

JK

WERTERMITTLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG
OBJEKTMANAGEMENT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

JENS KRÜGER

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
(TÜV)

Torgauer Strasse 21
01127 Dresden

T: 0351/ 795 24 61
F: 0351/ 795 24 62
H: 0172/ 868 56 66

j.krueger@jk-wertermittlung.de
www.jk-wertermittlung.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsobjekt: Gewerbegrundstück mit Produktions- / Werkstattgebäude

[REDACTED]

Auftraggeber:

[REDACTED]

Gutachten - Nr.:

GG – 08 – 12 – 01

Ausfertigung:

1 von 3

Wertermittlungstichtag:

19.10.2008

Verkehrswert:

505.000,- EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
2. Wertrelevante Merkmale.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4 Sonstiges.....	13
3. Wertermittlung.....	15
3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl	15
3.2 Ertragswertverfahren	16
4. Verkehrswert	22

Anlagen werden im Beispielgutachten nicht dargestellt

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung	Gewerbe- / Produktionsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	19.10.2008
Ortstermin	19.10.2008
Gebäudebaujahr	1998
Nettogrundfläche	794 m ²
Vermietbare Fläche	781 m ²
Befestigte Außenflächen	531 m ²
Ertragswert	
Jährlicher Rohertrag	40.130,- €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	6.705,- €
Liegenschaftszinssatz	7,00 %
Bodenwert bebautes Grundstück	40.000,- €
Bodenwert unbebautes Grundstück	41.760,- €
Ertragswert	504.385,- €
Verkehrswert	505.000,- €

Die Richtigkeit vorgenannter Unterlagen und Auskünfte, insbesondere der mündlichen Auskünfte des Bauamtes durch [REDACTED], wird vorausgesetzt.

Rechtliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Basis folgender Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literaturverzeichnis

- Kleiber / Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage 2007, Bundesanzeigerverlag
- Sommer / Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Band 1 und 2, Haufe Verlag
- Simon / Reinhold / Simon, Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 5. Auflage, Luchterhand Verlag
- Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, 1. Auflage, Bundesanzeigerverlag
- Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, Hammonia-Verlag
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2008 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 19. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- WEKA Baukostenplaner mit SIRADOS Baudatentabelle
- Kröll / Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Luchterhand

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage

Pausa ist eine Stadt im sächsischen Vogtland und befindet sich in einer Höhe von ca. 470 m ü NN am westlichen Rand des Freistaates Sachsen.

Verwaltungstechnisch gehört Pausa zum Direktionsbezirk Chemnitz und zum Landkreis Vogtlandkreis. Pausa hat ca. 3.800 Einwohner (Stand 31.12.2007 statistisches Landesamt Sachsen).

Pausa gehört zum Einzugsgebiet der Stadt Plauen.

Die nächst größeren Städte sind:

- Plauen (ca. 15 km)
- Hof (ca. 40 km)
- Gera (ca. 45 km)
- Zwickau (ca. 50 km)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet Pausa.

Nähere Umgebung

- Gewerbegebiet
- Direkt nördlich an Pausa angrenzend
- Das Zentrum von Pausa ist lediglich ca. 1 km entfernt.

Das Gewerbegebiet ist von einer gemischten gewerblichen Nutzung geprägt. Maschinenbau, Automobilzulieferer, Bau, Holzverarbeitung und Dienstleistungen sind vorhanden.

Verkehrsanbindung

- Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar angrenzend an der Landstraße S 316, welche das Gewerbegebiet über die B282 und B92 mit den Autobahnen A9 und A72 (Entfernungen jeweils ca. 25 km) verbindet.
- Das Gewerbegebiet verfügt über keinen eigenen Gleisanschluss
- Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen mit Zeulenroda und Plauen sichergestellt. Weiterhin verfügt Pausa über einen Regionalbahnanschluss der Deutschen Bahn AG.
- Die nächsten Verkehrsflughäfen sind Hof-Plauen (ca. 50 km) und Leipzig-Halle (ca. 110 km)

Parkmöglichkeiten

Parkmöglichkeiten sind ausweislich des genehmigten Bauantrages mit insgesamt 12 Stellplätzen in ausreichender Zahl auf dem Grundstück vorhanden.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet, direkt angrenzend an eine Landstraße. Es sind hierdurch jedoch keine Immissionen erkennbar, die den Nutzungszweck des Grundstücks stören könnten.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, und mittelfristigen Bedarf sind in Pausa vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des langfristigen Bedarfs befinden sich in Plauen.

Lagebeurteilung

Angesichts vorgenannter Merkmale, kann die Lage hinsichtlich seines Nutzungswertes innerhalb der Region als gut beurteilt werden.

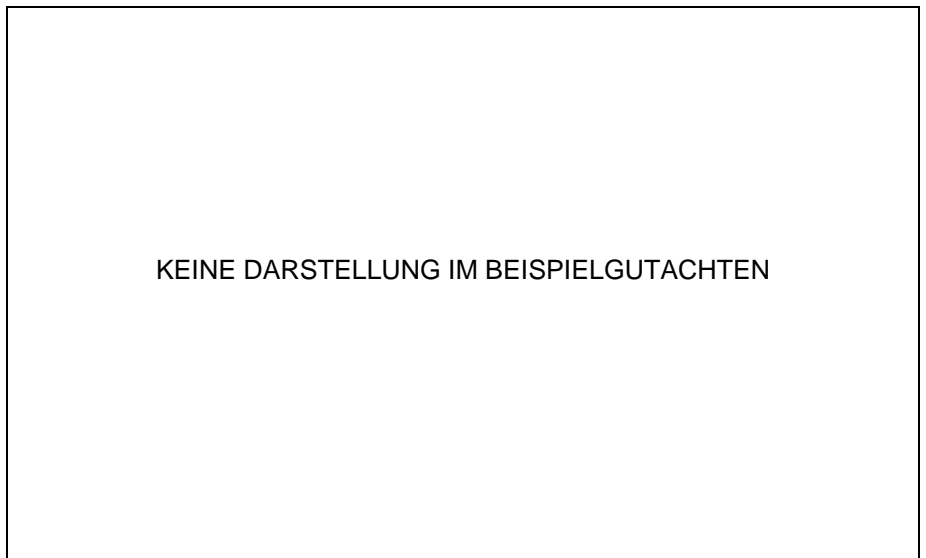
Lagebeurteilung innerhalb der Wertermittlung

Die Berücksichtigung der Lage innerhalb einer Wertermittlung für ertragsorientierte Objekte erfolgt insbesondere bei der Höhe des nachhaltig erzielbaren Rohertrags.

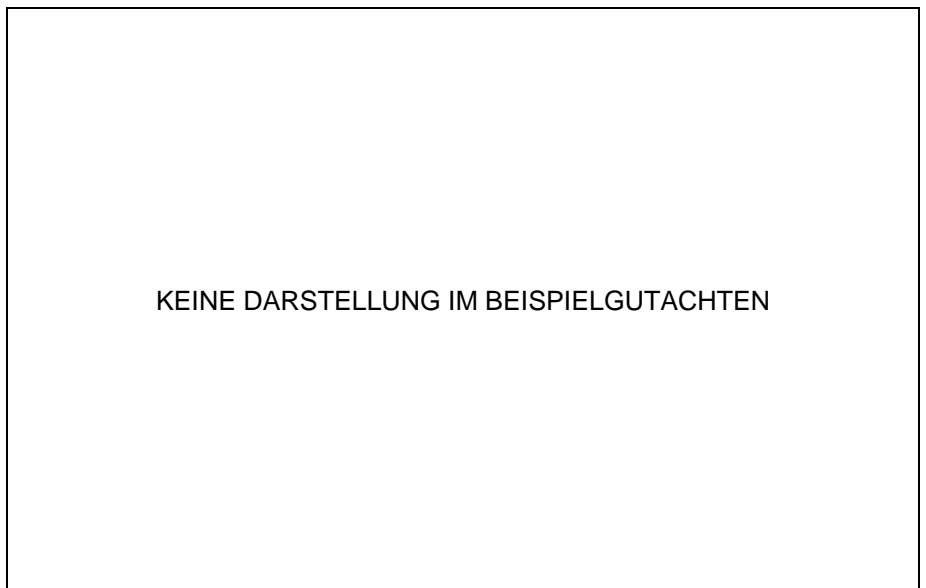
Luftbild Makrolage

KEINE DARSTELLUNG IM BEISPIELGUTACHTEN

Luftbild Umgebung



Luftbild Mikrolage



2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag / Miete

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Objekt leerstehend und frei von Mietverhältnissen. Es wird daher im Weiteren der Bewertung von orts- und branchenüblichen Annahmen hinsichtlich des Mietzinses und der Betriebs- sowie Bewirtschaftungskosten ausgegangen.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind gemäß des vorliegenden Grundbuchauszuges keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.

Baulasten

Bei einem Besuch im Bauamt Pausa am 05.11.2008 wurde durch [REDACTED] [REDACTED] mitgeteilt, dass keine Baulasten im Baulastenkataster eingetragen sind.

Baurecht Gemäß der Bauantragsunterlagen gelten nachfolgende bauordnungsrechtliche Maßgaben:

- Das Grundstück liegt innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB.
- Gewerbegebiet
- Kein Denkmalschutz
- Kein Sanierungsgebiet

Da eine Baugenehmigung inkl. Abnahmeprotokoll vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen nicht dem Bebauungsplan widersprechen.

Abgabenrechtliche Situation Gemäß mündlicher Auskunft des Bauamtes Pausa, [REDACTED], vom 05.11.2008 fallen in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge an.

Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten innerhalb der Wertermittlung Mietverträge / Mieten:
Für die weitere Wertermittlung wird eine orts- sowie branchenübliche, nachhaltig erzielbare Miete angenommen. Sie beeinflusst den Verkehrswert innerhalb des Ertragswertverfahren.

Rückständige Zahlungen:
Nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass keine rückständigen Zahlungen vorhanden sind.

Rechte / Lasten in Abt. II des Grundbuchs:
Keine vorhanden

Baulasten:
Gemäß Auskunft des Bauamtes sind keine Eintragungen vorhanden.

Baurecht:
Im vorliegenden Fall nicht wertrelevant

Abgabenrechtliche Situation:
In absehbarer Zeit sind keine Abgaben zu entrichten.

2.3 Gebäudemerkmale

Vorbemerkung Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr 1998

Nutzung Das Gebäude ist als eine Produktions- bzw. Werkstatthalle konzipiert. Hinsichtlich seiner Größe und funktionalen Vielseitigkeit, sind jedoch auch Drittnutzungen, z. Bsp. als Logistikfläche, Fachmarkt oder Ausstellungsgebäude ohne größeren Aufwand möglich.

Bauweise des Gebäudes

- Stahlbeton – Blockfundamente
- Tragwerk aus Stahl
- Außenwände / Ausfachungen aus Porenbeton, d= 250 mm

- Brandwände Porenbeton, F 90
- Keine Zwischendecken, keine Treppen
- Bodenkonstruktion als Estrich mit Belag auf 8mm Dämmung, Bitumenabdichtung auf bewährter Bodenplatte
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Dachhaut aus Sandwich-Isolierplatten
- Dacheindeckung Bitumenschindeln
- Türen aus Röhrenspan, Rolltor, Gebäudeeingangstür aus Kunststoff mit Glas
- Fassade mit Farbanstrich, mineralisch
- Heizung Gas, zentral mit Warmwasserbereitung (Nennleistung Kessel 95 kW)
- Zisterne für Regenwasser mit einem Fassungsvermögen von 10 m³

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Fußböden im Produktions-, Büro-, Aufenthalts- und Küchenbereich mit PVC-Belag mit alters- und nutzungsbedingten Verschleißerscheinungen
- Bodenfliesen in Bädern
- Fußbodenbeschichtung in Nebenräumen
- Badwände türhoch gefliest
- Kleine Teeküche
- Innenwände mit Glattputz, weiß beschichtet
- Unterhangdecken
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen unter Putz
- Bäder / Sozialräume mit Waschbecken, Dusche und WC
- Plattenheizkörper
- Elektroanlage mit Starkstrom. Verteilungen in Hauptproduktionsbereich. Verteilungen sind flexibel in der Abhangdecke geführt. Änderungen sind jederzeit möglich.
- Produktionsbereich mit mehreren Arbeitsplätzen. Jeder Platz ist mit eigenem Starkstromanschluss ausgestattet, sowie teilweise mit Druckluft.

Zustand des Gebäudes / der Wohnungen

Das Bewertungsobjekt ist zehn Jahre alt und befindet sich abgesehen von alters- und nutzungsbedingten Verschleißerscheinung in einem guten Zustand.

Kleinere, nachfolgend aufgeführte Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den jeweils zum Bauzeitpunkt der Erstellung geltenden Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt wurde.

Festgestellte Mängel:

- Teilweise Ablösung der Fassadensockelbeschichtung
- Teilweise sind Sanitärgegenstände (Waschtische) demontiert und auf dem Fußboden gelagert
- Ein Abhangdeckenelement mit ehemaligen Feuchtigkeitsspuren (ehemaliger und beseitigter Wasserschaden)
- Zwei Sockelfliesen haben sich gelöst
- Im Schwellenbereich des Rolltores sind partielle Rissbildungen erkennbar

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard entspricht einem guten Nutzungswert.

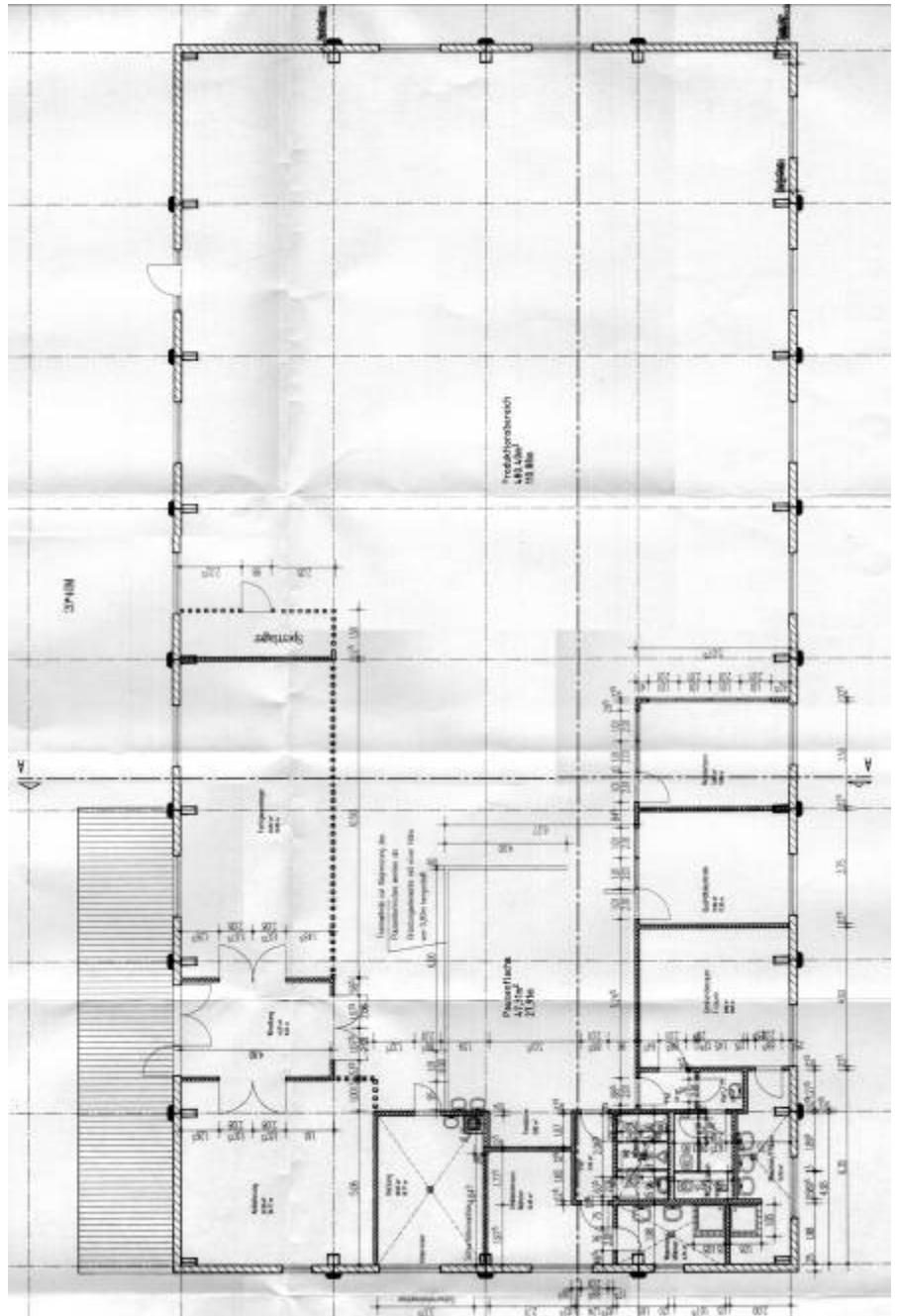
Flächenangaben

Gemäß der Flächenaufstellung des Architekturbüros [REDACTED],
[REDACTED], teilen sich die Flächen wie folgt auf:

Nutzfläche: 766 m² Funktionsfläche: 13 m² Verkehrsfläche: 15 m²

Es ergibt sich somit eine vermietbare Gebäudefläche von insgesamt 781 m² zzgl. der vermietbaren Außenflächen von insgesamt 531 m².

Flächenaufteilung / Grundriss



Berücksichtigung der Gebäude-, Ausstattungs- und Nutzungsmerkmale innerhalb der Wertermittlung

Die Berücksichtigung der einzelnen Merkmale innerhalb der Verkehrswertermittlung wird insbesondere durch die Verfahrenswahl beeinflusst. Allgemein finden die oben aufgeführten Merkmale bei der Ermittlung von ertragsorientierten Bewertungsobjekten beim Ansatz des Rohertrags, des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer Einzug.

Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Unbebautes Grundstück



Produktion



Produktion



Sanitärbereich



**Pausenbereich / Tee-
küche**



Anlieferung



Büro



2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Es liegt jedoch ein Baugrundgutachten vom 16.04.1992 der [REDACTED] vor, in welches Einblick genommen werden konnte. Demgemäß waren Teile des heutigen Gewerbegebietes einst als Mülldeponie genutzt worden. Die Empfehlung der Sachverständigen lautet, diese Bereiche nicht zu bebauen, sondern als Grünanlagen auszuführen. Die verbleibenden, bebaubaren Flächen werden für nicht unterkellerte und frostfrei gegründete Bauten als geeignet dargestellt.

Es wird daher von einer Eignung des Bodens ausgegangen. Es wird die Richtigkeit des vorgenannten Gutachtens vorausgesetzt.

Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Sämtliche Medien liegen an. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die [REDACTED] Straße.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl

Vorbemerkung	<p>Die Wertermittlungsverordnung (WertV) schreibt für die Ermittlung des Verkehrswertes mindestens eines der drei nachfolgend aufgeführten klassischen Verfahren vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vergleichswertverfahren- Ertragswertverfahren- Sachwertverfahren <p>Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus einem der drei Verfahrensansätze ist die Situation des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem unmittelbaren oder auch mittelbaren Vergleich von jüngst veräußerten Objekten, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.</p> <p>Generell lässt sich mit Hilfe des Vergleichswertverfahren das Marktgeschehen sehr gut darstellen, sofern eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt. Leider ist dies selten der Fall.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden.</p> <p>Maßgeblich hierfür sind die nachhaltig erzielbaren Roherträge unter Berücksichtigung von Lage, Zustand und Ausstattung des jeweiligen Bewertungsobjektes.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches im wesentlichen auf Herstellungskosten basiert. Vergleichspreise oder ertragsorientierte Annahmen erhalten keinen Einzug.</p> <p>Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung ertragsorientierter Objekte ungeeignet und spiegelt das Marktgeschehen nicht wieder.</p>
Verfahrenswahl	<p>Da es sich bei Gewerbegrundstücken um Renditeobjekte handelt, die üblicherweise zur Ertragserzielung gehandelt werden, basiert diese Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Ertragswertverfahren.</p>

3.2 Ertragswertverfahren

Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Folgende Aspekte werden im Wesentlichen berücksichtigt:

- nachhaltig erzielbare Erträge aus Mieteinnahmen
- nachhaltig anfallende Kosten
- Liegenschaftszinssatz
- Begrenzte Nutzungsdauer des Gebäude
- Unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens

Prinzipielle Vorgehensweise

- Zunächst wird der jährliche Überschuss der Erlöse (Rohertrag) über die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Dies ergibt den Reinertrag.
- Der Jahresreinertrag wird auf einen Bodenanteil und auf einen Gebäudeanteil aufgeteilt, da die Erwirtschaftung des Reinertrags einerseits durch den Boden, andererseits durch das Gebäude verursacht wird. Der Bodenanteil ist die Verzinsung des Bodenwertes. Die Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden (unendlich) und Gebäude (endlich) notwendig.
- Der Gebäudeanteil wird dann als Rente (jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer) zugunsten des Eigentümers aufgefasst. Der heutige Wert dieser Rente, also der Barwert, ist der Ertragswert des Gebäudes.
- Zum Gebäudeertragswert kommt dann noch der Wert des Bodens sowie mögliche Wertkorrekturen.
- Das Ergebnis ist der Ertragswert

Anschauliche Darstellung des Ertragswertverfahren

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung bebautes Grundstück
- = Reinertrag (Gebäudeanteil)
- X Vervielfältiger
- = Ertragswert (Gebäudeanteil)
- +/- Sonstige Wertbeeinflussende Umstände
- + Bodenwert bebautes Grundstück
- + Bodenwert unbebautes Grundstück
- = Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Konzeption vielseitig nutzbar ist, sollten hinsichtlich der Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrages unterschiedliche Ertragsuntersuchungen angestellt werden.

Generell ist es denkbar, das Objekt gemäß seiner bisherigen Nutzung als Produktions- und / oder Werkstattgebäude zu nutzen.

Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur geben für Produktionsflächen in Werkstattgebäuden Mietpreisspannen an, die im Be-

reich von etwa 3,10 €/m² bis 5,10 €/m² (Vgl. Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeigerverlag, S. 317) bzw. 3,00 €/m² bis 5,00 €/m² (Vgl. Kleiber / Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, 5. Auflage, S. 2386, Abb. 75) vermietbarer Fläche liegen.

Veröffentlichungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) weisen für die Region Büromieten in einem Bereich von 3,50 €/m² (einfacher Nutzungswert) bis 7,00 € (guter Nutzwert) aus.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, der Fachliteratur, immobilienwirtschaftlicher Auswertungen sowie eigener Marktrecherchen, halte ich einen Mietansatz von 3,50 €/m² vermietbarer Fläche für nachhaltig erzielbar.

Bei Produktions- und Werkstattgrundstücken, ist es üblich, dass die nutzbaren befestigten Flächen ebenfalls Einzug in die Ertragsermittlung erhalten. Im vorliegenden Fall halte ich einen Ansatz von ca. 1/3 des Wertes der vermietbaren Gebäudefläche, also ca. 1,15 €/m² befestigte Fläche als angemessen.

Der nachhaltig erzielbare Rohertrag für ein vergleichbares Produktions- bzw. Werkstattgrundstück, berechnet sich demnach wie folgt:

781 m ² vermietbare Fläche Gebäude	X	3,50 €/m ²	=	2.733,50 €
531 m ² befestigte Außenfläche	X	1,15 €/m ²	=	610,65 €
Summe Rohertrag / Monat				3.344,15 €
Rohertrag / Jahr			ca.	40.130 €

Wie eingangs erwähnt, ist es ohne größeren Aufwand möglich, das Bewertungsobjekt einer Drittverwendung (Fachmarkt, Ausstellung, etc.) zuzuführen.

Gemäß eigener Marktrecherchen liegen die erzielbaren Mieten hierfür, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes bei etwa 4,80,- € pro m² Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche. Dieser Ansatz wird in seiner Größenordnung durch Veröffentlichungen des IVD gestützt.

Auch hier sind die befestigten Flächen wie vor zu berücksichtigen.

Es ergibt sich demnach ein nachhaltig erzielbarer Rohertrag, wie folgt:

580 m ² Verkaufsfläche	X	4,80 €/m ²	=	2.784,00 €
531 m ² befestigte Außenfläche	X	1,15 €/m ²	=	610,65 €
Summe Rohertrag / Monat				3.394,65
Rohertrag / Jahr			ca.	40.740 €

Da eine vollständige Machbarkeitsanalyse hinsichtlich einer Nutzungsänderung den Rahmen dieser Wertermittlung bei weitem sprengen würde, wird im weiteren von einer Beibehaltung der Nutzung als Produktions-

und Werkstattobjekt ausgegangen. Dies insbesondere auch aus dem Grund, da der überschlägige Vergleich der Ertragsmöglichkeiten bei unterschiedlichen Nutzungskonzepten in etwa ein Ergebnis ähnlicher Größenordnung ergeben hat.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus

- Instandhaltungskosten
- Betriebskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

zusammen.

Bei Gewerbemietobjekten, werden die Betriebs- und Verwaltungskosten in der Regel vollständig auf den Mieter umgelegt. Es wird daher im Folgenden davon ausgegangen, dass die Betriebs- und Verwaltungskosten vollständig vom Mieter getragen werden.

Nach Kleiber / Simon / Weyers können die jährlichen Instandhaltungskosten für Gewerbeimmobilien etwa 5,00 € bis 7,50 €/ m² betragen. Da es sich um eine Gewerbeimmobilie handelt, welche deutlich weniger aufwändig instand zu halten ist, als eine reine Büroimmobilie und in der Regel durch den Vermieter lediglich die Instandhaltungen für „Dach und Fach“ zu tragen sind, halte ich einen Ansatz im unteren Bereich, also ca. 5,50 €/m² für angemessen. Hieraus ergibt sich ein Ansatz von ca. 4.295 €/Jahr.

Das Mietausfallwagnis wird für Produktions- und Werkstattgebäude aufgrund der üblicherweise eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeiten, sowie der Möglichkeit eines Totalmietausfalles, üblicherweise mit 4 bis 8 Prozent des Rohertrages angesetzt. Da dem Bewertungsobjekt bereits zuvor eine relativ gute Drittverwendungsmöglichkeit attestiert wurde, erachte ich einen Ansatz im mittleren Bereich, also ca. 6 Prozent des Rohertrages als angemessen. 6 Prozent des Rohertrages entsprechen in etwa 2.410 €.

Insgesamt erscheint also ein Ansatz von ca. 6.705 € als realistisch.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Objekte liegt bei ca. 60 Jahren. Abzüglich des derzeitigen Alters von 10 Jahren, ergibt sich eine voraussichtliche Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage von Kaufpreisen und Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Es handelt sich beim

Liegenschaftszinssatz um eine arithmetische Größe, welche in Abhängigkeit des allgemeinen Mietniveaus, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der allgemeinen Kapitalmarktlage steht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vogtlandkreis gibt keine Empfehlungen hierzu.

Der Liegenschaftszinssatz ist daher anhand der einschlägigen Fachliteratur sowie unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale sachverständig zu schätzen.

Unter Berücksichtigung der Umstände, dass

- es Drittverwendungsmöglichkeiten gibt,
- das Objekt einen guten Nutzungswert besitzt,
- ein durchschnittliches Investitionsrisiko besteht,
- es sich um ein „junges“ Gebäude handelt

halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 7,0 % für angemessen.

Vervielfältiger

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Vervielfältiger von ca. 13,8.

Der Vervielfältiger ist ein Faktor, mit dem der Barwert einer endlichen Rente, also in diesem Fall der Reinertrag, kapitalisiert wird. Der Vervielfältiger ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz.

Sonstige Wertbeeinflussende Umstände

Keine

Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vogtlandkreis weist einen Bodenrichtwert von 10 €/ m² aus.

Die Annahme des Bodenrichtwertes ist ausreichend genau, da der Bodenwert innerhalb des Ertragswertverfahren bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer kaum Einfluss hat. Dies wird an späterer Stelle mit einer Sensitivitätsanalyse nachgewiesen.

Es ergibt sich folgender Bodenwert für das bebaute Grundstück:

	Ausgangswert	10 €/ m ²
x	Grundstücksgröße	4.000 m ²
=	Bodenwert bebautes Grundstück	40.000 €

Sowie für das unbebaute Grundstück:

	Ausgangswert	10 €/ m ²
x	Grundstücksgröße	4.176 m ²
=	Bodenwert unbebautes Grundstück	41.760 €

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den vorbezeichneten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	40.130 €
-	Bewirtschaftungskosten	6.705 €
=	Reinertrag (insgesamt)	33.425 €
-	Bodenwertverzinsung (bebautes Grundstück)	2.800 €
=	Reinertrag (Gebäudeanteil)	30.625 €
X	Vervielfältiger	13,8
=	Ertragswert (Gebäudeanteil)	422.625 €
+/-	Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	0 €
+	Bodenwert bebautes Grundstück	40.000 €
+	Bodenwert unbebautes Grundstück	41.760 €
=	Ertragswert	504.385 €

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, dass der Bodenwert des bebauten Grundstücks in diesem Fall einen vernachlässigbar geringen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Der eingangs ermittelte Bodenwert in Höhe von ca. € 10 / m² wird hierzu in beide Richtungen um € 10 / m² verschoben.

<u>Bodenwert</u>	<u>Ertragswert</u>
0 € / m ²	503.080 €
10 € / m ²	504.385 €
20 € / m ²	505.800 €

Es zeigt sich, dass die Auswirkungen hinsichtlich des veränderten Bodenwertes des bebauten Grundstücks für den Ertragswert irrelevant sind.

Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Leider konnten vom Gutachterausschuss keine entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt werden. Von der DB Immobilien wurden jedoch kürzlich Ertragsfaktoren für das zweite Quartal 2008 veröffentlicht. Für Fachmärkte in der Peripherie größerer Städte, liegen diese im Osten Deutschlands im Durchschnitt bei etwa Faktor 11,5.

Konkret bedeutet dies, dass der Ertragswert, dividiert durch den Jahresrohertrag in etwa in dem Bereich 11,5 liegen sollte.

Wenn vorgenannte Formel auf das Bewertungsobjekt angewandt wird, ergibt sich der Ertragsfaktor wie folgt:

Ertragswert (nur bebautes Grundstück!)	462.625 €
/ Jahresrohertrag	40.130 €
= Ertragsfaktor	11,5

Der ermittelte Ertragsfaktor liegt nahezu exakt im Bereich des veröffentlichten Ertragsfaktors der DB Immobilien, womit der Ertragswert hinreichend plausibel bestätigt ist.

4. Verkehrswert

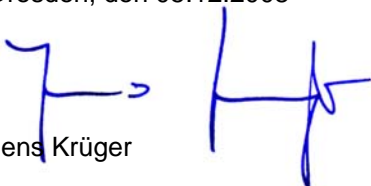
Definition	Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.
Lage auf dem Grundstücksmarkt	Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller Wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 19. Oktober 2008 geschätzt auf

€ 505.000,-

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das Gutachten ist ausschließlich zum vorbezeichneten Bewertungszweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich nicht übernommen.

Dresden, den 05.12.2008


Jens Krüger

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifiziert durch PersCert-TÜV, Bereich TAR-Zert