

GUTACHTEN

DIPL.- ING. (FH) ANDRÉ GEBHARDT – BISMARCKSTRASSE 3 – 95028 HOF
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND
UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES HOF

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt
Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 1 K 33/ 26

20.08.2026

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für die mit einem **ehemaligen Gewerbebetrieb** mit **Fabrikations- bzw. Produktionsgebäuden, sowie Lagergebäuden und einem Portierhaus** bebauten Grundstücke **Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4** in 95236 Münchberg, Kirchenlamitzer Str. 100

Grundbuch
Hof

Blatt
4225

Gemarkung
Münchberg

Flurstück
809/ 7
809/ 4



Der **Verkehrswert** für die mit einem **ehemaligen Gewerbebetrieb** bebauten **Grundstücke Flst. 809/ 7 und 809/ 4** wurde zum Stichtag 29.06.2026 ermittelt mit rd.

750.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäudebeschreibungen	6
3.2.1	Art der Gebäude und Baujahr	6
3.3	Ausführungen und Ausstattung	7
3.3.1	Fabrikations- bzw. Produktionsgebäude (1925/27)	7
3.3.2	Produktions- bzw. Shedgebäude (1931).....	7
3.3.3	Produktions- bzw. Shedgebäude (1951)	7
3.3.4	Produktionsgebäude mit Heizungsanlage (1973)	7
3.3.5	Lagergebäude in Skelettbauweise (2000/2001).....	8
3.3.6	Produktionsgebäude mit Labor (2003)	8
3.3.7	Ehemaliges Porierhaus (1927)	8
3.3.8	Lagergebäude (1960).....	8
3.5	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen	9
3.6	Aussenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts für die Grundstücke Flst. 809/ 7 u. Flst. 809/ 4	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung für die Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4.....	13
5.	Grundlagen der Ertragswertermittlung	14
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	15
5.3	Ertragswertermittlung f. d. bebauten Grundstücke Flst. 809/ 7 u. Flst. 809/ 4	17
5.4	Berechnung der gemischten Restnutzungsdauer der Bewertungsgebäude.....	21
6.	Grundlagen der Sachwertermittlung	24
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	25
6.3	Sachwertermittlung für die bebauten Grundstücke Flst. 809/ 7 u. Flst. 809 / 4 ...	28
7	Verkehrswert für die Bewertungsgrundstücke Flst. 809/ 7 und 809/ 4	42
Anlagen:		
1	Literaturverzeichnis	43
2	Berechnung der Nutzflächen u. der Brutto- Grundflächen d. Bewertungsgebäude	44
3	Ortsplan der Stadt Münchberg	48
4	Lageplan M 1:1000 (Mit Gebäudebezeichnungen)	49
5	Planmaterial	50
6	Bildmaterial	61

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 12.05.2026
Eigentümer:	XXXX XX XXXXXX GmbH & Co KG XXX XXX XXX XXX XXX XXX XXX
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	29.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	29.06.2026 und 15.07.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme der zu bewertenden Gebäude wurden nicht gewährt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planunterlagen und Auskünfte durch das Bauamt der Stadt Münchberg, Planunterlagen durch das Staatsarchiv Bamberg, Auskunft durch den Gutachterausschuss des Landkreises Hof, Grundbucheinsicht, Auskunft durch Bezirkskaminkehrer

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 48)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Münchberg, ca. 10.400 Einwohner
Überörtliche Lage:	Die Stadt Münchberg befindet sich im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Münchberg liegt im nördlichen Oberfranken zwischen dem Frankenwald und dem Fichtelgebirge, direkt an der BAB A 9 Die Kreisstadt Hof befindet sich in ca. 30 km Entfernung. Die Autobahnanbindung zur A9 (Münchberg Süd) befindet sich in ca. 5,2 km Entfernung
Innerörtliche Lage:	Die zu bewertenden Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4 befinden sich direkt im Gewerbegebiet Ost der Stadt Münchberg, direkt an der Kirchenlamitzer Straße
Art der Bebauung:	Fabrikations- bzw. Produktionsgebäude mit Lagergebäuden und einem ehemaligen Portierhaus
Immissionen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen bekannt
topografische Grundstückslage:	Gelände mit leichtem Gefälle in Richtung Norden (Kirchenlamitzer Straße)

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage Seite 49)

Straßenfront:	Kirchenlamitzer Straße 100 (Flst. 809/ 7) als Gewerbegrundstück, ca. 220 Meter Straßenfront
Grundstücksgrößen:	Flst. 809/ 7, ca. 12.529 m ² Flst. 809/ 4, ca. 21 m ² (Traformatorenstation)
Bemerkungen:	Unregelmäßige Grundstücke

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangs- bzw. Gewerbestraße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Bituminös befestigt mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsleitungen auf dem zu begutachtendes Grundstück für Elektrizität, Strom und Wasser sind an die öffentlichen Anschlussleitungen angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	-
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Keine Beeinträchtigungen bekannt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen im Grundbuch des Amtsgerichts von Hof, Gemarkung Münchberg	1/5 Stromleitungsrecht für die Stadt Münchberg. Gemäß Bewilligung v. 28. September 1973/18. Mai 1978 eingetragen am 24. Juli 1978 und hierher übertragen am 14. November 1984. 2/5 Abwasserleitungsrecht mit Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 809/ 2 (Band 109 Blatt 4105); gem. Bewilligung v. 25.06.1997 (Notar Kössinger, Münchberg, URNr. 1246/97); eingetragen am 24.07.1997.
---	---

Würdigung der grundbuchlichen Belastungen (Abteilung II) **Lfd. Nr. 1/5** – Stromleitungsrecht zu Gunsten der Stadt Münchberg und **Lfd. Nr. 2/5** – Abwasserleitungsrecht zu Gunsten des Hinterlieger- Flurstücks. Wirtschaftliche Auswirkung und wertmäßige Berücksichtigung: Beide Rechte werden für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt in Münchberg als wertunheblich eingestuft. Keine Nutzungseinschränkung: Das Strom- und das unterirdische Abwasserleitungsrecht verlaufen in den großzügigen Hof-, Logistik- und Freiflächen des insgesamt 12.550 m² großen Areals. Da diese Zonen für den gewerblichen Betrieb (Rangier- und Stellplätze) ohnehin dauerhaft freigehalten werden müssen und nicht für eine zusätzliche Hochbaubebauung zur Verfügung stehen, liegt für die Zeit der Nutzung keine Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit vor. Geringfügigkeit durch niedriges Bodenwertniveau: Angesichts des ohnehin sehr niedrigen Bodenrichtwerts von 25,00 €/m² bewegen sich die mathematischen Schutzstreifen-Minderungen beider Leitungen in einem Bereich von wenigen hundert Euro. Diese Beträge liegen weit innerhalb der kaufmännischen Rundungstoleranz des Gesamtverfahrens. Üblicher Erschließungsstandard: Die Rechte sichern die medienseitige Entsorgung und Versorgung des Areals sowie der historisch ge-

wachsenen Nachbarbebauung (Kirchenlamitzer Straße). Sie entsprechen der üblichen Situation in innerstädtischen Misch- und Gewerbebezonen. Eine wertmindernde Berücksichtigung ist somit im vorläufigen Ertragswert bereits modellkonform abgebildet.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

In Bayern besteht kein gesondertes Baulastenverzeichnis. Öffentliche-rechtliche Verpflichtungen, die andernorts als Baulasten gelten, werden in Bayern als Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch (Abteilung II) eingetragen

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: G = Gewerbegebiet

Beitrags- und Abgabensituation: frei

2.5 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Derzeit keine wirtschaftliche Nutzung des ehemaligen Gewerbebetriebes der Textilindustrie mit Produktionsgebäuden, Lagergebäuden und einem Portierhaus.

Der Gewerbebetrieb wurde im vierten Quartal 2025 eingestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert erheblich 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 (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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibungen

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude/	Gebäude 1:	Fabrik m. Büros, Personal- u. Sozialräumen	(Bj. 1925/27
Baujahr:	Gebäude 2:	Shedhalle (Produktionsgebäude)	(Bj. 1931)
	Gebäude 3:	Shedhalle (Produktionsgebäude)	(Bj. 1951)
	Gebäude 4:	Produktionsgebäude mit Heizungsanlage	(Bj. 1973)
	Gebäude 5:	Lagergebäude als Kaltlager	(Bj. ca. 2001)
	Gebäude 6:	Produktionsgebäude mit Labor	(Bj. 2003)
	Gebäude 7:	Portierhaus	(Bj. 1927)
	Gebäude 8:	Lagergebäude	(Bj. 1960)
	Gebäude 9:	Lagergebäude mit offenem Anbau	(Bj. 1925)

3.3 Ausführung und Ausstattung (Beschreibungen laut Planunterlagen)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

3.3.1 Fabrikations- bzw. Produktionsgebäude mit Büro- und Sozialräumen (Baujahr 1925/27)

Konstruktionsart:	Massivbauweise in Natursteinmauerwerk und Mauerwerk
Fundamente:	Streifen und- Köcherfundamente
Umfassungswände:	Verputzte Mauerwerkswände und Natursteinmauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Bodenbeläge:	-
Fenster:	Teilweise Profilitglasfenster und Alufenster, in Teilbereichen als Kunststoff- Isolierglasfenster, Eingangstüre als Holztüre
Heizung:	-
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach in „zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion“ (Dachneigung ca. 15°)

3.3.2 Produktions- bzw. Shedgebäude (Baujahr 1931)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifen- und Köcherfundamente nach Statik
Umfassungswände:	Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Bei Büroeinbauten als leichte Trennwände, sonst offene großflächige Produktionsflächen
Geschossdecken:	-
Bodenbeläge:	Beton- Industrieboden, stark gebrauchts- und nutzungsbedingt verschmutzt bzw. abgenutzt
Fenster:	Doppelschaliges Profilitglas und Kunststofffenster
Türen:	Ein Sektionaltor und ein Stahlfalttor, sowie eine Eingangstüre
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Sheddach- Ausführung mit großen Glasflächen/ Blechdacheindeckung

3.3.3 Produktions- bzw. Shedgebäude (Baujahr 1951)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fundamente:	Streifen- und Köcherfundamente nach Statik
Tragende Innenwände:	offene großflächige Produktionsflächen
Bodenbeläge:	Beton- Industrieboden, stark gebrauchts- und nutzungsbedingt verschmutzt bzw. abgenutzt
Türen:	-
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Sheddach- Ausführung mit großen Glasflächen/ Bitumendacheindeckung

3.3.4 Produktionsgebäude mit Heizungsanlage (Baujahr 1973)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifen- und Köcherfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerk

Bodenbeläge:	-
Heizung:	Im Heizungsraum befinden sich ein Gas- Heizkessel (Baujahr 2005) mit 460 KW und ein Gas- Dampfkessel (Baujahr 2000) mit 400 KW
Türen:	-
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdachausführung, mit Trapezblech, Bitumenvoranstrich, Dämmung, Drainage, Pappe und Kiesschüttung

3.3.5 Lagergebäude in Skelettbauweise (Baujahr ca. 2000/2001)

Konstruktionsart:	Skelettbauweise
Fundamente:	Streifen- und Köcherfundamente
Umfassungswände:	Horizontale Trapezblechverkleidung
Tragende Innenwände:	-
Bodenbeläge:	Beton- Industrieboden
Türen:	Stahlrolltor mit horizontalen Lamellen und Stahlblechtüren
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdachausführung/ -

3.3.6 Produktionsgebäude mit Labor (Baujahr 2003)

Konstruktionsart:	Skelettbauweise
Fundamente:	Streifen- und Köcherfundamente
Umfassungswände:	Vertikale Beton- Sandwichelemente
Tragende Innenwände:	-
Bodenbeläge:	-
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdachausführung/ -

3.3.7 Ehemaliges Portierhaus (Baujahr 1927)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Bodenbeläge:	-
Heizung:	Gas- Zentralheizung (Baujahr 2004) mit 20 KW
Türen:	Eingangstüre als einfache Holztüre
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Mansardendach mit Faserzement-Kunstschieferindeckung

3.3.8 Lagergebäude (Baujahr 1960)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Tragende Innenwände:	-
Bodenbeläge:	-
Türen/ Fenster:	Eingangstüre als Metalltüre/ Profilitglasfenster
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Pulldach mit einfacher Bitumendacheindeckung

3.3 Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen

Die mit einem ehemaligen Gewerbebetrieb (Textilbetrieb) mit Produktions- und Lagergebäuden, sowie einem ehemaligen Portierhaus bebauten Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4 befindet sich in der Stadt Münchberg. Die Stadt Münchberg befindet sich im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern.

Münchberg liegt im Norden Bayerns im Regierungsbezirk Oberfranken zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald auf einer Höhe um 500 m ü. NN. Der Ort befindet sich etwa mittig zwischen den regionalen Zentren Hof und Bayreuth und ist über die Entwicklungsachse der A9 an den überregionalen Verkehr angebunden. Die Siedlungsstruktur ist von einem kompakten Kern mit gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen, Versorgung, Verwaltung) und randlich gelagerten Wohngebieten aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich in verkehrsgünstigen Lagen an der A9 sowie entlang überörtlicher Verbindungsstraßen. Die Adresse liegt am östlichen Stadtrand an der Ausfallstraße in Richtung Kirchenlamitz und bindet das Quartier funktional an den Stadtkern und das regionale Straßennetz an. Das Umland ist ländlich geprägt mit ausgeprägten Pendlerbeziehungen zu den Arbeitsmarktstandorten Hof, Bayreuth und Kulmbach.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die Wirtschaftsstruktur Münchbergs ist mittelständisch geprägt. Traditionelle Textil- und Bekleidungsgewerbe wurden in den letzten Jahrzehnten durch diversifizierte produzierende Branchen, Handwerk, Logistik sowie unternehmensnahe Dienstleistungen ergänzt. Entlang der A9 haben sich kleinteilige bis mittlere Betriebe mit regionaler Ausstrahlung angesiedelt. Der Arbeitsmarkt ist durch Pendlerströme in Richtung Hof und Bayreuth gekennzeichnet; zugleich bestehen Einpendlerpotenziale aus dem Umland. Der Einzelhandel konzentriert sich in der Kernstadt und in autoorientierten Lagen am Stadtrand. Die Kostenstrukturen am Standort (Gewerbeflächenpreise, Mieten, Lohnniveau) liegen im oberfränkischen unterem Mittelfeld und sichern die Wettbewerbsfähigkeit für KMU. Die Nähe zu Hochschul- und Forschungsstandorten in Hof, Bayreuth und Coburg stärkt Wissens- und Technologietransfer über Kooperationsbeziehungen, was die Resilienz der regionalen Wirtschaft unterstützt.

Verkehrsanbindung:

Über die BAB A9 (AS Münchberg-Süd/Nord) besteht eine direkte Nord-Süd-Anbindung Richtung Bayreuth/Nürnberg sowie Hof/Leipzig. Übergeordnete Staats- und Kreisstraßen verknüpfen Münchberg mit Helmbrechts, Kirchenlamitz und dem Fichtelgebirge. Der Bahnhof Münchberg liegt an der Regionalstrecke Hof–Bayreuth/Neuenmarkt-Wirsberg mit regelmäßigen RB/RE-Verbindungen. Der ÖPNV wird durch regionale Buslinien mit Taktanschlüssen in die Kernstadt und Nachbarkommunen ergänzt.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur ist für eine oberfränkische Kleinstadt typisch: ein relativ hoher Anteil der 45+- und 65+-Kohorten, moderater Anteil junger Erwachsener, stabile Präsenz von Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter. Wanderungsbewegungen zeigen eine leichte Abwanderung in Ausbildungs- und Studienphasen, die teilweise durch Rückkehr- und Zuzugsbewegungen junger Familien kompensiert wird. Der demografische Alterungsprozess verläuft graduell; damit verbunden ist eine steigende Nachfrage nach barrierearmem Wohnen sowie kompakten, unterhaltsarmen Immobilien. Für größere Bestandsobjekte bleibt der Eigenheimbereich tragend, während im Mietsegment effiziente Grundrisse mit guter ÖPNV- und Versorgungsanbindung bevorzugt werden.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der regionale Grundstücksmarkt zeigt eine stabile Grundtendenz mit moderaten Preisniveaus und geringen Volatilitäten. Baugrundstücke in erschlossenen Wohnlagen sind nachgefragt, jedoch mengenmäßig begrenzt; Nachverdichtung und Bestandsmodernisierung gewinnen an Bedeutung. Bei Einfamilienhäusern werden solide, instandgehaltene Objekte mit zeitgemäßer energetischer Qualität präferiert. Im Geschosswohnungsbau ist eine verhaltene, bedarfsgerechte Aktivität zu beobachten, häufig im Rahmen kleinerer Projekte. Mietwohnungsnachfrage besteht besonders für gut angebundene Lagen mit kurzer Distanz zu Versorgung und ÖPNV. Gewerblich-industrielle Flächen profitieren von der A9-Nähe; hier sind funktionale Bestandsimmobilien mit guter Andienung gefragt. Die Vermarktungszeiträume bewegen sich im regionaltypischen Rahmen; spekulati-

ve Preisaufschläge sind unüblich. Insgesamt ist von einer fortgesetzt ausgleichenden Marktentwicklung auf Basis solider Fundamentaldaten auszugehen.

Grundstücks- und Gebäude- bzw. Objektbeschreibungen:

Die Grundstücksgröße der Bewertungsgrundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4 (Kirchenlamitzer Str. 100), Gemarkung Münchberg beträgt insgesamt ca. 12.550 m². Die Grundstücke sind unregelmäßig. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich ca. 1,5 km südöstlich des Ortskerns von Münchberg. Die Kirchenlamitzer Straße ist eine Gewerbe- und Durchgangsstraße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen.

Als Grundlage für das vorliegende Wertgutachten dienen zwei Ortsbesichtigungen am 29.06.2026 und 15.07.2026, Auskünfte und Planunterlagen durch das Bauamt der Stadt Münchberg und des Staatsarchives Bamberg, sowie Auskünfte durch das Grundbuchamt. Eine Einsichtnahme der zu bewertenden Gebäude wurde dem Sachverständigen nicht gewährt.

Planungsunterlagen und Gebäudedaten wurden durch die Eigentümer nicht bereitgestellt.

Auf dem Grundstück Flst. 809/ 7 befinden sich insgesamt neun Gebäude mit Baujahren zwischen 1925 und 2003. Bei den Gebäuden handelt es sich um Fabrikation- und Produktionsgebäuden mit Lagergebäuden und einem ehemaligen Portierhaus.

Auf dem Grundstück Flst. 809/ 4 befindet sich eine Transformatorenstation, welche die elektrische Energie aus dem Mittelspannungsnetz mit einer elektrischen Spannung von 10 kV bis 36 kV auf die in Niederspannungsnetzen (Ortsnetzen) verwendeten 400/230 V zur allgemeinen Versorgung transformiert. Die vorhandene Transformatorenstation wird als betriebsnotwendige technische Anlage des gesamten Gewerbeobjekts berücksichtigt.

Haupt- bzw. Fabrikationsgebäude (Gebäude 1):

Das Hauptgebäude als Fabrikgebäude (Baujahr 1925/27) wurde in Massivbauweise erbaut. Das dreigeschossige Gebäude verfügt über insgesamt ca. 1.997 m² Nutzfläche. In den einzelnen Geschossen befinden sich Büro- und Sozialräume, sowie große Produktionsflächen. Die Nutzfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 645 m². Über die Treppe des Haupteingangs gelangt man in das 1. und 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes. Die Nutzflächen im 1. und 2. Obergeschoss betragen jeweils ca. 676 m². Am Produktionsgebäude wurde 1986 ein dreigeschossiger Anbau für einen Schwerlastaufzug angebaut. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nicht gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudegesamtzustandes nach äußerer Einsichtnahme wird dem Hauptgebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren gegeben.

Produktionsgebäude- bzw. Shedgebäude (Gebäude 2):

Das Produktions- bzw. Shedgebäude (Baujahr 1931) wurde in Massivbauweise erbaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über insgesamt 893 m² Nutzfläche. Das Gebäude verfügt über eine große, fast stützenfreie Produktionsfläche und zwei nachträglich eingebaute Büroräume. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nur eingeschränkt gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Produktionsgebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren gegeben.

Produktionsgebäude- bzw. Shedgebäude (Gebäude 3):

Das Produktions- bzw. Shedgebäude (Baujahr 1951) wurde in Massivbauweise erbaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über insgesamt 670 m² Nutzfläche. Das Gebäude verfügt über eine große, fast stützenfreie Produktionsfläche und einen nachträglich eingebauten Büroraum. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nur eingeschränkt gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Hauptgebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren gegeben.

Produktionsgebäude mit Heizungsgebäude (Gebäude 4):

Das Produktionsgebäude mit Heizungsgebäude (Baujahr 1973) wurde in Massivbauweise erbaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über insgesamt 480 m² Nutzfläche. Das Gebäude verfügt über eine große, fast stützenfreie Produktionsfläche sowie einen ca. 56 m² großen Heizungsraum. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nicht gemacht

werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Produktionsgebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren gegeben.

Lagergebäude (Gebäude 5):

Das Lagergebäude (Baujahr ca. 2000/2001) wurde in Skelettbauweise erbaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über insgesamt 770 m² Nutzfläche. Das Gebäude verfügt über eine große, fast stützenfreie Lagerfläche. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nur eingeschränkt gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Lagergebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren gegeben.

Produktionsgebäude mit Labor (Gebäude 6):

Das Produktionsgebäude mit Labor (Baujahr 2003) wurde in Skelettbauweise erbaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über insgesamt 318 m² Nutzfläche. Das Gebäude verfügt über eine große, fast stützenfreie Produktionsfläche und ein Labor. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nicht gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Lagergebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren gegeben.

Portiersgebäude (Gebäude 7):

Das ehemalige Portiergebäude (Baujahr 1927) wurde in Massivbauweise erbaut. Das Gebäude verfügt ein Erd- und ein Dachgeschoss mit insgesamt ca. 147 m² Wohnfläche. Das Gebäude ist voll unterkellert. Eine neue Gas- Zentralheizung wurde im Jahr 2004 eingebaut. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Portierhaus im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren gegeben.

Lagergebäude (Gebäude 8):

Das Lagergebäude (Baujahr vor 1960) wurde in Massivbauweise erbaut. Das teils zweigeschossige Gebäude verfügt über insgesamt 656 m² Nutzfläche. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 516 m² und die Teilunterkellerung über ca. 140 m² Nutzfläche. Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nicht gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird dem Lagergebäude im vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren gegeben.

Lagergebäude mit offenem Anbau (Gebäude 9):

Das Lagergebäude (Baujahr 1925) wurde in Massivbauweise erbaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über insgesamt ca. 467 m² Nutzfläche und eine offene, überdachte Nutzfläche mit ca. 149 m² (ehemaliges Ballenlager). Angaben über den Innenausbau und den Gesamtzustand können nur eingeschränkt gemacht werden. Aufgrund des vorgefundenen schlechten Gebäudegesamtzustandes wird das Lagergebäude als restwertig und somit als Abbruchgebäude eingestuft. Die Kosten für einen Abbruch inklusive Entsorgung werden in vorliegender Wertermittlung erfasst und in Abzug gebracht.

Zusammenfassung:

Die Gesamtnutzfläche aller nutzbaren Gebäude beträgt ca. 5.931 m². Der Bau- und Ausstattungsstandard der Bewertungsgebäude ist nach Einschätzung des Sachverständigen nach äußerer Einsichtnahme als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Die Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren ergibt sich aus der gemischten Restnutzungsdauer aller Betriebsgebäude an Hand der jeweilig zu erzielenden Mieteinnahme und Restnutzungsdauer der Einzelobjekte. (Berechnung hierfür auf Seite 21)

Die gemischte Restnutzungsdauer zur Berechnung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren wurde im vorliegenden Gutachten an Hand der Gewichtung der Gebäude auf 12 Jahre eingeschätzt.

Die Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude im Sachwertverfahren wurde nach den tatsächlichen Baujahren, dem vorgefundenen baulichen Zustand der Gebäude und des einfachen bis mittlerem Gesamtzustandes ermittelt.

Da das gesamte Areal mit allen Gebäuden komplett ungenutzt ist und seit ca. Oktober 2025 leer steht, verschärft sich die Situation für die Vermarktung deutlich. Bei einem solchen Komplettleerstand droht ein massiver „struktureller Leerstand“, der über die normalen Verfahren hinaus gesondert gewürdigt werden muss. Zudem wurde durch den Sachverständigen ein Gebäude (Gebäude 9) als restwertig eingestuft und die Abbruchkosten hierfür in Abzug gebracht.

„Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Stagnation und der erheblichen Gesamtgröße des ungenutzten Areals (9 Gebäude mit ca. 5.931 m² Nutzfläche und ca. 12.550 m² Grundstück) ist eine zeitnahe gesamtheitliche Neuvermietung- bzw. Vermarktung nahezu ausgeschlossen. Das Objekt weist eine mangelnde Marktgängigkeit auf. Dem wird im Ertragswertverfahren durch ein erhöhtes Mietausfallwagnis von 10 % sowie durch den Abzug einer 1-jährigen Freizugs- und Strukturierungsphase (Betriebskosten innerhalb der Leerstandszeit bzw. Vermarktungsdauer) Rechnung getragen.“ (siehe Seite 22 unter besonders Objektbezogene Grundstücksmerkmale)

3.5 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen große asphaltierte Zufahrts- und Betriebsflächen auf dem Betriebsgelände und auf dem Vorplatz zur Kirchenlamitzer Straße. Das Grundstück verfügt zudem über kleine Grünflächen. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mittels Metallgitterzäunen und einem Hollattenzaun sowie ein freitragendes Stahlschiebetor als Betriebseingangstor.

4. Ermittlung des Verkehrswerts für die bebauten Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für die mit **Fabrikations- bzw. Produktionsgebäuden, Lagergebäuden** und einem **ehemaligen Portierhaus** bebauten **Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4** in 95213 Münchberg, Kirchenlamitzer Str. 100 zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	4225	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Münchberg	809/ 7	12.529 m ²
	809/ 4	21 m ²
		12.550 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) 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 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021). 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für die Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises von Hof **25,00 €/ m²** (ebf) zum Stichtag.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.06.2026
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgröße		
Flst. 809/ 7	=	12.529 m ²
Flst. 809/ 5	=	21 m ²
Gesamt:	=	12.550 m ²
Art der Bebauung:	=	G (Gewerbegebiet)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert der Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilflächen (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4	frei	12.529	25,00	313.225,00
Bebaute Fläche		21,00	25,00	525,00
Summe		15.550,00		313.750,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 insgesamt **313.750,00 €**.

5. Grundlagen der Ertragswertermittlung

5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 2021 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 2021)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

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

5.3 Ertragswertermittlung für die bebauten Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)/ (Stck.)	Tatsächliche nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Fabrikgebäude mit Büro- und Sozialräumen (Baujahr 1925/27)	Produktions- und Bürofläche EG	645,00	0,00	0,00	0,00
	Produktion 1.OG	676,00	0,00	0,00	0,00
	Produktion 2.OG	676,00	0,00	0,00	0,00
Fabrik- bzw. Shed-gebäude (Baujahr 1931)	Produktionsfläche mit Büro EG	893,00	0,00	0,00	0,00
Fabrik- bzw. Shed-gebäude (Baujahr 1951)	Produktionsfläche EG	670,00	0,00	0,00	0,00
Produktion mit Heizungsanlage (Baujahr 1973)	Produktionsfläche EG	480,00	0,00	0,00	0,00
Lagergebäude (Baujahr 2000/2001)	Lagerfläche EG	770,00	0,00	0,00	0,00
Produktionsgebäude (Baujahr 2003)	Produktionsfläche mit Labor EG	318,00	0,00	0,00	0,00
Portierhaus (Bj. 1927)	Wohnen EG/DG	147,00	0,00	0,00	0,00
Lagergebäude (Bj. 1960)	Lagerfläche EG/KG	656,00	0,00	0,00	0,00
Lagergebäude (Bj. 1925)	Lagerfläche EG	477,00	0,00	0,00	0,00
Summe		6.408,00	0,00	0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)/ (Stck.)	Markttüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Fabrikgebäude mit Büro- und Sozialräumen (Baujahr 1925/27)	Produktions- und Bürofläche EG	645,00	2,50	1.612,50	19.350,00
	Produktion 1.OG	676,00	1,80	1.216,80	14.601,60
	Produktion 2.OG	676,00	1,80	1.216,80	14.601,60
Fabrik- bzw. Shed-gebäude (Baujahr 1931)	Produktionsfläche mit Büro EG	893,00	1,80	1.607,40	19.288,80
Fabrik- bzw. Shed-gebäude (Baujahr 1951)	Produktionsfläche EG	670,00	1,80	1.206,00	14.472,00
Produktion mit Heizungsanlage (Baujahr 1973)	Produktionsfläche EG	480,00	3,50	1.680,00	20.160,00
Lagergebäude (Baujahr 2000/2001)	Lagerfläche EG	770,00	2,50	1.925,00	23.100,00
Produktionsgebäude (Baujahr 2003)	Produktionsfläche mit Labor EG	318,00	4,00	1.272,00	15.264,00
Portierhaus (Bj. 1927)	Wohnen EG/DG	147,00	4,75	698,25	8.379,00
Lagergebäude (Bj. 1960)	Lagerfläche EG	516,00	1,80	928,80	11.145,60
		140,00	1,50	210,00	2.520,00
Lagergebäude (Bj. 1925)	Lagerfläche EG	477,00	0,00	0,00	0,00
Summe		6.408,00		13.573,55	162.882,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 162.882,60 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		162.882,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (34,53 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	56.238,59 €
jährlicher Reinertrag	=	106.644,01 €
Reinertragsanteil des Bodens 7,50 % von 313.750,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	23.531,25 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	83.112,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 7,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 12 Jahren Restnutzungsdauer (gemischte Restnutzungsdauer)	×	7,735
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	642.877,20 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	313.750,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	956.627,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	207.000,00 €
Ertragswert	=	749.627,20 €
	rd.	750.000,00 €

Der **Ertragswert** für die mit einem **ehemaligen Gewerbebetrieb (Textilbetrieb)** bebauten Grundstücke **Flst. 809/ 7** und **Flst. 809/ 4** wird zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 mit rd.

750.000,00 €

geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen ergänzt bzw. überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen.

1. Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2. Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

+ 1,60 €/m² Erhöhung, bei mech. Aufzug im Gebäude

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	29.06.2026
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2025	123
Anpassungsfaktor (123 / 77,1)	= 1,5953

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und auf eine Nachkommastelle gerundet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5953 = 14,40 €

Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen (= 30% Kostensatz der Wohnnutzung) = 4,32 €

+ 1,60 €/m² Erhöhung, bei mech. Aufzug im Gebäude * 1,5953 = +2,55 €/m²

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen	4,32 €/m ²
Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen mit Aufzug	6,87 €/m ²
Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Büros	14,40 €/m ²

3. Mietausfallwagnis:

Als Mietausfallwagnis werden im vorliegenden Fall **10% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

„Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Leerstandes im Jahr 2025 bis 2026 und der erheblichen Gesamtgröße des ungenutzten Areals (9 Gebäude, ca. 12.550 m² Grundstück) ist eine zeitnahe Gesamtheitliche Neuvermietung am Markt nahezu ausgeschlossen. Das Objekt weist eine mangelnde Marktgängigkeit auf. Dem wird im Ertragswertverfahren durch ein erhöhtes Mietausfallwagnis in Höhe von 10 % des Rohertrages sowie durch den Abzug einer 1-jährigen Freizugs- und Strukturierungsphase (Vermarktungsdauer) Rechnung getragen.“

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese werden im vorliegenden Fall teilweise verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt werden), da bei Bewer-

tungsobjekten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zudem wurden den Bewertungsgebäuden auf Grund des durch den Sachverständigen festgestellten Gesamtzustands die Restnutzungsdauern verlängert.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Fabrik- bzw. Produktionsgebäude mit Büro- und Sozialräumen**

Das 1925/27 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (111 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1925 = 101$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($111 \text{ Jahre} - 101 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Produktions- bzw. Shedgebäude**

Das 1931 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (100 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1931 = 95$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($110 \text{ Jahre} - 100 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Produktions- bzw. Shedgebäude**

Das 1951 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1951 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($85 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Heizungsanlage**

Das 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (63 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1973 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($63 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

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

Das 2001 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2001 = 25$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)**für das Gebäude: Produktions- und Lagergebäude**

Das 2003 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2003 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 23 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)**für das Gebäude: Portierhaus bzw. Einfamilienhaus**

Das 1927 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (114 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 - 1927 = 99 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (114 Jahre - 99 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

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

In Abhängigkeit von:

- der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (76 Jahre – 66 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

5.4 Berechnungen der gemischten Restnutzungsdauer der Bewertungsgebäude**Gewichtung anhand der Ertragswertermittlung des Gesamtobjektes**

(nach erfolgter Ertragswertermittlung auf Grundlage der ImmoWertV 2021)

Für die Gewichtung zur Berechnung der gemischte Restnutzungsdauer wird der vom Sachverständigen ermittelte Ertrag/ Jahr der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 herangezogen:

- | | |
|---|-----------------|
| • Ertrag/ Jahr für das Hauptgebäude/ Produktionsgebäude (Bj. 1925): | rd. 48.553,20 € |
| • Ertrag/ Jahr für das Produktionsgebäude/ Shedhalle (Bj. 1931): | rd. 19.288,80 € |
| • Ertrag/ Jahr für das Produktionsgebäude/ Shedhalle (Bj. 1951): | rd. 14.472,00 € |
| • Ertrag/ Jahr für das Produktionsgebäude (Bj. 1973): | rd. 20.160,00 € |
| • Ertrag/ Jahr für das Lagergebäude (Bj. ca. 2001): | rd. 23.100,00 € |
| • Ertrag/ Jahr für das Produktionsgebäude mit Labor (Bj. 2003) | rd. 15.264,00 € |
| • Ertrag/ Jahr für das ehemalige Portierhaus (Bj. 1927) | rd. 8.379,00 € |
| • Ertrag/ Jahr für das Lagergebäude (Bj. ca. 1960) | rd. 13.665,60 € |

Gesamtertrag/ Jahr: rd. 162.882,60 €

Gewichte der Einzelgebäude in %:

• Anteil Produktion (1925):	48.553,20 € / 162.882,60 € = 0,29808 $\triangle$ 29,808 %
• Anteil Produktion (1931):	19.288,80 € / 162.882,60 € = 0,11842 $\triangle$ 11,842 %
• Anteil Produktion (1951):	14.472,00 € / 162.882,60 € = 0,08885 $\triangle$ 8,888 %
• Anteil Produktion (1973):	20.160,00 € / 162.882,60 € = 0,12377 $\triangle$ 12,377 %
• Anteil Lagergebäude (2001):	23.100,00 € / 162.882,60 € = 0,14182 $\triangle$ 14,182 %
• Anteil Produktion/ Labor (2003)	15.264,00 € / 162.882,60 € = 0,09371 $\triangle$ 9,371 %
• Anteil Portierhaus (1927)	8.379,00 € / 162.882,60 € = 0,05144 $\triangle$ 5,144 %
• Anteil Lagerhalle (1960)	13.665,60 € / 162.882,60 € = 0,08398 $\triangle$ 8,398 %

Restnutzungsdauern der Einzelgebäude

• Produktion (1925):	10 Jahre	Gebäude 1
• Produktion (1931):	10 Jahre	Gebäude 2
• Produktion (1951):	10 Jahre	Gebäude 3
• Produktion (1973):	10 Jahre	Gebäude 4
• Lagerhalle (2001):	15 Jahre	Gebäude 5
• Produktion/ Labor (2003):	17 Jahre	Gebäude 6
• Portierhaus (1927):	15 Jahre	Gebäude 7
• Lagerhalle (1960):	10 Jahre	Gebäude 8

Berechnung der gewichteten gemischten Restnutzungsdauer aller Gebäude:

$R_{\text{gemischt}} = 0,29808 * 10 \text{ Jahre} + 0,11842 * 10 \text{ Jahre} + 0,08885 * 10 \text{ Jahre} +$
 $0,12377 * 10 \text{ Jahre} + 0,14182 * 15 \text{ Jahre} + 0,09371 * 17 \text{ Jahre} + 0,05144 * 15 \text{ Jahre}$
 $+ 0,08398 * 10 \text{ Jahre} = \mathbf{11,62 \text{ Jahre} \triangle \text{ rd. 12 Jahre}}$

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

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. 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.

1. Betriebskosten während eines Leerstands- bzw. Vermarktungszeitraumes von mind. 1 Jahr:

„Da das Wertermittlungsobjekt seit dem vierten Quartal 2025 vollständig ungenutzt ist und aufgrund der regionalen Marktlage von einer gegebenenmaßen mind. 1-jährigen fiktiven Vermarktungs- und Anlaufzeit ausgegangen werden muss, fallen in dieser Phase nicht umlagefähige Betriebskosten bzw. Leerstandskosten (Grundsteuer, Pflichtversicherungen, Verkehrssicherung, Mindestbeheizung etc.) an. Diese werden mit jährlich 27,46 €/m² Nutzfläche geschätzt und für den Zeitraum von 1 Jahr barwertig wertmindernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.“

Die kalkulatorische Gesamtbelastung für dieses Leerstandsjahr wird mit 162.882,60 € angesetzt. Diskontiert auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz von 7,5 % (Barwertfaktor 0,9302) ergibt sich ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Höhe von aufgerundet **152.000,00 €**, welches wertmindernd vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht wird.“

2. Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) des Lagergebäudes Gebäude Nr. 9 (Bj. 1925) und Berechnung der Abbruchkosten und Entsorgung:

$$\text{Grundfläche: } 30,20 \text{ m} \times 16,70 \text{ m} = 504,34 \text{ m}^2$$

$$504,34 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m} + \frac{(16,70 \text{ m} \times 2,20 \text{ m}) \times 30,20 \text{ m}}{2} = 2.067,79 \text{ m}^3$$

$$\text{Gesamt Bruttorauminhalt (BRI)} = \text{rd. } 2.068,00 \text{ m}^3$$

Da es sich um eine eingeschossige Stahl-Mauerwerkskonstruktion von 1925 mit wenig Innenwänden handelt, liegen die Kosten durch den einfachen Rückbau und die gute Sortierbarkeit im unteren Bereich bei ca. 25,00 € - 35,00 je m³ Rauminhalt.

$$\text{Abbruchkosten Gebäude: } 2.068,00 \text{ m}^3 \times 25,00 \text{ €/m}^3 = 51.700,00 \text{ €}$$

$$\text{Abbruchkosten offener Holzanbau: pauschal} = 3.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Abbruchkosten gesamt:} = \text{ca. } 55.000,00 \text{ €}$$

Der Gesamtabzug beim Ertragswertverfahren durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) beläuft sich somit auf insgesamt 207.000,00 €.

6. Grundlagen der Sachwertermittlung

6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV 2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 39 ImmoWertV 2021 erläutert. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktanangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

6.2 Erläuterungen bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

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

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV 21 erläutert. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des

Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

6.3 Sachwertermittlung für die bebauten Grundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4

Gebäudebezeichnung	Produktionsgebäude mit Büro- und Sozialräumen Baujahr 1925/27	Produktionsge- bäude/ Shedhalle Baujahr 1931	Produktionsge- bäude/ Shedhalle Baujahr 1951
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	2.416,00 m²	945,00 m²	705,00 m²
Baupreisindex (BPI) 29.06.2026 (2010 = 100)	202,0	202,2	202,2
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	860,40 €/m² BGF 1.738,01 €/m² BGF	760,00 €/m² BGF 1.535,20 €/m² BGF	760,00 €/m² BGF 1.535,20 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	4.199.032,16 €	1.450.764,00 €	1.082.316,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	4.199.032,16 €	1.450.764,00 €	1.082.316,00 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 111 Jahre 10 Jahre 90,99 % 3.820.699,36 €	linear 105 Jahre 10 Jahre 90,48 % 1.312.651,27 €	linear 85 Jahre 10 Jahre 88,24 % 955.035,64 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	378.332,80 €	138.112,73 €	127.280,36 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	378.332,80 €	138.112,73 €	127.280,36 €

Gebäudebezeichnung	Produktionsgebäude mit Heizungsanlage Baujahr 1973	Lagergebäude Baujahr ca. 2001	Produktionsge- bäude mit Labor Baujahr 2003
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	550,00 m²	778,00 m²	330,00 m²
Baupreisindex (BPI) 29.06.2026 (2010 = 100)	202,2	202,2	202,2
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	855,00 €/m² BGF 1.727,10 €/m² BGF	280,00 €/m² BGF 565,60 €/m² BGF	560,00 €/m² BGF 1.131,20 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	949.905,00 €	440.036,80 €	373.296,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	949.905,00 €	440.036,80 €	373.296,00 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual	linear 63 Jahre 10 Jahre 84,13 %	linear 40 Jahre 15 Jahre 62,50 %	linear 40 Jahre 17 Jahre 57,50 %

• Betrag	799.155,08 €	275.023,00 €	214.645,20 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	150.749,92 €	165.013,80 €	158.650,80 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	150.749,92 €	165.013,80 €	158.650,80 €
Gebäudebezeichnung	Portierhaus bzw. Ein-familienhaus Baujahr 1927	Lagergebäude Baujahr 1960	Lagergebäude Baujahr 1925
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	313,00 m²	690,00 m²	504,00 m²
Baupreisindex (BPI) 29.06.2026 (2010 = 100)	202,2	202,2	
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	725,40 €/m² BGF	280,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.465,31 €/m² BGF	565,60 €/m² BGF	
Herstellungskosten			
• Normgebäude	458.642,03 €	390.264,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	458.642,03 €	390.264,00 €	
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	114 Jahre	76 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	10 Jahre	
• prozentual	86,84 %	86,84 %	
• Betrag	398.284,74 €	338.905,26 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	60.357,29 €	51.358,74 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	60.357,29 €	51.358,74 €	Abbruchgebäude

Gebäudesachwerte insgesamt	1.229.856,44 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 49.194,26 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.279.050,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 313.750,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.592.800,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.274.240,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 55.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 1.219.240,56 €
	rd. 1.220.000,00 €

Der **Sachwert** für die mit einem **ehemaligen Gewerbebetrieb (Textilbetrieb)** bebauten Grundstücke **Flst. 809/ 7** und **Flst. 809/ 4** wird zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 mit rd.

1.220.000,00 € geschätzt.

6.3.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Fabrikations- bzw. Produktionsgebäude (Baujahr 1925/27)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Personal- und Sozialräumen (Gebäude 1)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0		
Konstruktion	15,0 %	1,0		
Dach	11,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0		
Fußböden	5,0 %	1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0		
Heizung	9,0 %	1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	97,0 %	3,0 %	0,0

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbe- tonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbund- system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folien- abdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brenn- wertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (50%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
Standardstufe 3 (50%)	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegen- heit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	15.4	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		950 €	1150 €	1440 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 3	100% x 950,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 1.150,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.440,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

950,00 €
0,00 €
0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage)

* 0,9

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**860,40 €****6.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Produktions- bzw. Shedgebäude (Baujahr 1931)**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Produktionsgebäude (Gebäude 2)

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile

Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	15.4	950 €	1150 €	1440 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 3	100% x 950,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 1.150,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.440,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	950,00 €
	0,00 €
	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage, keine Sanitäranlagen, keine Personal- u. Sozialräume)

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

$$\frac{950,00 \text{ €}}{1,25} \cdot 0,8 = 760,00 \text{ €}$$

6.3.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Produktions- bzw. Shedgebäude (Baujahr 1951)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Produktionsgebäude (Gebäude 3)

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	15.4	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		950 €	1150 €	1440 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 3	100% x 950,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 1.150,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 1.440,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	950,00 €
Standardstufe 4	0,00 €
Standardstufe 5	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage, keine Sanitäranlagen, keine Personal- u. Sozialräume)

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

* 0,8

760,00 €

6.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Heizungsanlage (Baujahr 1973)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Heizung (Gebäude 4)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0		
Konstruktion	15,0 %	1,0		
Dach	11,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0		
Fußböden	5,0 %	1,0		

Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0		
Heizung	9,0 %	1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0		
insgesamt	100,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	15.4	950 €	1150 €	1440 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	100% x 950,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 1.150,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 1.440,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	950,00 €
Standardstufe 4	0,00 €
Standardstufe 5	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Sanitäranlagen, keine Personal- u. Sozialräume)

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

* 0,9

855,00 €

6.3.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Lagergebäude (Baujahr ca. 2001)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Lagergebäude ohne Mischnutzung (Gebäude 5)

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	16.1	350 €	490 €	640 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 3	100% x 350,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 1.150,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.440,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

350,00 €
0,00 €
0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage,
keine Sanitäranlagen, keine Personal- u. Sozialräume)

* 0,8

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**280,00 €****6.3.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Labor (Baujahr 2003)**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Labor (Gebäude 6)

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
Industrielle Produktionsgebäude, Skelettbauweise	15.5	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		700 €	965 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 3	100% x 700,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 965,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	700,00 €
	0,00 €
	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage,
keine Sanitäranlagen, keine Personal- u. Sozialräume)

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

* 0,8
560,00 €

6.3.7 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Ehemaliges Portierhaus/ Einfamilienhaus (Baujahr 1927)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Ehemaliges Portierhaus (Gebäude 8)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion /Treppe	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	62,0	15,0		

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2 (100%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in ein-

(100%)	facher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 4
Freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut, unterkellert	1.01	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 1	23,0% x 655,00 €/m²
Standardstufe 2	62,0% x 725,00 €/m²
Standardstufe 3	15,0% x 835,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 1.1005,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	150,65 €
	449,50 €
	125,25 €
	0,00 €
	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**725,40 €****6.3.8 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Lagergebäude (Baujahr ca. 1960)**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Lagergebäude ohne Mischnutzung (Gebäude 8)

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	Anstrich
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	16.1	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		350 €	490 €	640 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

Standardstufe 3	100% x 350,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 490,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 640,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	350,00 €
	0,00 €
	0,00 €

Anpassung des Kostenkennwerts (keine Heizungsanlage, keine Sanitäranlagen, keine Personal- u. Sozialräume)

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

* 0,8

280,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Brutto- Grundfläche bzw. der Gebäudeflächen wurde vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen vervollständigt und überprüft.

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (1.229.856,44 €)	49.194,26 €
Summe	49.194,26 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard, sowie dem vorgefunden Gebäudezustand.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird im vorliegenden Fall verlängert (d.h. die Gebäude werden fiktiv verjüngt), da bei den Bewertungsobjekten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zudem wurden bei den Bewertungsgebäuden auf Grund des durch den Sachverständigen festgestellten guten bis sehr guten Gesamtzustands die Restnutzungsdauern verlängert.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“

(= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

7. Verkehrswert für d. bebauten Bewertungsgrundstücke Flst. 809/ 7 und Flst. 809/ 4

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **750.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** (stützend) wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.220.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Verkehrswert** für das mit einem **ehemaligen Textilbetrieb mit Fabrikations- bzw. Produktionsgebäuden, Büro- und Sozialräumen, sowie Lagergebäuden** und einem **ehemaligen Portierhaus** bebauten Grundstücke in 95213 Münchberg, Kirchenlamitzer Straße 100

Grundbuch
Hof

Blatt
4225

Gemarkung
Münchberg

Flurstück
809/ 7
809/ 4

wird zum Wertermittlungstichtag 29.06.2026 mit rd.

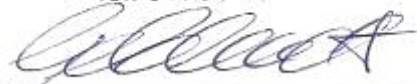
750.000,00 €

geschätzt.

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

Hof, den 20. August 2026

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
André Gebhardt
Sachverständiger für
Gebäude- u. Grundstücksbewertungen
Bismarckstraße 3 95028 Hof
Tel. 0170 / 2911994



Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

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

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

2. Berechnung und Bezeichnung der Nutzflächen und der Brutto- Grundflächen der Bewertungsgebäude

(alle Berechnung wurden auf Grundlage der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen erstellt)

2.1.1 Berechnung d. Nutzflächen (NF) d. Produktions- bzw. Hauptgebäudes (Baujahr 1925)

Nutzfläche des dreigeschossigen Produktion- bzw. Hauptgebäudes:

Erdgeschoss:

Produktionsfläche:	18,00 m * 17,68 m + 6,50 m * 10,50 m + 5,50 m * 2,50 m + 4,0 m * 1,50 m	=	406,24 m ²
Raum 1:	6,10 m * 3,60 m + 1,60 m * 0,20 m	=	23,76 m ²
Raum 2:	5,65 m * 3,85 m	=	14,05 m ²
Raum 3:	2,70 m * 3,85 m	=	10,40 m ²
Raum 4:	3,50 m * 3,85 m	=	13,48 m ²
Raum 5:	4,40 m * 3,85 m	=	16,94 m ²
Raum 6:	4,40 m * 2,60 m	=	11,44 m ²
Raum 7:	6,0 m * 3,0 m	=	18,00 m ²
Raum 8:	6,0 m * 4,0 m	=	24,00 m ²
Raum 9:	4,30 m * 2,0 m	=	8,60 m ²
Raum 10:	5,50 m * 2,80 m	=	15,40 m ²
Raum 11:	5,20 m * 6,0 m	=	31,20 m ²
Flur 1:	18,50 m * 2,35 m	=	42,55 m ²
Flur 2:	7,10 m * 1,20 m	=	8,52 m ²
		=	644,58 m ²

Gesamte Nutzfläche EG = rd. 645,00 m²

1. Obergeschoss (Produktionsfläche; ehemals Webereisaal)

Produktionsfläche:	33,70 m * 17,68 m - 7,30 m * 5,80 m - 13 * (0,30 m * 0,30 m)	=	552,31 m ²
Meister:	6,50 m * 3,0 m - 1,30 m * 1,20 m	=	17,94 m ²
Korrespondenz:	6,50 m * 2,90 m - 0,90 m * 0,40 m	=	18,49 m ²
Buchhaltung:	6,90 m * 5,50 m - 0,30 m * 0,30 m	=	37,86 m ²
Büro/ Privat:	3,90 m * 3,30 m + 3,90 m * 3,0 m	=	24,57 m ²
Waschraum/WC:	6,50 m * 3,80 m	=	24,70 m ²
		=	675,87 m ²

Gesamte Nutzfläche 1. OG = rd. 676,00 m²

2. Obergeschoss (Produktionsfläche; ehemals Webereisaal)

Produktionsfläche:	33,70 m * 17,68 m - 7,30 m * 5,80 m - 13 * (0,30 m * 0,30 m)	=	552,31 m ²
Meister:	6,50 m * 3,0 m - 1,30 m * 1,20 m	=	17,94 m ²
Korrespondenz:	6,50 m * 2,90 m - 0,90 m * 0,40 m	=	18,49 m ²
Buchhaltung:	6,90 m * 5,50 m - 0,30 m * 0,30 m	=	37,86 m ²
Büro/ Privat:	3,90 m * 3,30 m + 3,90 m * 3,0 m	=	24,57 m ²
Waschraum/WC:	6,50 m * 3,80 m	=	24,70 m ²
		=	675,87 m ²

Gesamte Nutzfläche 2. OG = rd. 676,00 m²

Die gesamte Nutzfläche des Hauptgebäudes beträgt somit ca. 1.997 m²

2.1.2 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) des Hauptgebäudes (Bj. 1925)

EG:	$42,0 \text{ m} * 18,70 \text{ m} + 6,11 \text{ m} * 3,24 \text{ m} =$	$805,20 \text{ m}^2$
1. OG:	$42,0 \text{ m} * 18,70 \text{ m} + 6,11 \text{ m} * 3,24 \text{ m} =$	$805,20 \text{ m}^2$
2. OG:	$42,0 \text{ m} * 18,70 \text{ m} + 6,11 \text{ m} * 3,24 \text{ m} =$	$805,20 \text{ m}^2$
		$= 2.415,60 \text{ m}^2$
Bruttogrundfläche (BGF)		= rd. 2.416,00 m²

2.2.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) des Produktionsgebäudes (Shedhalle Bj. 1931)

Produktionsfläche:	$39,95 \text{ m} * 22,38 \text{ m} -$	
	$9,0 \text{ m} * 3,85 \text{ m}$	$= 859,43 \text{ m}^2$
Musterzimmer:	$6,40 \text{ m} * 3,75 \text{ m}$	$= 24,00 \text{ m}^2$
Büro:	$3,75 \text{ m} * 2,50 \text{ m}$	$= 9,38 \text{ m}^2$
		$= 892,81 \text{ m}^2$
Nutzfläche großes Lagergebäude		= rd. 893,00 m²

2.2.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Produktionsgebäudes (Shedhalle Bj. 1931)

EG:	$40,75 \text{ m} * 23,18 \text{ m}$	$= 944,58 \text{ m}^2$
Gesamt Bruttogrundfläche (BGF)		= rd. 945,00 m²

2.3.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) der Produktionshalle (Shedhalle Bj. 1951)

Produktion:	$30,0 \text{ m} * 22,38 \text{ m} -$	
	$5,70 \text{ m} * 2,50 \text{ m}$	$= 657,15 \text{ m}^2$
Büro:	$5,50 \text{ m} * 2,40 \text{ m}$	$= 13,20 \text{ m}^2$
		$= 670,35 \text{ m}^2$
Nutzfläche Shedhalle (Bj. 1951)		= rd. 670,00 m²

2.3.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Produktionsgebäudes (Shedhalle Bj. 1951)

EG:	$30,40 \text{ m} * 23,18 \text{ m}$	$= 704,67 \text{ m}^2$
Gesamt Bruttogrundfläche (BGF)		= rd. 705,00 m²

2.4.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) des Produktionsgebäudes (Bj. 1973)

Produktion:	$30,125 \text{ m} * 18,05 \text{ m} -$	
	$((9,76 \text{ m} * 6,12 \text{ m}) +$	
	$(3,60 \text{ m} * 2,90 \text{ m}))$	$= 473,59 \text{ m}^2$
Büro:	$3,20 \text{ m} * 2,10 \text{ m}$	$= 6,72 \text{ m}^2$
Heizraum:	$9,51 \text{ m} * 5,88 \text{ m}$	$= 55,92 \text{ m}^2$ (nicht anrechenbar)
		$= 480,31 \text{ m}^2$
Nutzfläche Produktionshalle (Bj. 1973)		= rd. 480,00 m²

2.4.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Produktionsgebäudes (Bj. 1973)

EG:	$30,25 \text{ m} * 18,17 \text{ m}$	$= 549,64 \text{ m}^2$
Gesamt Bruttogrundfläche (BGF)		= rd. 550,00 m²

2.5.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) des Lagergebäudes (Bj. 2001)

Produktion:	41,40 m * 18,60 m	=	770,04 m ²
Nutzfläche Lagergebäude (Bj. 2001)		=	rd. 770,00 m²

2.5.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Lagergebäudes (Bj. 2001)

EG:	41,60 m * 18,70 m	=	777,92 m ²
Gesamt Bruttogrundfläche (BGF)		=	rd. 778,00 m²

2.6.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) des Produktionsgebäudes mit Labor (Bj. 2003)

Produktion:	40,90 m * 7,80 m -		
	5,60 m * 7,80 m	=	275,34 m ²
Labor:	5,50 m * 7,80 m	=	42,90 m ²
		=	318,24 m ²
Nutzfläche Produktionsgebäude (Bj. 2003)		=	rd. 318,00 m²

2.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) der Produktionshalle mit Labor (Bj. 2003)

EG:	41,30 m * 8,0 m	=	330,40 m ²
Gesamt Bruttogrundfläche (BGF)		=	rd. 330,00 m²

2.7.1 Berechnung der Wohnfläche (WF) des Portiergebäudes (Bj. 1927)**Erdgeschoss:**

Raum 1:	6,80 m * 3,75 m - 0,60 m * 0,40 m	=	25,26 m ²
Raum 2:	4,20 m * 3,93 m	=	16,51 m ²
Wohnküche:	4,55 m * 2,90 m - 0,40 m * 0,40 m	=	13,04 m ²
WC 1:	1,20 m * 1,10 m	=	1,32 m ²
WC 2:	1,20 m * 1,10 m	=	1,32 m ²
Flur:	4,35 m * 1,80 m + 4,70 m * 1,15 m +		
	2,40 m * 1,40 m	=	16,60 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss:		=	74,05 m²

Dachgeschoss:

Raum 1:	3,79 m * 3,80 m - 0,40 m * 0,40 m	=	14,24 m ²
Raum 2:	2,92 m * 3,60 m	=	10,51 m ²
Raum 3:	4,0 m * 4,0 m	=	16,00 m ²
Raum 4:	3,67 m * 2,75 m	=	10,09 m ²
Wohnküche:	2,81 m * 4,10 m - 0,40 m * 0,40 m	=	11,36 m ²
WC 1:	1,20 m * 1,05 m	=	1,26 m ²
WC 2:	1,20 m * 0,90 m	=	1,08 m ²
Flur:	3,60 m * 1,80 m + 1,40 m * 0,90 m +		
	0,90 m * 0,30 m	=	8,01 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss:		=	72,55 m²

Wohnfläche des Portierhauses (Bj. 1927) = rd. 147,00 m²

2.7.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Portiergebäudes (Bj. 1927)

EG:	11,50 m * 9,0 m	=	103,50 m ²
DG:	11,50 m * 9,0 m	=	103,50 m ²
KG:	11,60 m * 9,10 m	=	105,56 m ²
		=	312,56 m ²
Gesamt Bruttogrundfläche (BGF)		=	rd. 313,00 m²

2.8.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) des Lagergebäudes (Bj. 1960)

EG:	29,51 m * 12,90 m - 5,80 m * 3,50 m	
	+ 5,20 m * 3,20 m - 3,0 m * 0,90 m	
	+ 14,135 m * 10,01 m	= 515,81 m ²
KG:	14,01 m * 10,01 m	= 140,24 m ²
		= 656,05 m ²

Nutzfläche Lagergebäude (Bj. 1960) = rd. 656,00 m²

2.8.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Lagergebäudes (Bj. 1960)

EG:	30,24 m * 12,70 m +	
	14,765 m * 10,375 m	= 537,23 m ²
KG:	14,74 m * 10,375 m	= 152,93 m ²
		= 690,16 m ²

Gesamt Bruttogrundfläche (BGF) = rd. 690,00 m²

2.9.1 Berechnung der Nutzfläche (NF) des Lagergebäudes (Bj. 1925)

Lagerfläche:	29,60 m * 16,10 m	= 476,56 m ²
Nutzfläche Lagergebäude (Bj. 1925)		= rd. 477,00 m²

2.9.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Lagergebäudes (Bj. 1925)

EG:	30,20 m * 16,70 m	= 504,34 m ²
-----	-------------------	-------------------------

Gesamt Bruttogrundfläche (BGF) = rd. 504,00 m²

2.9.3 Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) des Lagergebäudes (Bj. 1925) und Berechnung der Abbruchkosten

Grundfläche:	30,20 m * 16,70 m	= 504,34 m ²
--------------	-------------------	-------------------------

504,34 m ² * 3,0 m + $\frac{(16,70 \text{ m} * 2,20 \text{ m})}{2} * 30,20 \text{ m}$	= 2.067,79 m ³
--	---------------------------

Gesamt Bruttorauminhalt (BRI) = rd. 2.068,00 m³

Da es sich um eine eingeschossige Stahl-Mauerwerkskonstruktion von 1925 mit wenig Innenwänden handelt, liegen die Kosten durch den einfachen Rückbau und die gute Sortierbarkeit bei im unteren Bereich bei ca. 25,00 € - 35,00 je m³ Rauminhalt.

Abbruchkosten Gebäude:	2.068,00 m ³ * 25,00 €/ m ³ =	51.700,00 €
-------------------------------	---	-------------

Abbruchkosten offener Holzanbau:	pauschal =	3.000,00 €
---	------------	------------

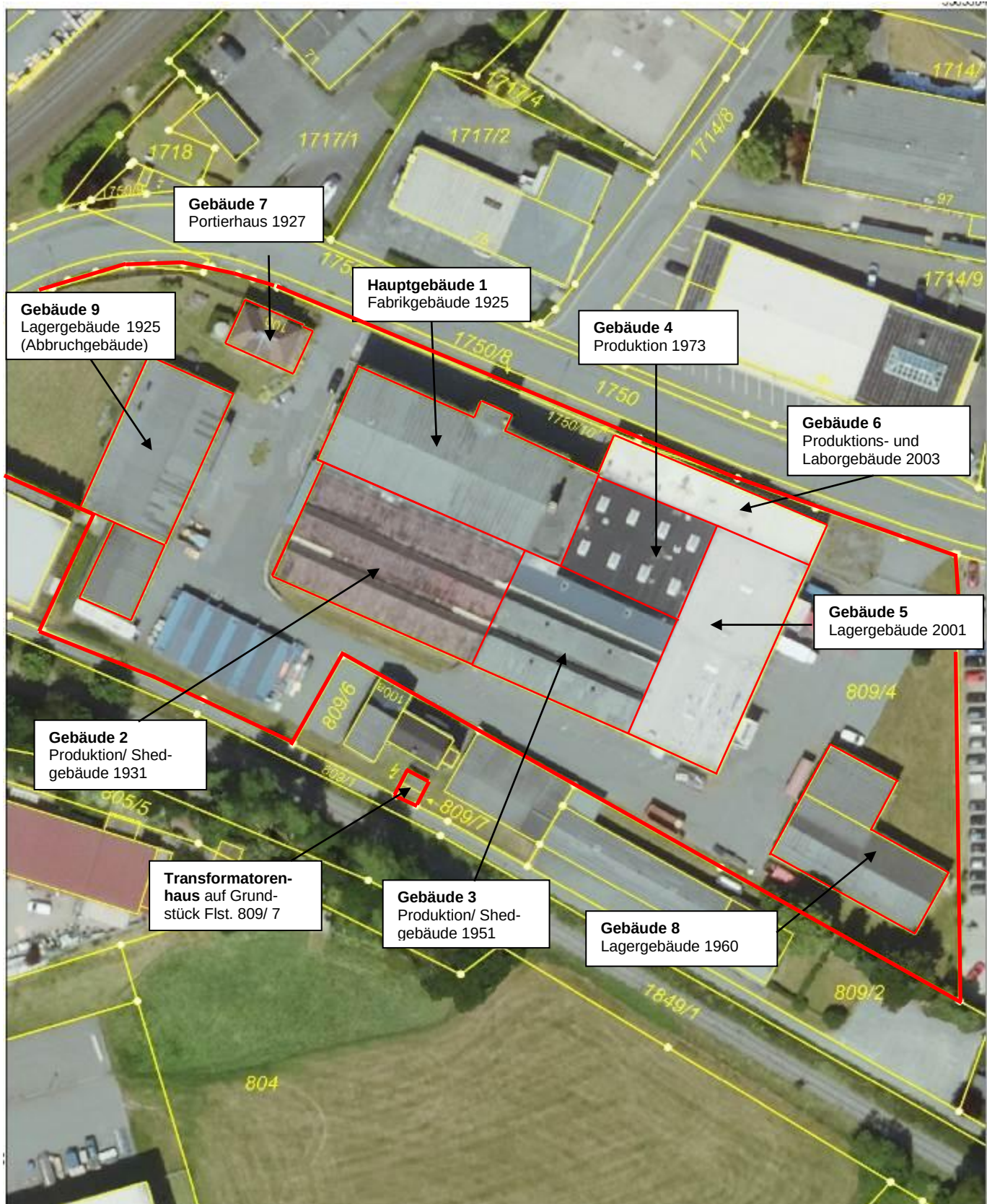
Abbruchkosten gesamt:		= ca. 55.000,00 €
------------------------------	--	--------------------------

Ortsplan der Stadt Münchberg

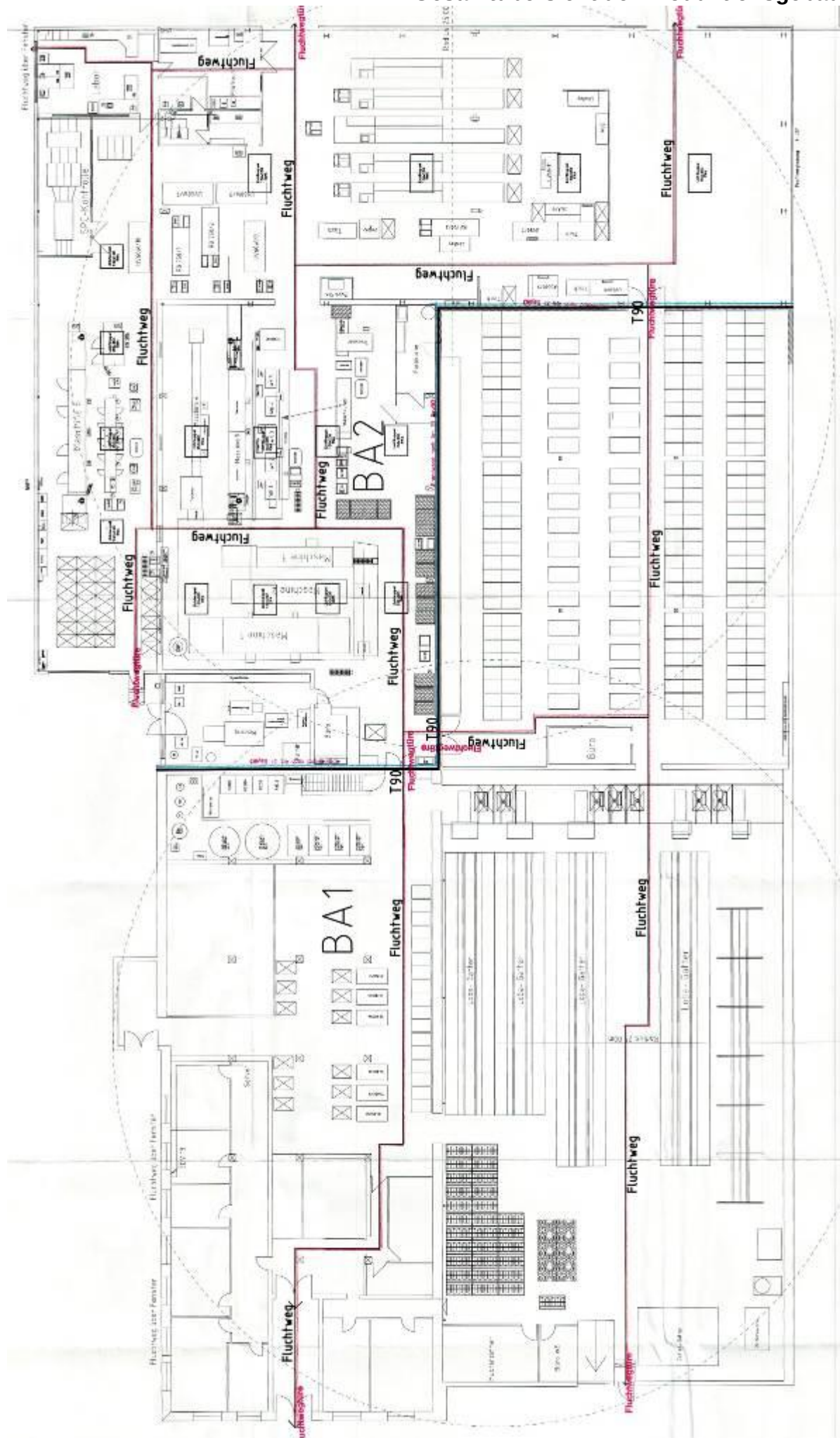


Lageplan M 1:1000

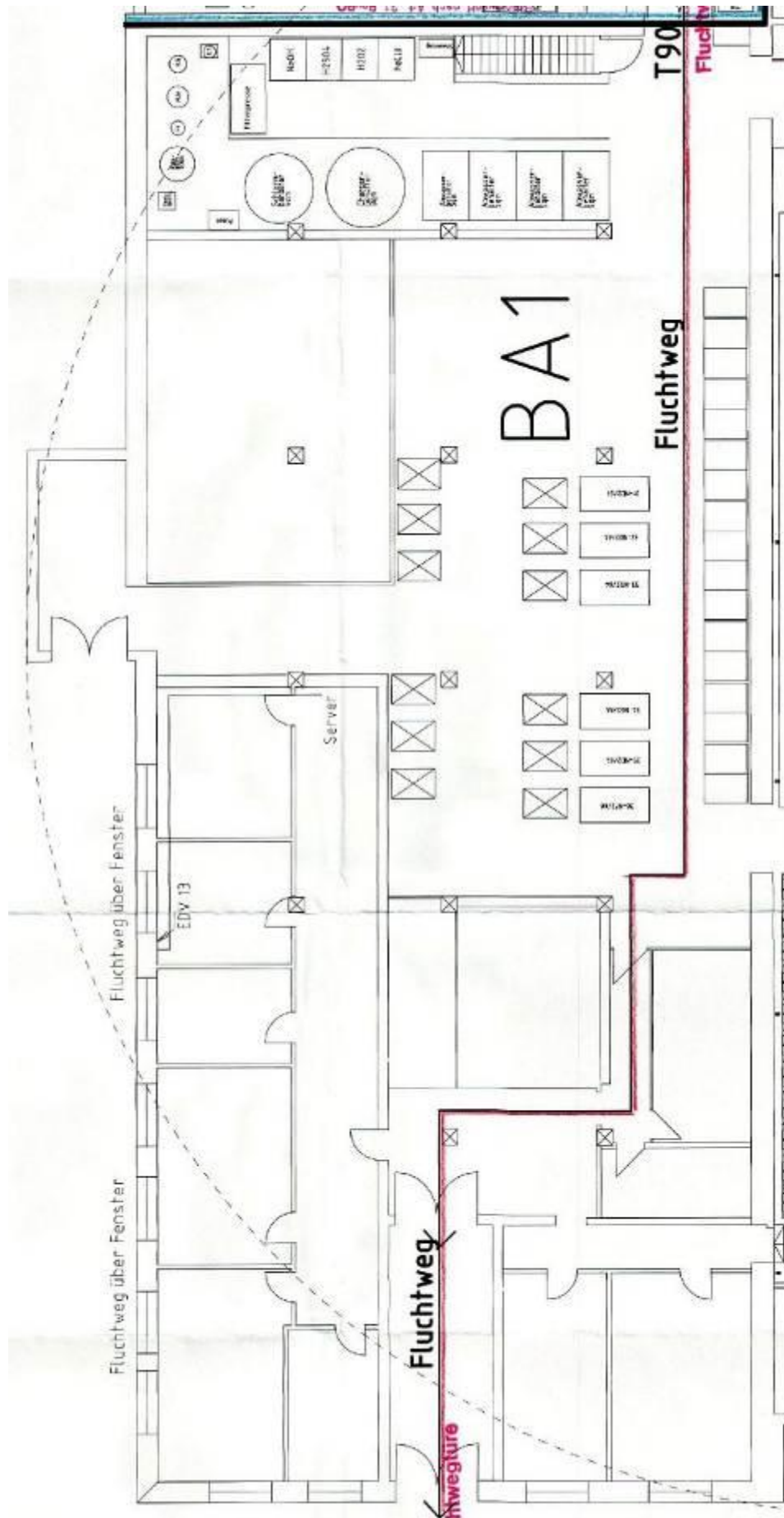
Lageplan mit Bezeichnung der zu bewertenden Gebäude



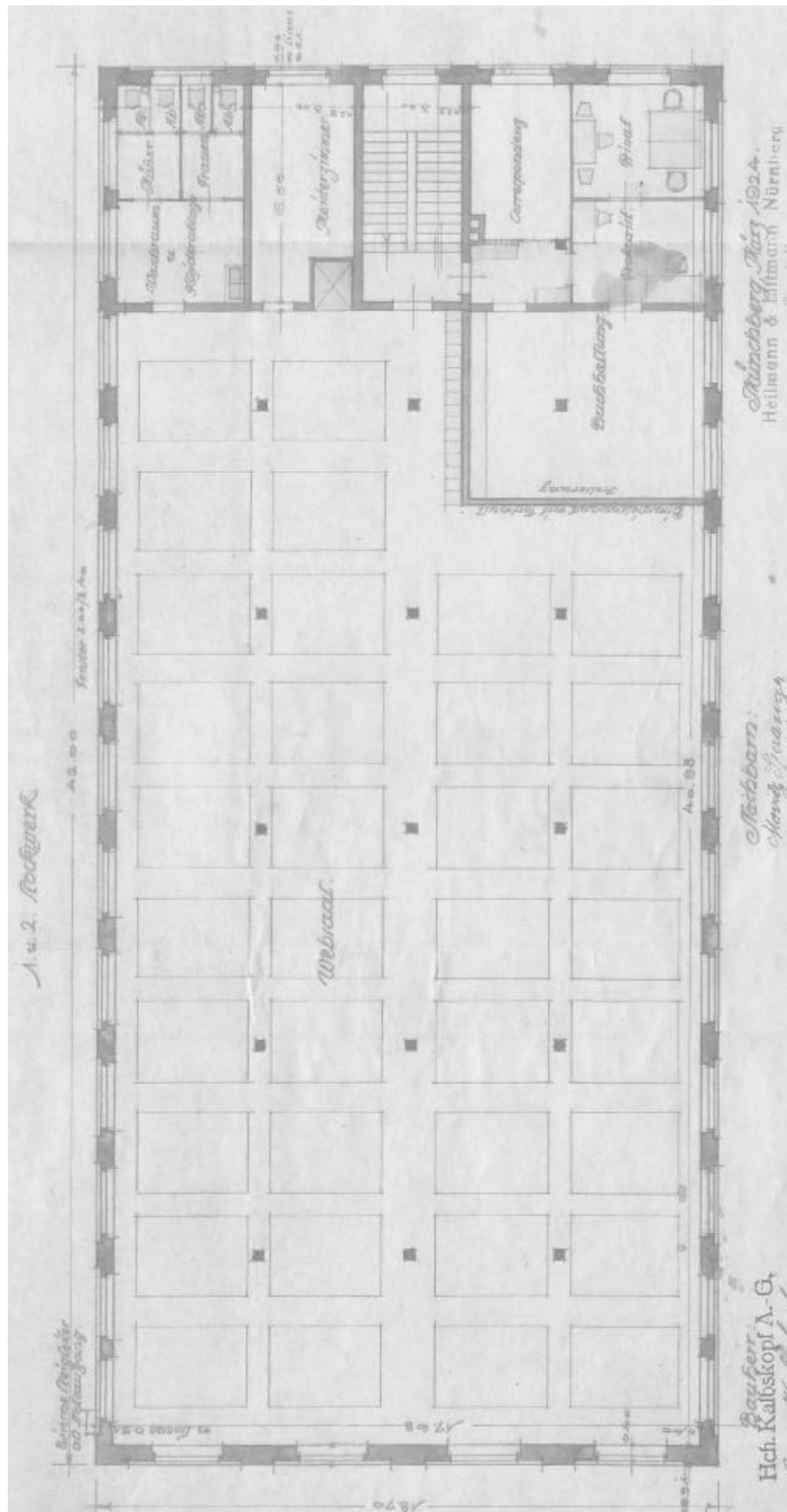
Gesamtübersicht der Produktionsgebäude



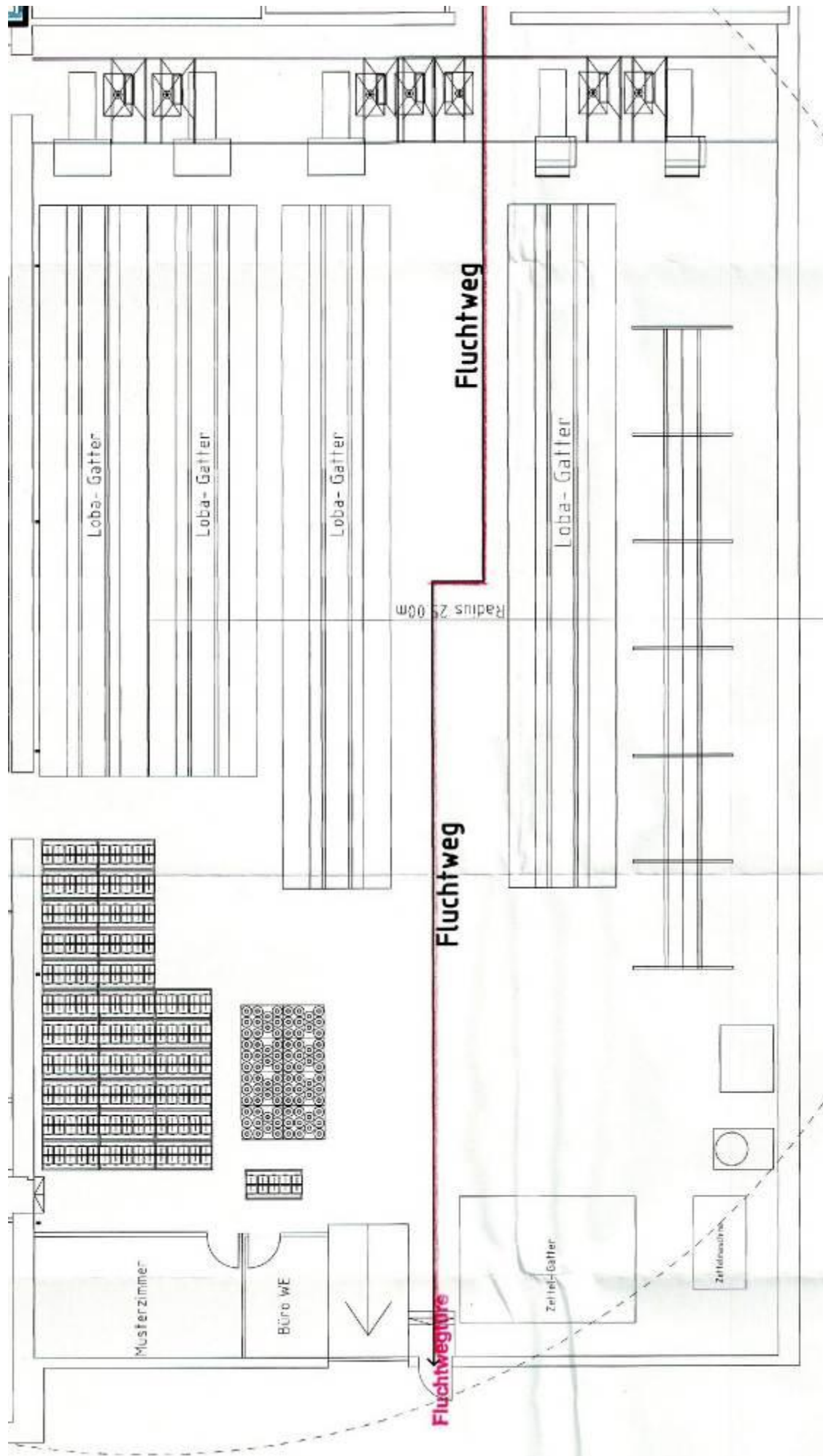
Haupt- bzw. Produktionsgebäude (Bj. 1925/27)
Erdgeschoss (unmaßstäblich)



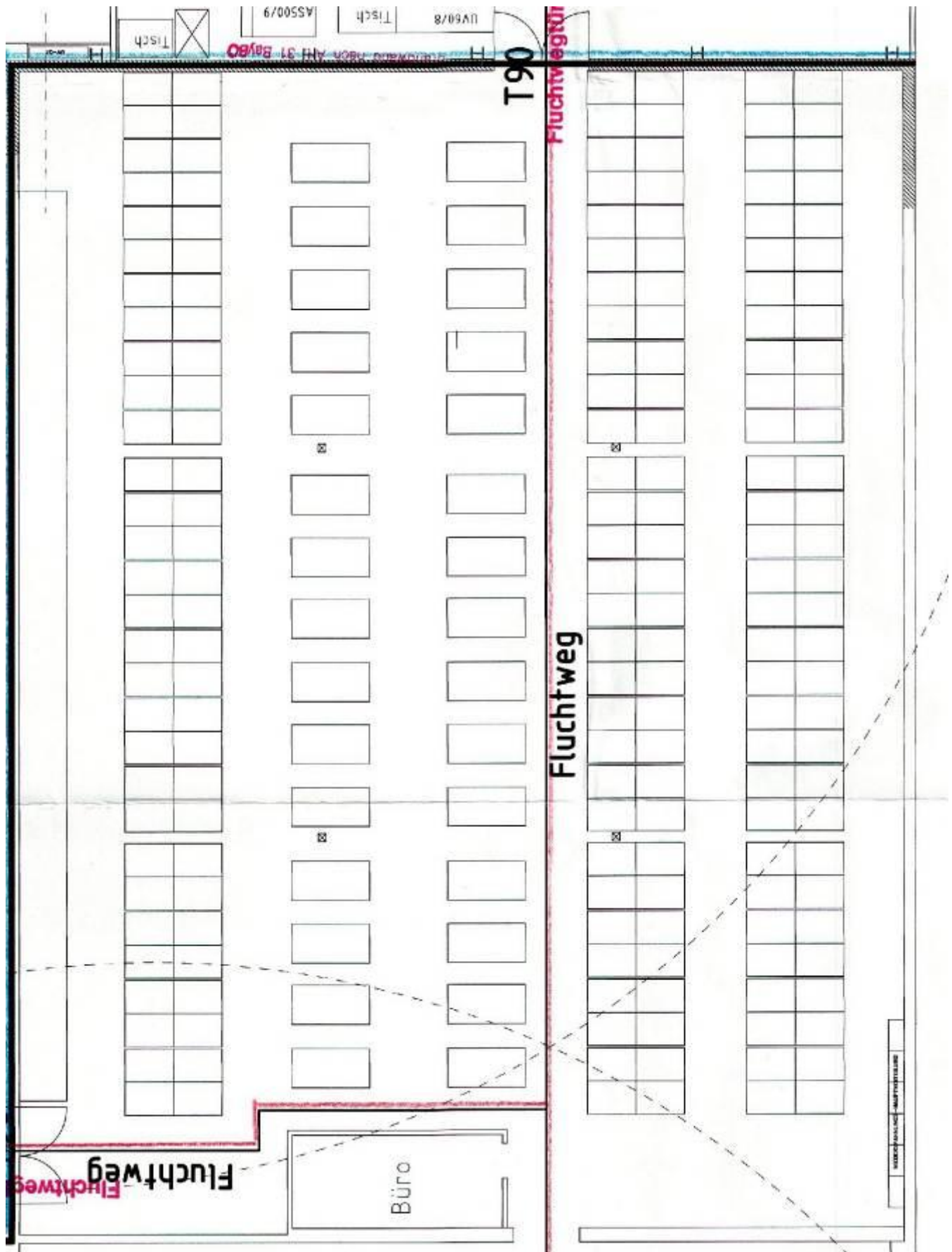
Haupt- bzw. Produktionsgebäude (Bj. 1925/27)
1. und 2. Obergeschoss (unmaßstäblich)



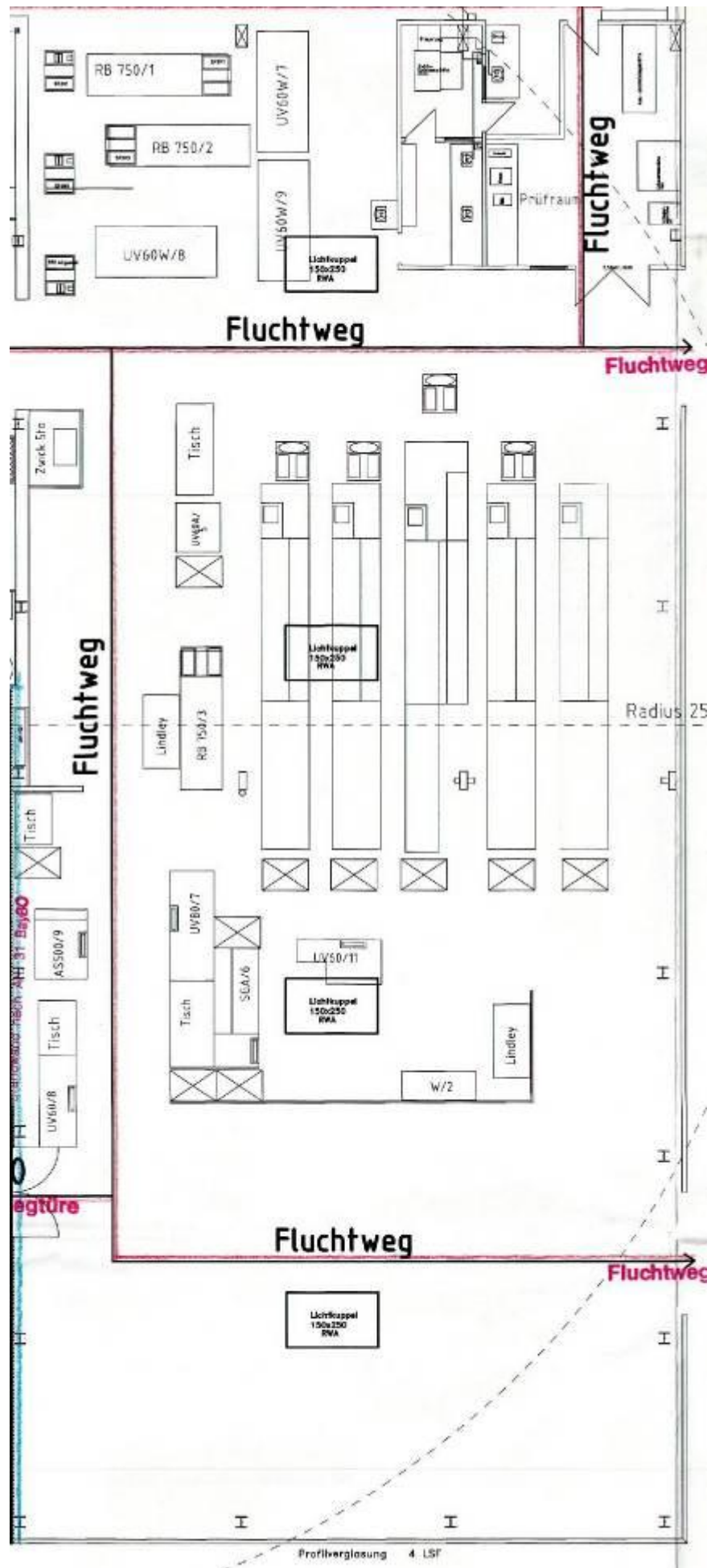
Produktionsgebäude als Shedhalle (Bj. 1931)
(unmaßstäblich)



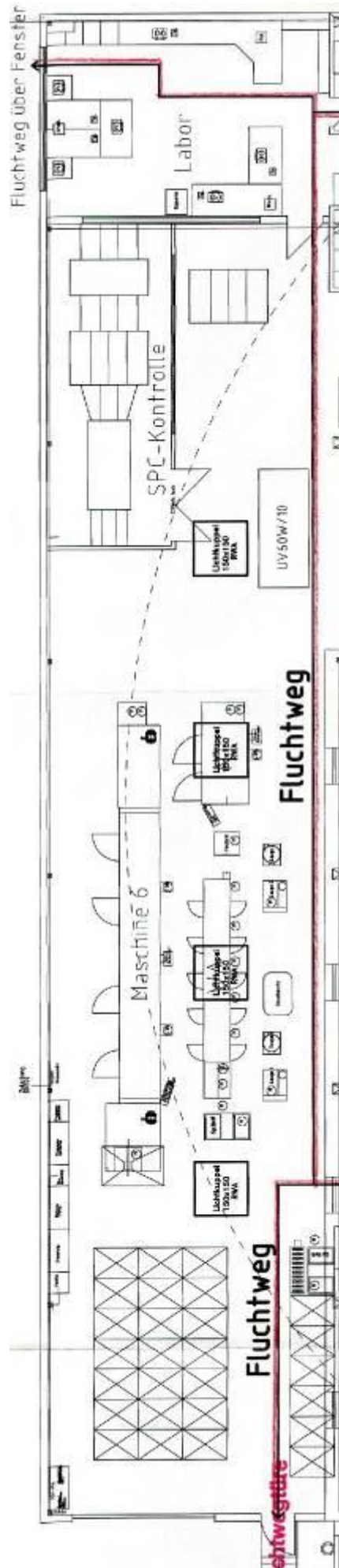
Produktionsgebäude als Shedhalle (Bj. 1951)
(unmaßstäblich)



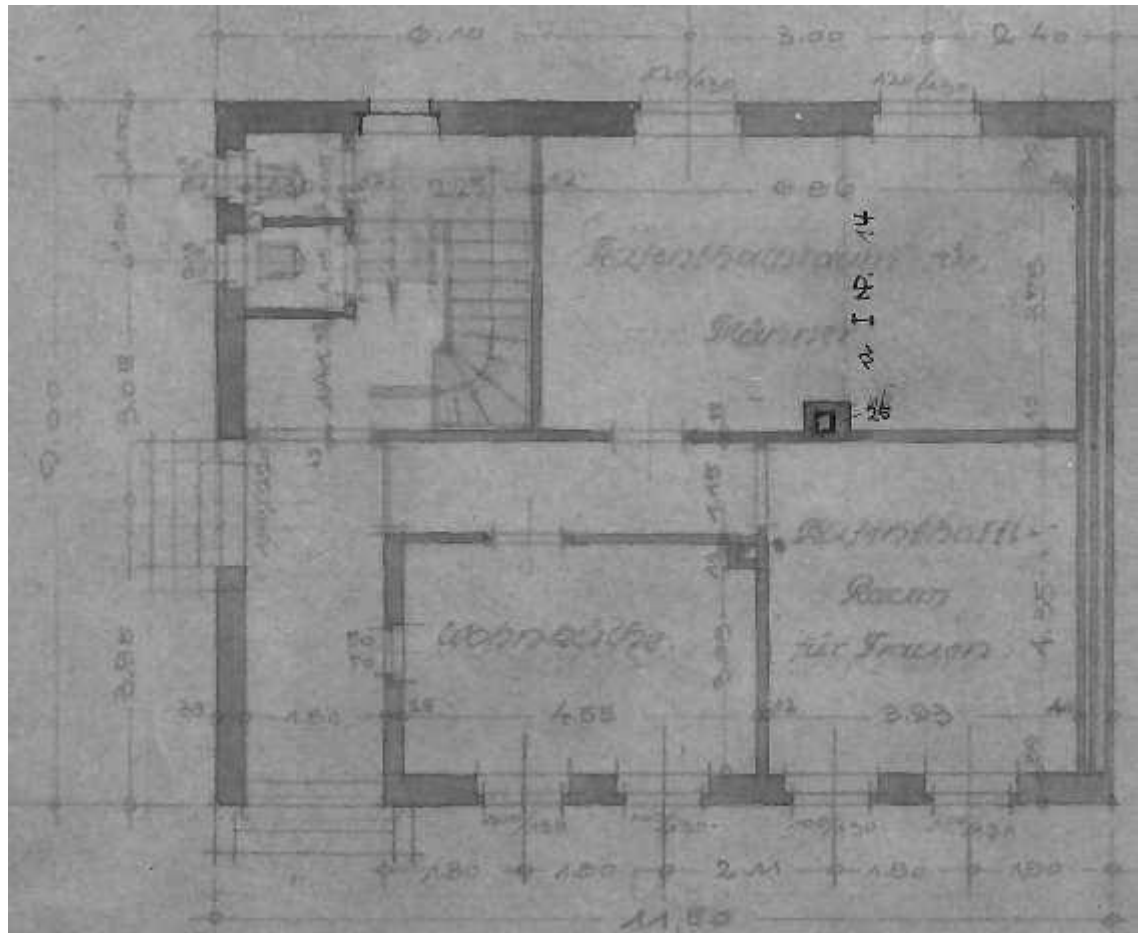
Lagergebäudegebäude (Bj. 2001)
(unmaßstäblich)



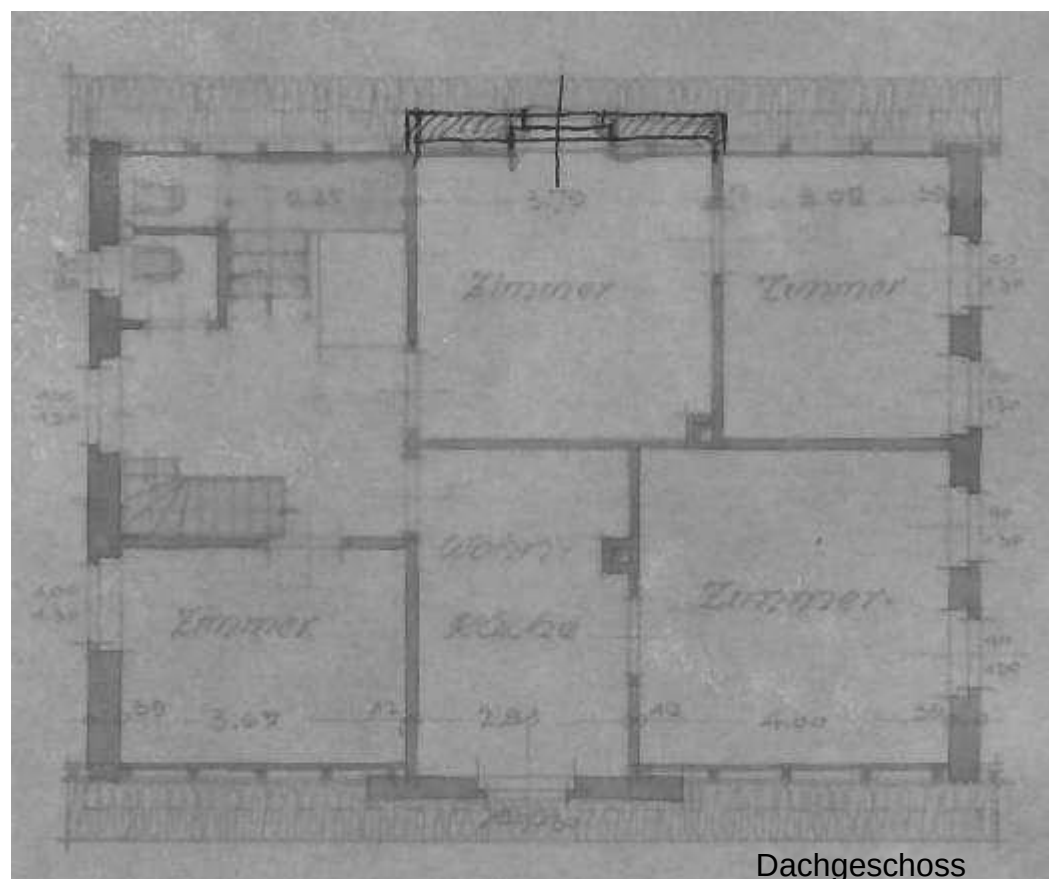
Produktions- und Laborgebäude (Bj. 2003)
(unmaßstäblich)



Grundrisse Portierhaus (Bj. 1927)

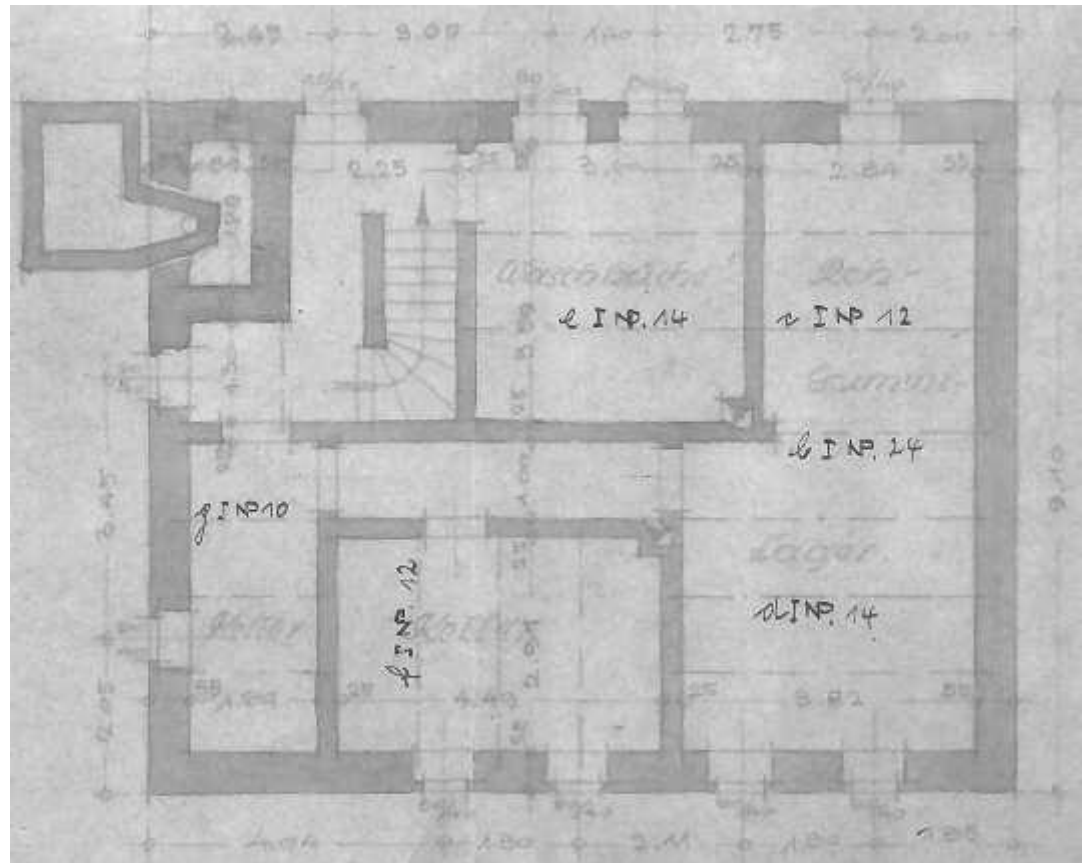


Erdgeschoss

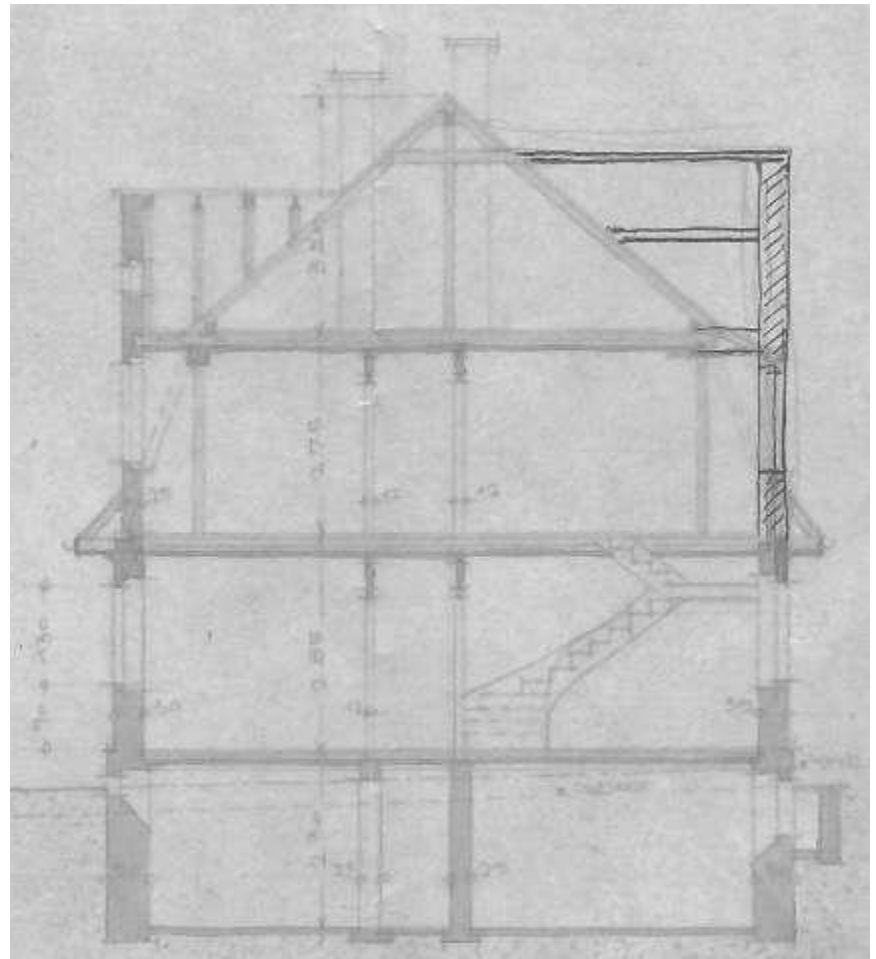


Dachgeschoss

Grundriss und Schnitt Portierhaus (Bj. 1927)

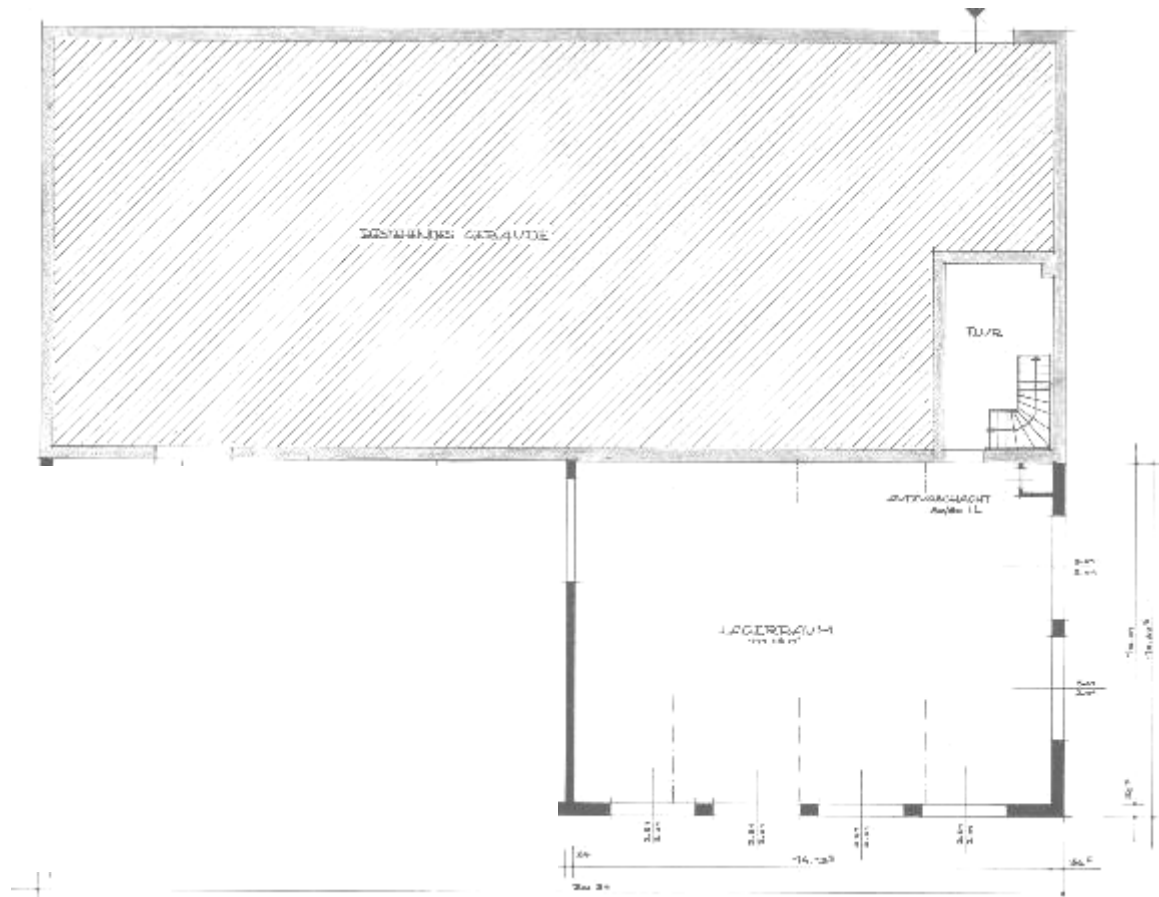


Kellergeschoss

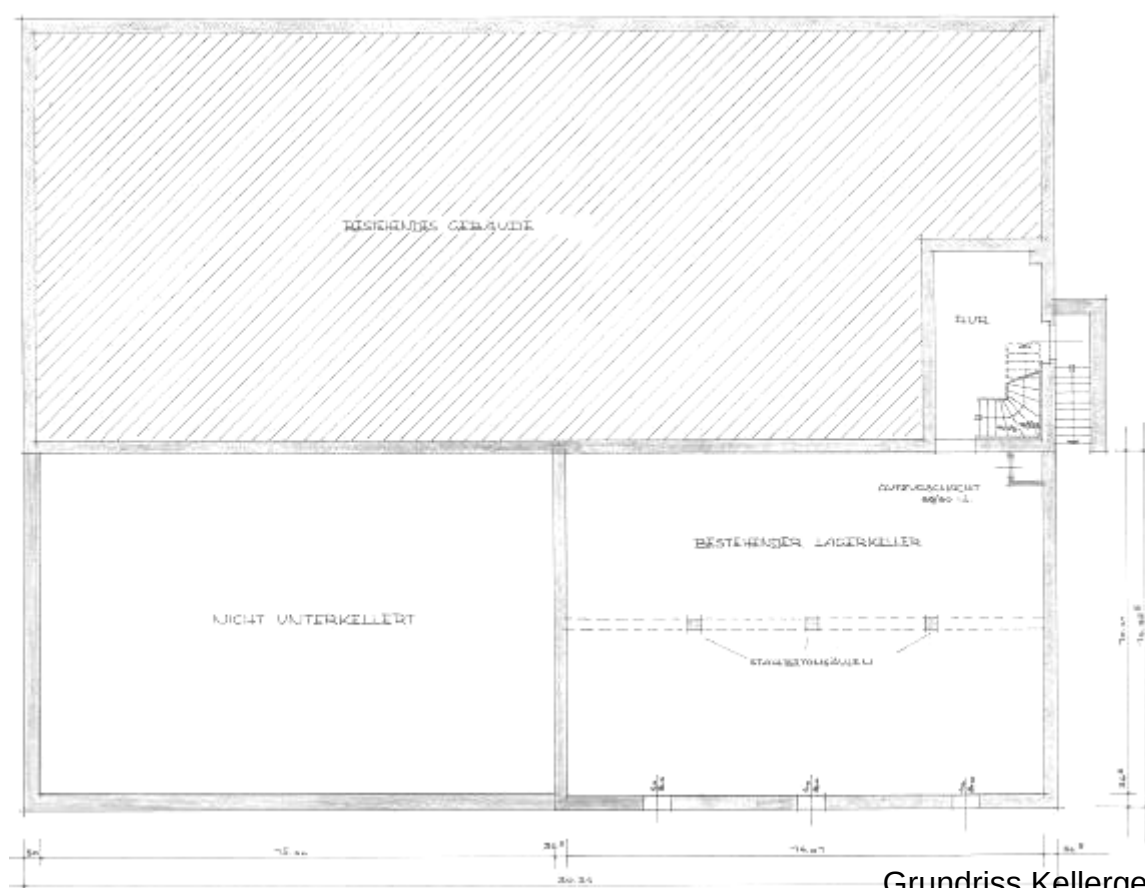


Schnitt

Lagergebäude Bj. 1960



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Bildmaterial

Ansicht des Hauptgebäudes und des Portierhauses von Südwesten. Die Gesamtnutzfläche aller nutzbaren Bewertungsgebäude beträgt ca. 5.931,00 m².

Das dreigeschossige Hauptgebäude und das Portierhaus wurden zwischen 1925 und 1927 in Massivbauweise erstellt



Das Haupt- bzw. Produktionsgebäude verfügt über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse mit insgesamt rd. 1.997 m² Nutzfläche.

Ein Gebäudezutritt wurde durch die Eigentümer nicht gewährt. Grundlage für die Bewertung der Gebäude sind Planungsunterlagen, bereitgestellt durch das Bauamt der Stadt Münchberg und des Staatsarchives Bamberg



Das straßenseitige Hautgebäude befindet sich nach äußerem Anschein in einem einfachen bis mittlerem, aber noch nutzbaren Gesamtzustand, weshalb ein Abbruch bzw. ein Rückbau durch den Sachverständigen nicht vorgesehen wurde.

Die Außenfassade wurde im Erdgeschoss in Natursteinmauerwerk und in den Obergeschossen als verputzte Fassade ausgeführt



Bildmaterial

Ansicht des Hauptgebäudes mit anschließendem Heizungsgebäude von Nordosten.
1986 wurde straßenseitig ein Schwerlastaufzug am Hauptgebäude angebaut.
Auf der linken Seite des Bildes sieht man das Heizungsgebäude, welches Bestandteil des Produktionsgebäudes (Baujahr 1973) ist. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2000 und 2005 modernisiert bzw. erneuert



Blick auf das das Produktionsgebäude mit Labor (Baujahr 2003)



Das Produktionsgebäude mit Labor befindet sich direkt an der Kirchenlamitzer Straße und verfügt über rd. 318 m² Nutzfläche



Bildmaterial

Blick auf das Produktionsgebäude mit Labor von Nordosten.
Im Bild links an das Produktionsgebäude angebaut befindet sich das Lagergebäude mit Baujahr ca. 2001



Ansicht des Produktionsgebäudes (Shedgebäude) mit Baujahr 1931, direkt im Anschluss an das dreigeschossige Hauptgebäude.
Die drei Shedhallen verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rd. 893 m²



Gesamtansicht des dreigeschossigen Haupt- bzw. Produktionsgebäudes mit dem eingeschossigen Produktions- bzw. Shedgebäude (Bj. 1931)



Bildmaterial

Blick auf die Shedhalle (Bj. 1931) von Südwesten. Im Bild ganz rechts ist die zweite Produktionshalle (Bj. 1951) zu sehen



Blick auf die Shedhalle von Süden. Die Blecheindeckung befindet sich in einem schlechten Gesamtzustand. Der Produktionshalle wird aufgrund des Gesamtzustandes eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren gegeben



Blick auf das zweite Produktionsgebäude (Shedhalle, Bj. 1951) von Südwesten. Die Produktionshalle verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt ca. 670 m². Dem Produktionsgebäude wird ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren gegeben



Bildmaterial

Ansicht der Shedhalle (Bj. 1951)
von Süden



Ansicht des im Jahr 2001 erbauten
Lagergebäudes (Gebäude Nr. 5)
von Südwesten. Das Lagergebäude
verfügt über eine Nutzfläche von
insgesamt 770 m².
Im Bild rechts befindet sich das vor
1960 in Massivbauweise erbaute
Lagergebäude



Bild des großen Lagergebäudes
(Gebäude 5) von Südwesten



Bildmaterial

Das Lagergebäude verfügt über zwei Laderampen mit jeweils einem Blechrolltor und einer Eingangstür



Im Bild links das Lagergebäude (Gebäude 5) und im Bild rechts das im Jahr 2003 erbaute Produktionsgebäude mit Labor (Gebäude 6)



Blick auf das Lagergebäude mit Baujahr 1960.
Das Lagergebäude ist teilunterkellert und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 656 m²



Bildmaterial

Blick auf das Lagergebäude von Westen. Das Gebäude verfügt über Profilitglas- Fenster und ein Blech-
rolltor



Ansicht des alten Lagergebäudes (Baujahr 1925) von Osten.
Das Lagergebäude wird in vorliegender Wertermittlung aufgrund seines Alters und des schlechten baulichen Gesamtzustandes als restwertig und somit als Abbruchgebäude eingestuft



Ansicht des an die Lagergebäude im Jahr 1992 angebaute, offene Überdachung, welche ebenfalls als restwertig eingestuft wird



Bildmaterial

Ansicht des im Jahr 1927 erbauten Portierhauses. Das Gebäude befindet sich im Eingangs- bzw. Zufahrtsbereich des Fabrikationsgeländes, direkt an der Kirchenlamitzer Straße



Ansicht des ehemaligen Portierhauses von Nordwesten. Das Wohngebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 147 m² im Erd- und Dachgeschoss



Ansicht des Portierhauses von der Kirchenlamitzer Straße. Über den Zustand des Innenausbaus können wie bei allen anderen Bewertungsgebäuden auf Grund nicht gewährter Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. ausgeführt



Bildmaterial

Nach Auskunft des Bezirkskaminkehrermeister wurde im Jahr 2004 eine neue Gas- Zentralheizung eingebaut



Blick auf den zum Grundstück bzw. den Gewerbegebäuden gehörenden Transformatorenhaus, welches sich auf dem Grundstück Flst. 809/ 7 befindet



„Auf dem ca. 21 m² großen Flurstück Flst. 809/ 7 befindet sich eine kompakte Transformatorenstation. Aufgrund der äußeren Ausführung und der vorhandenen Warnkennzeichnungen ist von einer technischen Anlage zur elektrischen Energieversorgung des Gewerbeobjekts auszugehen. Angaben zum Hersteller, Baujahr, zur Leistung und zur technischen Ausstattung der Station lagen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine weitergehende Bewertung der technischen Komponenten erfolgt daher nicht.“

„Die vorhandene Transformatorenstation wird als betriebsnotwendige technische Anlage des gesamten Gewerbeobjekts berücksichtigt. Ein gesonderter, über den allgemeinen Wert der funktionsfähigen betrieblichen Ausstattung hinausgehender Mehrwert wird mangels belastbarer Angaben zur technischen Ausstattung, zum Alter und zum Eigentum an den technischen Komponenten nicht angesetzt.“