

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer
Lagerhalle mit Bürotrakt und Anbauten
bebaute Grundstück
in 56244 Freirachdorf, Hauptstraße (Zum Acker 1)

Az: 14 K 16/25

Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Verkehrswert: 378.000 €

Auftraggeber:
Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

Lagerhalle mit Bürotrakt und Anbauten

bebaute Grundstück

in 56244 Freirachdorf, Hauptstraße (Zum Acker 1)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freirachdorf	658	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freirachdorf	9	5/1

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Eigentümer: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 19.08.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 23.07.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 01.07.2025 mitgeteilt.

Der Eigentümer war zu diesem Termin verhindert und bat vorab telefonisch um eine Verschiebung des Termins. Dieser Termin wurde auf den 19.08.2025 festgesetzt. Bei diesem Termin waren der Eigentümer sowie der Mieter anwesend.

Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), abgesehen von der nördlichen Hallenfassade, in Augenschein genommen werden konnten. Der entlang der nördlichen Hallenfassade verlaufende Grundstücksbereich ist mit hohen Bäumen bewachsen und grenzt zudem an das Nachbargrundstück, das sich im Fremdeigentum befindet und eingezäunt war. Somit war hier eine Inaugenscheinnahme nicht möglich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Fotodokumentation:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

- Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt? Das Bewertungsobjekt ist **nicht** nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
- Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Die Halle samt Anbauten ist an die Fa. xxx vermietet.
- Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht? **Nein**, es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
- Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG? Es besteht **keine** Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt nicht um eine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)? Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist **ein** Gewerbebetrieb gemeldet.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden? Es sind Maschinen und Betriebseinrichtungen der Fa. xxx vorhanden.
Anzumerken ist, dass sich die in den Hallenraum eingebaute Lagerebene samt Treppenaufgang im Eigentum des Schuldners befindet. Der Mieter hat zusätzlich Lagerregale aufgestellt, die sich nicht im Eigentum des Schuldners befinden.
- Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt? Der Sachverständigen liegt **kein** Energiepaß vor.

Ist Zubehör im Sinne der
§§ 97, 98 BGB vorhanden?
(Wert bitte gesondert angeben)

Es ist **folgendes** Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden:

- Lagerregale mit Treppenaufgang zur Lagerebene im Eigentum des Schuldners
- Lagerregale im süd-östlichen Hallenbereich und Lagerregale im südlichen Anbau im Eigentum des Mieters Fa. xxx
- Ablage mit Unterbau in Holzkonstruktion entlang nördlicher Trauffassade (Hallenraum) im Eigentum des Mieters Fa. xxx
- 1 Gabelstapler im Eigentum des Mieters Fa. xxx
- 2 gemietete Flüssiggas-Erdtanks Fa. Progas

Eine Bewertung des Zubehörs ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung aufgrund mangelnder Sachkenntnis nicht möglich.

In der Halle bzw. den Anbauten der Halle sind verpackte Waren gelagert, die sich im Eigentum des Mieters Fa. xxx befinden.

Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren keine erkennbar.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("**Altlastenfreiheit**") unterstellt.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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 soweit 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.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück am nördlichen Ortsrand von **Freirachdorf**, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Selters angehört.

Das **Flurstück 5/1**, welches mit einer Lagerhalle mit Bürotrakt und Anbauten bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **2.064 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und nahezu eben. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße 3, die östlich des Grundstückes verläuft und im Bereich des Bewertungsobjekts „Zum Acker“ genannt ist. Die Kreisstraße führt durch den Ort und ist hier mit „Hauptstraße“ bezeichnet.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Örtliche Abweichungen gegenüber dem Liegenschaftskataster und den Angaben im Grundbuch:

Laut Grundbuch ist das Bewertungsobjekt der „Hauptstraße“ zugeordnet, allerdings lautet die Bezeichnung im Bereich des Bewertungsobjektes in der Liegenschaftskarte „Zum Acker“. Dies entspricht auch der postalischen Bezeichnung „Zum Acker 1“.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

**Verkehrs-
und Geschäftslage:**

Die Ortsgemeinde Freirachdorf ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Selters, dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region erfolgt über zwei Kreisstraßen und eine süd-östlich des Ortes vorbeiführende Bundesstraße (B 413). Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 7,5 km entfernten Selters, dem Hauptort der Verbandsgemeinde.

Die Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage an einer Kreisstraße als gut zu bewerten.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen befindet sich bei Dernbach/Dierdorf bzw. Mogendorf an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), jeweils rd. 11 km entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main in rd. 20 km Entfernung.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Lage am Ortsrand als günstig einzustufen. Anzumerken ist, dass laut Bebauungsplan „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Lagerplätze, Lagerhäuser und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nummer 2 und 3, sowie Absatz 3 der Bau NVO zulässig sind.

Infrastruktur:

Die Ortsgemeinde Freirachdorf verfügt selbst nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich vereinzelt im nahegelegenen Herschbach. Die nächsten Einkaufsorte sind Selters (rd. 7,5 km) und Dierdorf (rd. 7 km).

Freirachdorf selbst verfügt über einen Kindergarten, in Herschbach ist eine Grundschule vorhanden. Die nächsten weiterführenden Schulen bis hin zum Gymnasium befinden sich in Dierdorf. Selters verfügt über eine integrierte Gesamtschule.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. In Herschbach befindet sich die nächste Apotheke, außerdem hat sich hier eine Allgemeinärztin niedergelassen. In Dierdorf befindet sich das nächste Krankenhaus.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Lagerhalle bebaut, die durch Anbauten erweitert wurde.

Die **Lagerhalle** wurde 1997 als Kalthalle mit seitlich angrenzendem **Büro- und Sozialtrakt** errichtet. Konstruktiv wurde die rd. 36 m lange und rd. 16 m breite Halle in Stahlbauweise auf einem Betonsockel ausgeführt. Die Fassaden und die Dacheindeckung des Satteldachs bestehen aus Sandwichpaneelen. Im Bereich der Trauffassaden dienen Lichtbänder aus Profilitglas der natürlichen Belichtung. In die östliche Giebelfassade wurde ein Sektionaltor mit Schlupftür und darüber befindlichen Lichtausschnitten eingebaut. In der Flucht dieser Fassade schließt sich der massive Büro- und Sozialtrakt an, dessen Dach als Pultdach ausgeführt wurde. Die Fassaden sind verputzt, als Fenster wurden isolierverglaste Fensterelemente eingebaut. Eine Kunststoff-Füllungstür ermöglicht die direkte Erschließung des Büroraumes von außen. Intern sind Türzugänge zum Büroraum und zum Flur des Sozialtraktes vorhanden. Die Räumlichkeiten liegen eine Stufe höher als der Hallenraum.

Im Jahr 2000 wurde über die gesamte Breite der westlichen Giebelfassade der Halle ein massiver **Pulldachanbau** (sog. Montagehalle) errichtet, der vom Hallenraum über eine Stahltür zu erschließen ist. Das Dach besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Aluminium-Sandwichpaneel-Elementen. In die südliche Schmalseite des Anbaus wurde ein Sektionaltor und eine Stahltür eingebaut, in der Trauffassade dienen isolierverglaste Kunststoff-Fenster der natürlichen Belichtung. Der Anbau verfügt über eine Beheizung mittels Heizkörper.

Entlang der südlichen Trauffassade wurde 2005/2006 ein weiterer **Pulldachanbau** in Massivbauweise ausgeführt, der sich auf einer Länge von rd. 26 m vom ursprünglichen Büro- und Sozialtrakt bis zur westlichen Giebelfassade der Halle erstreckt. Das Pulldach wurde mittels Holzsparren auf Stahlträgern, die im Bereich der Mittelachse auf Stahlstützen aufliegen, hergestellt. Die Dacheindeckung besteht aus Alu-Sandwichelementen. Die Fassaden wurden verputzt und im Bereich der westlichen Fassade wurde ein Sektionaltor mit separater Zugangstür eingebaut. Intern erfolgt die Erschließung über die ursprüngliche Lagerhalle. Im Bereich der Trauffassade wurden isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut, außerdem befinden sich hier drei Büroräume, von denen ein Büroraum auch direkt von außen zu erschließen ist. Der Hallenbereich des Anbaus und die eingebauten Büroräume sind über Heizkörper zu beheizen.

Anzumerken ist, dass die Anbauten sowie der ursprüngliche Büro- und Sozialtrakt wärme gedämmt und verputzt sind.

Zur partiellen **Beheizung** des Hallenraums wurden Dunkelstrahler im Bereich vor dem Büroraum eingebaut, die nach Auskunft der Mieter und des Eigentümers nicht mehr funktionstüchtig sind.

Die Heizungsanlage für die beheizten Räumlichkeiten (Büro- und Sozialtrakt sowie Anbauten) befindet sich im Aufenthaltsraum des Büro- und Sozialtrakts. Es handelt sich um eine Junkers Gastherme, die nach Auskunft der Mieter und des Eigentümers erneuerungsbedürftig ist. Unterirdisch wurden zwei gemietete Gastanks der Fa. Progas mit einem Fassungsvermögen von jeweils rd. 4.800 Litern im süd-östlichen Grundstücksbereich eingebaut.

Auf der südlichen Dachfläche der Lagerhalle wurde eine **Photovoltaikanlage** mit 30 kWp installiert, die nach Auskunft des Schuldners im April 2010 in Betrieb genommen wurde und an die Radsportvertrieb xxx GmbH verpachtet ist. Bei der Bewertung wird für die Nutzung der Dachfläche eine Pacht in Höhe der derzeit zu zahlenden Nutzungsentschädigung von jährlich 666,67 € für die Restlaufzeit (5 Jahre) in Ansatz gebracht.

Aufteilung/Ausstattung:

Die Lagerhalle verfügt über eine Nutzfläche von rd. 585 m² sowie eine Lagerebene in Stahlkonstruktion, die eine Fläche von rd. 450 m² aufweist. Im Büro- und Sozialtrakt befinden sich ein Büroraum, ein Flur, ein Herren- und Damen-WC sowie ein Aufenthaltsraum. Hier beläuft sich die Nutzfläche auf rd. 63 m².

Der seitlich an die Lagerhalle angrenzende Pultdachanbau beinhaltet bei einer Gesamt-Nutzfläche von rd. 254 m² den Verpackungs- und Versandbereich (rd. 183 m²) sowie drei Büroräume, die Nutzflächen zwischen rd. 20 und rd. 26 m² aufweisen.

Der an die westliche Giebelfassade der Lagerhalle angrenzende Pultdachanbau hat eine Nutzfläche von rd. 124 m².

Die Ausstattung der Büroräumlichkeiten und der WC-Anlagen entspricht einem **mittleren Standard**. Die Böden in den Büroräumen sind überwiegend mit Laminat belegt, im Flur des Sozialtraktes, in den WC-Räumen und dem Aufenthalt wurden Fliesen verlegt.

Das Herren-WC verfügt über ein Urinal, ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und ein Waschbecken. Im Damen-WC befinden sich ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und ein Waschbecken. Warmwasser wird dezentral erzeugt. Die sanitären Räumlichkeiten sind raumhoch gefliest und elektrisch entlüftet.

Der Hallenboden der Lagerhalle ist mit Pflaster befestigt, die Böden im Bereich Verpackung/Versand und Montage wurden beschichtet.

Baulicher Zustand:

Die Baulichkeiten befinden sich in einem überwiegend guten Zustand. Lediglich im Anschlussbereich des Pultdachbaus an die südliche Trauffassade im Bereich des Lichtbandes der Lagerhalle ist nach Auskunft der Mieter und des Eigentümers bei Regen ein Wassereintritt zu verzeichnen. Hier wurde der Anschluss mangelhaft ausgebildet.

Außenanlagen:

Die Freiflächen des Bewertungsgrundstückes sind größtenteils mit Pflaster befestigt. Der Grundstücksanteil entlang der Zuwegung „Zum Friedhof“ wurde bis zum südlichen Pultdachanbau mit Wiese begrünt. Hier befinden sich die beiden gemieteten Erdtanks der Fa. Progas. Der schmale Grundstückstreifen entlang des Pultdachbaus ist geschottert und geht ohne optische Trennung in den in diesem Bereich ebenfalls geschotterten Weg „Zum Friedhof“ über. Entlang der nördlichen Trauffassade der Lagerhalle befinden sich hohe Bäume, die einen Sichtschutz zu dem hier angrenzenden Wohnhausgrundstück darstellen. Einfriedigungen in Form von Zaunanlagen oder dergleichen sind nicht vorhanden.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Freirachdorf
bestehen **folgende** Eintragungen:

lfd.Nr. 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Ortsgemeinde 56244 Freirachdorf; gemäß Bewilligung vom 19.01.2000 (UR Nr. 129/2000 Notar xxx in Selters) eingetragen am 28.02.2000.“

Diese Eintragung sichert der Ortsgemeinde eine komfortablere Zuwegung zum Friedhof bzw. zur Trauerhalle. Dies wurde durch Hinzunahme eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze ermöglicht (siehe Anlage).

Bei der Bewertung wird dies durch einen Abzug in Höhe des hälftigen Bodenwerts der betroffenen Fläche berücksichtigt.

lfd.Nr. 3: „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 9 Nr. 5/2 Freirachdorf Blatt 845. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 17.05.2024 (Urkunde 710/2024, Notar xxx in Montabaur) eingetragen am 05.11.2024.“

Laut vorliegender Bewilligung räumt der Eigentümer des Bewertungsgrundstückes mit dieser Eintragung dem jeweiligen Eigentümer des nördlich angrenzenden Flurstückes 5/2 das Recht ein, über das Bewertungsgrundstück (Flurstück 5/1) zu gehen und zu fahren, um von der Hauptstraße das Flurstück 5/2 erreichen zu können, und auch von Dritten begehen bzw. befahren zu lassen. Die Ausübung der Dienstbarkeit beschränkt sich auf die in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot eingezeichnete Fläche Grundstückseckbereich. Die Unterhaltungs- und Streupflicht für den mit vorstehendem Geh- und Fahrrecht belasteten Grundstücksteil obliegt den Eigentümern des herrschenden (Flurstück 5/2) und dienenden (Flurstück 5/1) Grundstücks gemeinsam.

Da diese Eintragung die Nutzung des Grundstückes beeinträchtigt, wird hierfür ebenfalls der hälftige Bodenwert der betroffenen Fläche in Abzug gebracht.

lfd.Nr. 4: „Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 9 Nr. 5/2 Freirachdorf Blatt 845. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 17.05.2024 (Urkunde 710/2024, Notar xxx in Montabaur) eingetragen am 05.11.2024.“

Laut vorliegender Bewilligung räumt der Eigentümer des Bewertungsgrundstückes mit dieser Eintragung dem jeweiligen Eigentümer des nördlich angrenzenden Flurstückes 5/2 das Recht ein, die über das Bewertungsgrundstück (Flurstück 5/1) gehenden sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dort zu haben, zu benutzen und sofern erforderlich neu zu verlegen. Die Ausübung des Rechtes ist auf die in dem als Anlage beigefügten Lageplan blau gekennzeichneten Flächen beschränkt. Die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurstück 5/2). Hierdurch ergeht keine Wertbeeinflussung, da der Bereich überbaut werden konnte und ggfls. Anfallende Kosten vom Begünstigten zu tragen sind.

Das Grundbuch wurde ohne Datum des Standes übermittelt. Es wird von einem aktuellen Stand ausgegangen.

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
gewerbliche Baufläche (G)

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung:	GE (E) eingeschr. Gew.gebiet
Maß der baul. Nutzung:	GRZ: 0,8
	GFZ: 1,6
Zahl der Vollgeschosse:	II

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermitt-
lungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Lagerhalle mit Bürotrakt und Anbauten bebaute Grundstück in 56244 Freirachdorf, Hauptstraße (Zum Acker 1), zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freirachdorf	658	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freirachdorf	9	5/1	2.064 m ²

2.2 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 vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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:

- 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.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.064 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 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)	=	28,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	28,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	2.064	× 0,963	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	26,96 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	26,96 €/m ²	
Fläche	×	2.064 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	55.645,44 € <u>rd. 55.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 insgesamt 55.600,00 €.

2.4 Ertragswertermittlung

2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage			monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerhalle	Lager	585,00	1,00	2.850,00	34.200,00
	Regale/Empore			650,00	7.800,00
inkl. Bürotrakt,	Bürotätigkeiten	63,00			
Montagehalle (Anbau) und	Lager	124,00			
Lagerhalle (Anbau)	Verpackung/ Versand	254,00			
mit Büroeinbauten					
Summe		1.026,00	1,00	3.500,00	42.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	42.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 7.249,20 €
jährlicher Reinertrag	= 34.750,80 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 55.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.224,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 32.526,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,986
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 324.812,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 380.412,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.320,00 €
Ertragswert	= 378.092,62 €
	rd. 378.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen.

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	1.260,00 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbereinheiten (G) 1.026,00 m ² × 4,20 €/m ²	4.309,20 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	1.680,00 €
Summe		7.249,20 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Herstellen eines fachgerechten Pultdachanschlusses -10.000,00 € • Geh- und Fahrrecht rd. 60 m² x 28,- €/m² = 1.680,- € / 2 = -840,00 € • Geh- und Fahrrecht rd. 120 m² x 28,- €/m² = 3.360,- € / 2 = -1.680,00 € • Nutzungsentschädigung PV-Anlage 667,- € p.a. auf 5 Jahre kapitalisiert = 10.200,00 €	
Summe	-2.320,00 €

2.5 Sachwertermittlung

2.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagerhalle	Bürotrakt	Montagehalle (Anbau)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m ² BGF	970,00 €/m ² BGF	970,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	597,00 m ²	70,00 m ²	132,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	208.950,00 €	67.900,00 €	128.040,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	394.079,70 €	128.059,40 €	241.483,44 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	13 Jahre	13 Jahre
• prozentual		67,50 %	67,50 %	67,50 %
• Faktor	x	0,325	0,325	0,325
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	128.075,90 €	41.619,30 €	78.482,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	30.000,00 €	/	/
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.075,90 €	41.619,30 €	78.482,12 €

Gebäudebezeichnung		seitl. Anbau Lagerhalle		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	550,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	269,00 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	147.950,00 €		
Baupreisindex (BPI) 19.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	279.033,70 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre		
• prozentual		67,50 %		
• Faktor	x	0,325		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.685,95 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	368.863,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 18.443,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 387.306,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 442.906,43 €
Sachwertfaktor	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 354.325,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.320,00 €
Sachwert	= 352.005,14 €
	rd. 352.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

Herstellungskosten

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

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 in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Lagerhalle

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Lagerebene/Empore rd. 450 m ²	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (368.863,27 €)	18.443,16 €
Summe	18.443,16 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Herstellen eines fachgerechten Pultdachanschlusses -10.000,00 € • Geh- und Fahrrecht rd. 60 m² x 28,- €/m² = 1.680,- -840,00 € €/ 2 = • Geh- und Fahrrecht rd. 120 m² x 28,- €/m² = 3.360,- -1.680,00 € €/ 2 = • Nutzungsentschädigung PV-Anlage 667,- € p.a. auf 5 10.200,00 € Jahre kapitalisiert =	
Summe	-2.320,00 €

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück am nördlichen Ortsrand von **Freirachdorf**, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Selters angehört.

Das **Flurstück 5/1**, welches mit einer Lagerhalle mit Bürotrakt und Anbauten bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **2.064 m²**. Die **Lagerhalle** wurde 1997 in Stahlkonstruktion mit massivem **Büro- und Sozialtrakt** errichtet. Die Fassaden und die Dacheindeckung des Hallendachs bestehen aus Sandwichpaneelen. Im Bereich der Trauffassaden dienen Lichtbänder aus Profilitglas der natürlichen Belichtung.

Im Jahr 2000 wurde über die gesamte Breite der westlichen Giebelfassade der Halle ein massiver **Pulldachanbau** (sog. Montagehalle) errichtet. Entlang der südlichen Trauffassade wurde 2005/2006 ein weiterer **Pulldachanbau** in Massivbauweise ausgeführt, der sich auf einer Länge von rd. 26 m vom ursprünglichen Büro- und Sozialtrakt bis zur westlichen Giebelfassade der Halle erstreckt. Die Anbauten sowie der Büro- und Sozialtrakt sind wärme gedämmt und verputzt.

Die unbeheizte Lagerhalle verfügt über eine Nutzfläche von rd. 585 m² sowie eine Lagerebene in Stahlkonstruktion, die eine Fläche von rd. 450 m² aufweist. Der Büro- und Sozialtrakt umfasst eine Nutzfläche von rd. 63 m². Der seitlich an die Lagerhalle angrenzende Pulldachanbau beinhaltet bei einer Gesamtnutzfläche von rd. 254 m² den Verpackungs- und Versandbereich (rd. 183 m²) sowie drei Büroräume, die Nutzflächen zwischen rd. 20 und rd. 26 m² aufweisen. Der an die westliche Giebelfassade der Lagerhalle angrenzende Pulldachanbau hat eine Nutzfläche von rd. 124 m².

Die Baulichkeiten befinden sich in einem überwiegend guten Zustand. Der Anschluss des Pulldachanbaus an die Lagerhalle ist zu ertüchtigen.

Insgesamt ist aus o.g. Gründen von einer guten Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes auszugehen. Einschränkung wirkt sich die ländliche Lage und die ungünstige Verkehrsanbindung aus.

2.7 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. **378.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **352.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Lagerhalle mit Bürotrakt und Anbauten bebaute Grundstück in

56244 Freirachdorf, Hauptstraße (Zum Acker 1),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freirachdorf	658	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freirachdorf	9	5/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit rd.

378.000 €

in Worten: dreihundertachtundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

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

Limburg, den 17. September 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.04.2025) erstellt.