

„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist...“

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der NHK 2000 überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Die Verfahren im Überblick

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

In den Wertermittlungsverfahren ist zunächst der Wert eines „Normobjektes“ zu ermitteln. Gemäß § 14 ImmoWertV werden mit dem **Liegenschaftszinssatz** und mit den **Marktanpassungsfaktoren** die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit **Indexreihen** erfasst (§ 11 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, z.B. Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sind anschließend zu würdigen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe,



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Folgende Daten führen zum Ertragswert:

Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 19 ImmoWertV die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten, soweit sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Der Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer **kapitalisiert** und auf den Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines Barwertfaktors **abgezinst** (§ 20 ImmoWertV). Der jeweilige **Barwertfaktor** wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes gemäß der Berechnungsvorschrift gem. Anlage 1 oder 2 ImmoWertV bestimmt.

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV), wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall. Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Folgende Daten führen zum Sachwert:



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Der Ansatz der **Normalherstellungskosten** wird den NHK2000 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mit den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemachten wurden. Die NHK2000, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² Bruttogeschossfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Das Basisjahr der NHK2000 ist das Jahr 2000.

Da es sich bei den NHK2000 um bundesdeutsche Mittelwerte handelt werden die tabellierten Werte mittels eines **Regionalfaktors** von und eines **Ortskorrekturfaktors** von dem örtlichen Kostenniveau angepasst.

Mit den NHK2000 nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 Abs.2 Satz 2 ImmoWertV).

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV). Da die NHK2000 die Baunebenkosten in den Kostenansätzen nicht beinhalten werden diese zusätzlich mit einem Prozentsatz zu berücksichtigt.

Die Normalherstellungskosten werden mit Hilfe geeigneter **Baupreisindexreihen** an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst (§ 22 Abs. ImmoWertV). Hierzu werden die vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden vierteljährlich veröffentlichten Preisindizes für Bauwerke verwendet.

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Die **Alterswertminderung** (§ 23 ImmoWertV) wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Zu den **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 Abs.3 ImmoWertV) gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

3.2. Schlussfolgerungen für die Wertermittlung und Auswahl des/der Verfahren

Welche/s der Verfahren anzuwenden ist/sind, richtet sich nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Der Verkehrswert wird



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert für Immobilien vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

In diesem Fall liegt mir keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die vorliegende Verkehrswertermittlung anwendbar. Die Immobilie ist zwar teilweise eigengenutzt aber eine Vermietung ist vorstellbar. Weil für diese Immobilie ein Mietmarkt existiert, kann von einer fiktiven Vermietung ausgegangen werden. Somit wird der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts auch der nachhaltig erzielbare Ertrag kaufpreisbildend wirkt.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (insbesondere zur Beurteilung des Wertes der baulichen Substanz) herangezogen. Der Marktanpassungsfaktor resultiert aus der Messung von Angebot und Nachfrage für gewerbliche Gebäude.

3.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Die Lage des zu bewertenden Objekts wird für die Richtwertzone mit unterdurchschnittlich bewertet. Sowohl Grundstücksausnutzung als auch Funktionalität entsprechen beim zu bewertenden Objekt dem Marktdurchschnitt. Unter dieser Prämisse wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle erschließungsbeitragsfrei (ebf)		Betriebsgelände	45 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	31.12.2008	(letzte Erhebung)	
Wertentwicklung vom o.g. Stichtag	Faktor	100	
bis zum Stichtag dieser Wertermittlung	Faktor	100	
gemäß Marktbericht Gutachterstelle			
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		100,00%	45 €/m ²
Lage ausserhalb der Richtwertzone	Abzug	Zuschlag	
Abschlag gemäß Gutachterstelle	-20%	0%	-9 €/m ²
<hr/>			
Bodenwert pro m ²			36 €/m ²
Grundstücksgröße	4858 m ²		
<hr/>			
Bodenwert gesamt			174.888 €

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle erschließungsbeitragsfrei (ebf)		Anschlussfläche	4 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	31.12.2008	(letzte Erhebung)	
Wertentwicklung vom o.g. Stichtag	Faktor	100	
bis zum Stichtag dieser Wertermittlung	Faktor	100	
gemäß Marktbericht Gutachterstelle			
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		100,00%	4 €/m ²
Lagequalität innerhalb der Richtwertzone	Abzug	Zuschlag	
Landwirtschaftliche Nutzfläche 2-4 €/m ²			
erhöhter Nutzwert durch Anschluss an Betriebsgelände		50%	2 €/m ²
<hr/>			
Bodenwert pro m ²			6 €/m ²
Grundstücksgröße	6205 m ²		
<hr/>			
Bodenwert gesamt			37.230 €



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
 von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
 Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
 Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.4. Ertragswert

3.4.1. Mietfläche, Rohertrag

Zur Ermittlung der marktüblichen Mieterträge habe ich Makler und Bauträger befragt sowie in Tageszeitungen, Grundstücksmarktberichten und in den großen Immobilienbörsen recherchiert (z.B. Immoscout24, Immowelt, Immonet).

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	Stck.	marktüblicher Mietzins / m ²	marktüblicher Mietzins / Monat	marktüblicher Mietzins/Jahr
Betriebsgebäude Büro, Sozialbereich, Lager	463		3,00 €	1.389 €	16.668 €
Betriebsgebäude Wohnbereich	122		4,50 €	549 €	6.588 €
Werkstatt inkl. Aussenbereich	435		3,00 €	1.305 €	15.660 €
Abbundlager	363		1,00 €	363 €	4.356 €
Garagen		1	20 €	20 €	240 €
Rohertrag				3.626 €	43.512 €

Der Mietpreis ist für das Anwesen schwer zu erzielen. Es muss mit längerem Leerstand gerechnet werden! Dieses Risiko muss bei den Bewirtschaftungskosten und beim Liegenschaftszins berücksichtigt werden.

3.4.2. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	6%	vom Rohertrag	2.611 €
Instandhaltungsaufwendungen	19%	vom Rohertrag	8.267 €
Mietausfallwagnis	6%	vom Rohertrag	2.611 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt			13.488,72 €
v.H. der Nettokaltmiete =		31,00	

Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet. Der Ansatz der Verwaltungskosten erfolgt gem. WertR, Gutachterstelle und Erfahrungswerten aufgrund der Objektart. Die Instandhaltungskosten werden gem. WertR, Gutachterstelle und Erfahrungswerten aufgrund Baujahr und Zustand angesetzt. Das Mietausfallwagnis wird gem. WertR, Gutachterstelle und Erfahrungswerten aus dem örtlichen Angebot und der örtlichen Nachfrage abgeleitet.

3.4.3. Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

Der anzunehmende Liegenschaftszinssatz wurde auf Basis der WertR mit der örtlichen Gutachterstelle abgestimmt. Für die Bewertung wird er aufgrund Objektart und Einschätzung der örtlichen Marktverhältnisse sachverständig festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird sachverständig aus der Objektart und dem Objektzustand ermittelt.



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.4.4. Ertragswertberechnung

Jährlicher Rohertrag	43.512 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	-13.489 €
Jährlicher Reinertrag	30.023 €

Liegenschaftszinssatz	8,50 %
Baujahr	1990
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer in Jahren	40 (linear)
Bodenwertanteil (rentierlich)	174.888 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	-14.865 €
Ertrag der baulichen Anlagen	15.158 €

Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins)	11,31	
Barwertfaktor * Ertrag der baulichen Anlagen ergibt	*	
Ertragswert Gebäude inkl. Aussenflächen	inkl. Garage	171.435 €
Bodenwertanteil (rentierlich)		174.888 €
Sonstige Flächen		37.230 €
Vorläufiger Ertragswert		383.553 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	
Mauerwerk, Dacharbeiten, Spenglerarbeiten gem. Angebot	-14.424 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:	
Malerarbeiten und Rest-Fertigstellung	1020 m ² Mietfläche -20.400 €

Ertragswert	348.728,52 €
Ertragswert gerundet	349.000,00 €

Rohertragsvervielfältiger (informativ)	8,02
Bodenwertanteil	50,11%

Anmerkung: Der Rohertragsvervielfältiger (auch Maklerfaktor) dient dem schnellen Vergleich der Angebote. Der Rohertrag (Jahreskaltmiete) wird zum Marktwert ins Verhältnis gesetzt. Die Erörterung mit Marktkennern, der Marktvergleich und die sachverständige Einschätzung bestätigen diesen Wert für die Gebäudeart/-ausstattung, für den Objektzustand und für die Markt- und Objektlage als marktgerecht.



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
 von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
 Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
 Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.5. Sachwert

	Betriebsgebäude	Werkstatt	
Kubatur in m ³	2.563,22	2.610,88	
Baujahr des Gebäudes:	1990	1990	
<hr/>			
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK) 2000:			
	Typ 30.2	Typ 30.1	
Baujahrseinstufung	1985-1999	1985-1999	
Ausstattungsstandard:	mittel	einfach	
Baupreis nach NHK 2000 in €/m ²	180-190	100-105	
<hr/>			
NHK Bewertungsobjekt in €/m ²	180,00	105,00	
Regionalfaktor	1,05		
Ortsfaktor	1,00		
Örtliche NHK im Basisjahr 2000 pro m ²	189,00 €	110,25 €	
Örtliche NHK im Basisjahr 2000 Gebäude	484.448,58 €	287.849,52 €	
Zuschlag für besondere Bauteile:			
hier: Wohnbereich 122 m ² Wfl * 300 €/m ²	36.000,00 €	0,00 €	
Baunebenkosten	14,00%	12,00%	Summe
Herstellungswert 2000	593.311,38 €	322.391,46 €	915.702,84 €
Umrechnung auf Basisjahr 2005 (=100/98)			934.390,66 €
Baupreisindex (Basisjahr 2005 = 100)	2010/II	115,70	
<hr/>			
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag			1.081.089,99 €
<hr/>			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	40		
<hr/>			
Alterswertminderung in %	(linear)	33,33%	360.363,33 €
Sachwert Gebäude			720.727 €
<hr/>			
Wert der Aussenanlagen	4,00%		28.829 €
Zeitwert der Nebengebäude	Holz-Garage		5.000 €
Bodenwertanteil (rentierlich)			174.888 €
Sonstige Flächen			37.230 €
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert			966.674 €
Marktanpassungsfaktor	0,40		386.669 €
<hr/>			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau			
Mauerwerk, Dacharbeiten, Spenglerarbeiten gem. Angebot			-14.424 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:			
Malerarbeiten und Rest-Fertigstellung	1020 m ² Mietfläche		-20.400 €
<hr/>			
Sachwert			351.845 €
Sachwert gerundet			352.000,00 €



Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
 von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
 Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
 Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.6. Verkehrswert/Marktwert

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

Der Marktwert/Verkehrswert für das Grundstück

Werkstatt mit Betriebsgebäude und Holz-Abbundlager
Musterstraße, Musterort

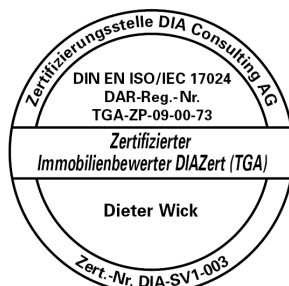
Amtsgericht:	Musterort
Grundbuch von:	Musterort
Gemarkung:	Musterort
Band:	14
Blatt:	716 und 725
Flurstück:	267 und 267/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 6.8.2010 mit

349.000 €, in Worten: dreihundertneunundvierzigtausend Euro

festgestellt.

Altdorf, den 10.8.2010



Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. 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.



WICK IMMOBILIEN KNOW-HOW-NETZWERK

Mitglied im
Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e.V.

und im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)



Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Detail-Fotos werden in diesem Mustergutachten nicht gezeigt



*Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Beleihungswertermittlung
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003*