Dipl.-Ing. (FH), M. Eng.
Sven G. Hoffmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IES 17024

Zertifizierter Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung
und Sanierung von Schimmelpilzschäden (TÜV-Rheinland)

HOFFMANN
Sachverständigenbüro

Schießgasse 49 · 73660 Urbach
Fon 07181 43045 · Fax 07181 43045 · Mobil 0178 7286232
sven.hoffmann@hoffmann-gutachten.com

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für eine

Gewerbeimmobilie

in 79108 Freiburg, xxx

Auftraggeber xxx

Objektansicht

Bewertungsstichtag: 20. Oktober 2017

Urheberrechtshinweis: Dieses Gutachten als Ganzes und alle Teile desselben sind urheberrechtlich geschützt.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen ... 1
2. Grund- und Bodenbeschreibung ... 3
2.1 Makrolage ... 3
2.2 Mikrolage ... 5
2.3 Gestalt und Form ... 6
2.4 Erschließung ... 7
2.5 Grundbuch ... 7
2.6 Baulasten und Denkmalschutz ... 8
2.7 Bauplanungsrecht ... 9
2.8 Bauordnungsrecht ... 9
2.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation ... 10
2.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen ... 10
2.11 Derzeitige Nutzung / Konstruktive Merkmale ... 10
2.12 Maß der baulichen Nutzung ... 11
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen ... 12
3.1 Vorbemerkung der Beschreibung ... 12
3.2 Gewerbeimmobilie ... 12
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ... 12
3.2.2 Ausführung und Ausstattung ... 13
3.2.3 Außenanlagen ... 16
4. Mieten ... 17
4.1 Bewertung der Mietsituation ... 17
5. Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 19
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 20
6. Bodenwertermittlung ... 21
6.1 Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes ... 22
7. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 23
8. Ertragswertermittlung ... 29
9. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung ... 33
10. Sachwertberechnung ... 36
11. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 40
12. Verkehrswert ... 42
13. Addendum ... 43
14. Haftungsausschluss ... 43
15. Anlage Bildaufnahmen ... 44

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Berechnung der Brutto-Geschossfläche 23

Tabelle 2: Berechnung der Wohnflächen 23

Tabelle 3: Berechnung der Gewerbefläche 24

Tabelle 5: Berechnung des Rohertrags 25

Tabelle 6: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für die beiden Wohnungen und zwei Garagen .. 30

Tabelle 7: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für die Gewerbeeinheit 31

Tabelle 6: Berechnung des jährlichen Reinertrags 31

Tabelle 8: Berechnung des Reinertragsanteils des Bodens 32

Tabelle 9: Berechnung des Ertrags der baulichen Anlage 32

Tabelle 10: Kapitalisierung des Reinertragsanteils 32

Tabelle 11: Gewichtung der Standardstufen 33

Tabelle 12: Berechnung der Normalherstellungskosten 34

Tabelle 13: Zusammenfassung der Einzelsachwerte zur Ermittlung des Gesamtsachwerts 39

1. Vorbemerkungen

Voraussetzungen:	Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung.
Eigentümer lt. Grundbuch:	1. xxx 2. xxx
Anschrift:	xxx xxx xxx
Baujahr:	Gewerbeeinheit: 1958 Wohnung 1 + 2, zwei Garagen: 1978
Grund des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung zum Stichtag 20.10.2017
Ortsbesichtigung am:	20.10.2017
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx, Herr Hoffmann (Sachverständiger)
Bemerkungen:	Es konnten zum Ortstermin nicht alle Räume besichtigt werden. Der Sachverständige geht in der nachfolgenden Bewertung davon aus, dass die anderen Räume sich in einem vergleichbaren Zustand befinden. Die durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine, mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Als gutachterliche Grundlage wird der oben genannte Ortstermin herangezogen. Darüber hinaus wurden folgende gesetzliche Grundlagen berücksichtigt: • Baugesetzbuch (BauGB), 48. Auflage, Stand: 1/2016 • Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07.2010

- Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie (Stand: 01. Januar 2015) i. V. m. der 2. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Ort	Freiburg liegt ca. 50 km nördlich der Stadt Basel und in einer Höhe von 245 m ü. NN. Die südlichste Großstadt Deutschlands ist Sitz des Regierungspräsidiums Freiburg sowie des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Zahlreiche Behörden haben Ihren Sitz in der Stadt, darunter das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Der Landkreis umfasst landschaftlich unterschiedliche Gebiete: in der Oberrheinebene liegen das Markgräflerland mit der Vorbergzone, dem sich weiter nördlich der Breisgau mit dem Kaiserstuhl, dem Tuniberg und dem Nimberg anschließen. Durch Freiburg fließt der Fluss Dreisam. Klimatisch zählt der Landkreis zu den wärmsten Regionen in Deutschland.

Einwohner:	Gemeinde Freiburg: 224.079 (Stand vom 01.01.2017, Quelle: Stadt Freiburg) Brühl-Industriegebiet: 1.103 (Stand Oktober 2017, Quelle: on-geo GmbH)

Bevölkerung:	Im Industriegebiet Brühl überwiegt mit 16,3 % bei den 25 bis unter 30-jährigen die jüngere Bevölkerung. In der Gemeinde Freiburg im Breisgau liegt der prozentuale Wert dieser Altersgruppe im Vergleich bei 10,3 %.
Bildung:	Die Gemeinde Freiburg bietet eine Vielzahl an Grund- und Realschulen sowie Gymnasien. Darüber hinaus sind folgende Hochschulen in Freiburg beheimatet: • Albert Ludwigs-Universität Freiburg • Evangelische Hochschule Freiburg • Staatlich anerkannte Hochschule für Kunst, Design und Populäre Musik • Hochschule für Musik Freiburg • Katholische Hochschule Freiburg • Pädagogische Hochschule Freiburg

<u>Überörtliche Anbindung:</u>

Autobahnen:	Direkte Anbindung an die Bundesautobahn 5 Karlsruhe – Basel und die Bundesstraße 3 Karlsruhe – Basel. Die Entfernung beträgt ca. 5 km in westlicher Richtung. Von Breisach im Westen führt die Bundesstraße 31 nach Osten in den Schwarzwald.
Nahe gelegene Zentren:	Freiburg: ca. 3 km Basel: ca. 72 km Straßburg: ca. 86 km
Flughafen:	Freiburg liegt im Einzugsbereich des südwestlich gelegenen internationalen Euro-Airport Basel-Mulhouse-Freiburg, Entfernung: ca. 72 km;
Bahnhof:	Der nächstgelegene Bahnhof ist in Freiburg-Herden in etwa 3 km Entfernung. Dort fahren die Züge der Breisgau-S-Bahn in Richtung Waldkirch und Elzach sowie die Rheintalbahn. Der Hauptbahnhof Freiburg liegt etwa 4,0 km entfernt.

2.2 Mikrolage

Allg. Beschreibung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich auf Straßenniveau und weist keine wesentlichen Steigungen auf. Das Grundstück liegt im xxx in erster Reihe, im nördlichen Teil der Gemeinde Freiburg im Breisgau. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage (Nachbarbebauung mit Gewerbe). Für eine gewerbliche Nutzung ist die Lage aufgrund der guten Infrastruktur (Anbindung an das Straßen- und Schienennetz) gut. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe große Einkaufmärkte vorhanden und fußläufig erreichbar. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten /Einzelhandelsbetrieben, Schulen und ärztlicher Versorgung.
Busverkehr:	Das Industriegebiet wird durch städtische und regionale Buslinien bedient.
Innerörtliche Lage:	Der Ortsteil Brühl wurde als Oberzentrum klassifiziert. Das Stadtzentrum von Freiburg liegt ca. 4km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Gewerbliche Mischnutzung mit unter anderem Logistikgewerbe, Büro-gebäuden, Supermärkten und Autohäusern.
Immissionen:	Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.
Altlasten:	Nach Aussage des Eigentümers und den Angaben aus dem Altlastenkataster liegen keine Altlasten auf dem Grundstück vor. Untersuchungen im Hinblick auf mögliches, grundsätzlich nie ausschließbares Vorhandensein von Altlasten wurden vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht vorgenommen, da er für das Sachgebiet (Grundstücksaltlasten) nicht ausgebildet ist. Eine diesbezügliche Haftung kann deshalb von mir nicht übernommen werden und wird ausgeschlossen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

2.3 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 40 m (Nord-Westseite)
Mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	924 m²
Zuschnitt:	Dreieckig
Topographische Lage:	eben

2.4 Erschließung

Straßenart:	ca. 7 m breite Durchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; breite Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas, Telefon, städtische Kanalisation
Stellplätze/Garagen:	Gewerbeeinheit: 6 Stellplätze Wohnungen: 2 Einzelgaragen
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbauweise
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Grundbuch

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04. Februar 2000 vor.

Amtsgerichtsbezirk:	Emmendingen
Grundbuchamt:	Freiburg
Blatt:	11079

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Flurkarte:	198.27
	Flurstück:	10713/14
	Wirtschaftsart und	xxx
	Lage:	Gebäude- und Freifläche
	Größe:	9 a 24 m²

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2	Eigentümer:	1 xxx xxx
		2 xxx xxx
		Nr. 2.1 und 2.2 in Gütergemeinschaft

Zweite Abteilung:		Keine Eintragungen
Dritte Abteilung:	Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Sach-, Ertrags- oder Verkehrswert und sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Eintragungen in Abteilung III werden im Falle eines Verkaufs abgelöst oder aber von einem Erwerber unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

2.6 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Baulasten liegen nach Auskunft des Auftraggebers keine vor.

Denkmalschutz:	Im Hinblick auf Baujahr und Architektur des Bewertungsobjektes gehe ich davon aus, dass denkmalschutzrechtliche Auflagen und/oder Beschränkungen nicht bestehen. Weitergehende diesbezügliche Erhebungen wurden deshalb von mir nicht erhoben.

2.7 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan 2-15i, Industriegebiet Nord:	Ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Art und Umfang der genehmigten Nutzung (Bebauungsvorschriften) und der Gebietsausweisung besteht seit Februar 1968. Die 9. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im Industriegebiet Nord wurde am 25. Juli 2017 durch den Gemeinderat beschlossen. Das zu bewertende Grundstück ist, was die bauliche Nutzbarkeit anbelangt, gemäß der aktuell zum Bewertungsstichtag vorliegenden Fassung des Bebauungsplans der Nutzung „Gewerbe und Industrie“ zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

2.8 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land, erschlossen
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei

2.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden den überlassenen Unterlagen entnommen, sowie vom Eigentümer mündlich eingeholt.

2.11 Derzeitige Nutzung / Konstruktive Merkmale

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle und zwei darüber liegenden Wohneinheiten bebaut. Des Weiteren bestehen zwei Einzelgaragen.

Die vermieteten Gewerbeflächen werden derzeit vornehmlich als Lagerflächen sowie für Büroarbeitsplätze einer Heizungs- und Lüftungsbau Firma genutzt.

Die Wohneinheiten im Obergeschoss werden komplett wohnwirtschaftlich genutzt. Beide Wohnungen sind nicht vermietet.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume inklusive der Heizungsanlage.

Sowohl die im Jahr 1958 erbaute gewerbliche Einheit als auch die Wohneinheiten aus dem Jahr 1978 wurden in Massivbauweise erstellt.

2.12 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	288,77 m² / 924 m² = **0,31** (max. 0,7 gem. B-Plan)
Baumassenzahl (BMZ)	1,64

Die Berechnungen erfolgten anhand der mir vorgelegten Planunterlagen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bei weitem nicht ausgeschöpft.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung der Beschreibung

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertet wird der Ist-Zustand zum Wertermittlungsstichtag.

3.2 Gewerbeimmobilie

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	2-geschossige Gewerbe- und Wohnimmobilie
	Teilunterkellert

Baujahr:	Gewerbliche Einheit: 1958
	Aufstockung der zwei Wohneinheiten sowie Bau der Garagen: 1978
Jahr der Sanierung:	Die Bäder wurden in den 90er Jahren saniert; Der Austausch der Heizanlage erfolgte im Jahr 1998
Außenansicht:	Erdgeschoss: verputzt und gestrichen
	Obergeschoss: verputzt und mit Faserzementplatten verblendet
	Die Wohnungseingänge sind überdacht.
	Die Fassade der Gewerbeeinheit verfügt über großformatige Fensterflächen und ein Rolltor.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingangsbereich/Türe:	Eine in einen Metallrahmen gefasste Natursteinplatte

Treppe:	Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen aus Granit; Metallhandlauf einläufig
Dachform/Dachrinne	Während das Hauptgebäude über ein Satteldach verfügt und über eine Kupferdachrinne entwässert, besitzen die Garagen und der nachträgliche Anbau ein Flachdach. Dort erfolgt die Entwässerung über eine verzinkte Dachrinne bzw. verzinktes Fallrohr.

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Aufteilung

Untergeschoss:	Keller der beiden Wohnungen, Heizungsraum, Lagerräume für Öltanks
Erdgeschoss:	Lagerraum I + II, Büro, Aufenthaltsraum und Sanitäranlagen
Obergeschoss:	Die beiden Wohnungen bestehen aus jeweils Wohn- und Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer, Abstellkammer, Küche und Balkon

Hinweis: Die vorgefundenen Grundrisse weichen in Teilbereichen von den Planunterlagen ab. Ebenso sind die versiegelten Flächen im Bereich des Treppenaufgangs nicht identisch mit der Planunterlage.

Die wertrelevanten Flächenangaben werden entsprechend den offiziellen Planunterlagen im Gutachten berücksichtigt.

Durch den Mieter veränderte Grundrisse werden in Abstimmung mit dem Vermieter wieder zum ursprünglichen Zustand zurückgeführt.

Die vorgefundenen Grundrisse in der Gewerbeeinheit als auch in den Wohnungen entsprechen auch heute noch einem akzeptablen Standard und sind gut nutzbar.

3.2.2.3 Ausstattung der besichtigten Einheiten

Zur besichtigten Wohneinheit:

Fenster:	Holzfenster, 2-fach verglast
Wände:	Kinderzimmer: tapeziert Wohnzimmer: verputzt
Decken:	abgehängte Decke im Wohnzimmer Holzkastendecke im Kinderzimmer
Türen:	Glastür im Badezimmer, ansonsten Holztüren
Bodenbeläge:	Wohnzimmer: Marmor Esszimmer: Parket Küche, Flur: Fliesen Schlafzimmer: Teppich
Grundriss:	zeitgemäß

Zur besichtigten gewerblichen Einheit:

Deckenhöhe:	3,56 Meter
Einfahrmöglichkeit/Anlieferung:	Rolltor
Belichtung:	Großformatige Fensterflächen in den Außenwänden sorgen für ausreichend Tageslicht; eine zusätzliche Beleuchtung erfolgt mittels Leuchtstoffröhren
Boden Lagerraum:	beschichtet
Klimatisierung:	Kühlung der Lagerfläche durch deckenseitig installiertes Splitgerät möglich (siehe Bildanhang)

Grundriss:	zeitgemäß, großflächiger Lagerraum (173,45 m²) Stützenabstand ca. 4 m
Toiletten:	2 getrennte WCs für Männer und Frauen
Aufenthaltsraum:	geeignet als Pausen- oder Schlafraum
Büroraum:	ausreichend groß für bis zu 2 Arbeitsplätze (gem. vorgelegten Grundriss und der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung)

Anmerkung: Der beschichtete Estrichboden im Lagerraum zeigt teils bis zu ca. 6 cm hohe Erhebungen auf und ist in diesen Bereichen somit als Aufstellfläche ungeeignet (siehe Bildanlage). Weitere Untersuchungen hinsichtlich der Ursache wurden nicht angestellt.

Zum besichtigten Keller:

Wasserrohrleitungen:	verzinkt
Heizung/Warmwasserversorgung:	Gasheizung, Fabrikat Viessmann; Baujahr 1998

Anmerkung: auf Grund erhöhter Feuchtigkeit an den Außenwänden ist der Keller nur begrenzt als Abstellfläche nutzbar. Auf die Lagerung von Dokumenten sollte vorsorglich vermieden werden.

3.2.3 Außenanlagen

Die Außenanlage besteht aus einfachen Großsträuchern inmitten einer Rasenfläche und einer etwa 6m hohen Thuja-Hecke welche als Sichtschutz dient. Eine Treppe mit einläufigem Handlauf dient dem Zugang zu den beiden Wohnungen.

4. Mieten

Nach Angabe des Eigentümers sind am 28.10.2002 folgende Flächen vermietet, aus denen die aufgeführten Mieten erzielt werden:

Eine Gewerbeeinheit: 207,47 m²	Mietpreis 4,82 EUR/m² (gerundet) Ertrag i. H. v. 12.000 EUR/Jahr
Zwei Wohneinheiten: 220,63 m²	Wohnung 1 und 2 derzeit nicht vermietet keine Erträge
Zwei Einzelgaragen:	derzeit nicht vermietet keine Erträge

Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten tragen die Mieter.

Der Eigentümer ist im Besitz einer Mietgarantie für die Gewerbeeinheit bis 01.10.2024. Die Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers und wurden nicht überprüft.

Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäß den Angaben des §9 der Baunutzungsverordnung (von 1968) die Nutzung der Wohnungen grundsätzlich eingeschränkt ist. So sind diese normalerweise Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorbehalten.

4.1 Bewertung der Mietsituation

Eine der Kernfragen bei der Bewertung von Renditeobjekten ist die Klärung, ob es sich bei den gegenwärtig erzielten Mieten um nachhaltig erzielbare Mieten handelt. Der örtliche Mietspiegel ist hier sicherlich eine wesentliche statistische Quelle für die Überprüfung der Nachhaltigkeit einer Miete. Aber auch Marktberichte aus den Research-Abteilungen großer Maklerhäuser können Indiz für eine ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete sein.

Untersucht man die vorhandenen Einkünfte der Gewerbeeinheit und der potenziell möglichen bzw. nachhaltig erzielbaren Einkünfte aus den Wohneinheiten, so wird deutlich, dass die beiden Wohnungen zusammen betrachtet den größeren Anteil an den gesamten Mieteinnahmen darstellen.

Der aktuelle Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg nennt in seinem Marktbericht für das Jahr 2016 eine Durchschnittsmiete von 4,00 Euro für Gewerbeflächen (Logistik- und Lagerflächen) in Freiburg, die Spitzenmiete lag bei 5,00 Euro.

Wohneinheiten zwischen 90 und 120m² werden laut der Research-Daten-Plattform „on-geo“ im betroffenen Postleitzahlbereich für durchschnittlich für 12,95 Euro/m² angeboten. Bei Gesuchen liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 7,92 Euro/m².

Gemäß der Research-Daten-Plattform „on-geo“ besteht für das betroffene Gebiet eine stark überdurchschnittliche Nachfrage für Mietobjekte. So kamen in jüngster Vergangenheit auf ein Angebot etwa 4,5 Gesuche.

Abgeleitet hiervon gehe ich von stabilen beziehungsweise eher steigenden Mietpreisen aus.

Unter Würdigung der vorstehenden Ausführungen halte ich die Mieteinnahmen (Gewerbe) für nachhaltig.

5. Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die Wertermittlungsvorschriften (ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16)
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20)
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

„Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl welches Verfahren herangezogen wurde ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

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

Die in den folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient vorrangig der Nachvollziehbarkeit dieses Verkehrswertgutachtens.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird parallel für die Ermittlung des Substanzwertes herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §§ 15, 16 ImmoWertV).

6. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

„Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden“ (§15 Abs. 2 ImmoWertV).

„Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen“ (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Im Gewerbegebiet haben sich gemäß des Immobilienmarktberichts 2016 der Stadt Freiburg nachfolgende wertbeeinflussende Merkmale herausgestellt:

- gute Infrastrukturanbindung und Entfernung zu Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie zu Autobahnen
- relativ gute Lage zur Innenstadt

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt aber auch Abweichungen vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, da keine hinreichend große Anzahl an Vergleichswerten vorliegt.

In der vom Gutachterausschuss der Stadt Freiburg erstellten Bodenrichtwertkarte wird ein Bodenwert für den Stadtteil Brühl ausgewiesen. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher

Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 180 Euro/m² zum Stichtag 31.12.2016 lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg.

6.1 Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2016 abgeleitet. Aufgrund der erhöhten Nachfrage an Grundstücken am Standort sowie der historischen Entwicklung der Bodenrichtwerte wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2017 eine Anpassung von +5% vorgenommen.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2017 wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	180 Euro/m²
Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**	
- die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV) (5%)	+ 9 Euro/m²
	189 Euro/m²

Berechnung: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag

924 m² x 189 Euro/m² = 174.636 Euro

Der **Bodenwert** beträgt 174.636 Euro (gerundet **175.000 Euro**) zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2017.

7. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde von mir anhand der vorgelegten Planunterlagen durchgeführt. Gemäß der Sachwert-Richtlinie sind hierbei die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung bzw. Putz mit zu berücksichtigen.

Demnach wurden folgende BGF von mir ermittelt:

Kellergeschoss:	9,50 m x 4,56 m x+ 4,07 x 5,70 m =	66,52 m²
Erdgeschoss (Gewerbe):	23,80 m x 9,50 m =	226,10 m²
Erdgeschoss (Lagerraum II):	4,00 m x 5,58 m =	22,32 m²
Obergeschoss (Wohneinheiten 1+2):	23,80 m x 9,50 m + 5,50 m x 5,58 m =	256,79 m²
Garagen (zwei):	5,45 m x 6,00 m =	32,70 m²
Gesamt BGF:		**604,43 m²**

Tabelle 1: Berechnung der Brutto-Geschossfläche (BGF)

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der vorgelegten Planunterlagen durchgeführt.

	Wohnung Nr. I	**Wohnung Nr. II**
Wohn- u. Essbereich:	49,34 m²	30,19 m²
Küche:	11,74 m²	10,12 m²
Schlafzimmer:	15,96 m²	18,48 m²
Kinderzimmer:	18,41 m²	14,62 m²
Diele:	9,04 m²	7,00 m²
Flur:	3,48 m²	4,70 m²
Bad:	7,50 m²	7,04 m²
Abstellkammer:	2,40 m²	2,05 m²
Loggia:	4,60 m²	3,96 m²
Gesamt:	**122,47 m²**	**98,16 m²**

Tabelle 2: Berechnung der Wohnflächen gem. der derzeit gültigen Wohnflächenermittlungsverordnung (WoFlV)

Die Wohnfläche beider Wohnungen beträgt demnach **220,63 m²**.

Gewerbefläche

	Gewerbefläche
Lagerraum 1:	173,45 m²
Büro:	13,80 m²
Aufenthaltsraum:	7,18 m²
Dusche:	1,44 m²
WCs	2,29 m²
Flur:	2,53 m²
Eingangsbereich:	6,78 m²
Gesamt:	**207,47 m²**

Tabelle 3: Berechnung der Gewerbefläche

Rohertrag

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.

Da die Wohnungen nicht vermietet sind, ist ein Vergleich zwischen den tatsächlich erzielten Mieten und den Mietangaben von Marktberichten nicht möglich.

Nach Angaben der RIWIS Online Immobilien-Datenbank wird eine Durchschnittsmiete für Logistik- und **Lagerflächen** in Freiburg von 4,00 Euro und eine Spitzenmiete von 5,00 Euro genannt. Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund des Zustands und der Ausstattungsqualität ein Mietpreis i. H. v. **4,50 Euro/m²** zur Ermittlung des Rohertrags herangezogen.

Nach Angaben des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Freiburg ist für die Wohnung I eine Basismiete 8,87 Euro/m² und für die Wohnung II 8,17 Euro/m² heranzuziehen. Folgende Zu- bzw. Abschläge sind vorzunehmen:

	Zu-/ Abschläge	**Wohnung I Basismiete: 8,87 Euro/m²**	**Wohnung II Basismiete: 8,17 Euro/m²**
Baualtersklasse 1978 - 1994	+ 3 %	9,136 Euro/m²	8,415 Euro/m²
Gut nutzbare Loggia	+ 5 %	9,592 Euro/m²	8,835 Euro/m²
Wohnlagenzone Brühl	- 7 %	8,921 Euro/m²	8,217 Euro/m²

Tabelle 4: Ermittlung der Wohnungsmieten

Für die Wohnung I wird eine nachhaltig erzielbare Miete von gerundet 8,92 Euro/m² und für Wohnung II 8,22 Euro/m² herangezogen.

Dass gemäß der Baunutzungsverordnung die beiden Wohnungen lediglich für einen bestimmten Nutzerkreis vorbestimmt sind, wurde durch den Abschlag der Wohnlagenzone bereits mitberücksichtigt.

Nach eigenen Recherchen am Immobilienmarkt werden für die Vermietung pro **Garage 40 Euro** im Monat als nachhaltig erzielbar angesehen. Für die zur Gewerbeeinheit zählenden Stellplätze wird hingegen kein separater Ertrag ausgewiesen.

Der in den Bauunterlagen als Lagerraum II gekennzeichnete Raum im Erdgeschoss, wird aufgrund der Kleinflächigkeit sowie eingeschränkten Nutzbarkeit kein Ertrag beigemessen.

Berechnung Rohertrag:

	Miete in EUR	Fläche in m² / Anzahl	monatl. Rohertrag in EUR	Jahresrohertrag in EUR
Gewerbe	4,50	207,47	933,62	11.203,38
Wohnung I	8,92	122,47	1.092,43	13.109,19
Wohnung II	8,22	98,16	806,88	9.682,50
Garage	40,00	2,00	80,00	960,00
GESAMT			2.912,92	34.955,07

Tabelle 5: Berechnung des Rohertrags

Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die nachfolgenden Kosten- bzw. Ertragsangaben kaufmännisch auf 1 Euro gerundet.

Der **Rohertrag** fließt daher im Verfahren mit **34.955 Euro** ein.

Die tatsächlich erzielten Gewerbemieten werden nach Vergleich mit dem Marktbericht des Gutachterausschusses als ortsüblich, nachhaltig eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie setzen sich aus den Einzelpositionen Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten zusammen. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden **auf Basis der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie** vom 12. November 2015 modellkonform ermittelt und auf den Zeitpunkt der Wertermittlungsstichtags indexiert. Die nachfolgend aufgeführten Kostenangaben werden im Kapitel 8 berechnet und in diesem Kapitel nochmals erläutert.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder für die Geschäftsführung des Eigentümers.

Die Verwaltungskosten belaufen sich auf 978 Euro und entsprechen 2,80 % des Rohertrags.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis beläuft sich bei dieser Immobilie auf 904 Euro (4 % bei Gewerbe, 2 % bei Wohneinheiten). Die Wahl des relativ hohen Ansatzes von 4 % beim Mietausfallwagnis im Gewerbe begründet sich darin, dass der Markt für diese Objekte im Vergleich zu Wohneinheiten grundsätzlich kleiner ist und derartige Immobilien schwieriger zu vermieten sind.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen, während ihrer Nutzungs-dauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten betragen für die Immobilie 4.128 Euro und entsprechen 11,81 % vom Jahresrohertrag.

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen hierbei **17,19 %** der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Freiburger Gutachterausschuss ermittelt.

Da jedoch in diesem Fall keiner der vom Gutachterausschuss genannten Liegenschaftszinssätze für das vorliegende Objekt passend erscheint, muss ein geeigneter Zinssatz ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg gibt für Geschäftshäuser, Gewerbe und Industrieobjekte einen Liegenschaftszinssatz von 5,1 % an. Da hierin keine Wohneinheiten mitberücksichtigt werden, die hier etwa 50 % der Bruttogeschoßfläche sowie den Großteil der Erträge ausmachen, muss an dieser Stelle ein geringer Zinssatz angenommen werden. Begründet wird diese Aussage dadurch, dass die Wohneinheiten ein geringeres Mietausfallrisiko haben als Gewerbeeinheiten, da diese aufgrund der größeren Nachfrage schneller und einfacher vermietet werden können. Für das vorliegende Objekt wird nach Abwägung und Vergleich der Nutzungsarten mit den vorliegenden Immobilienarten des Marktberichts ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % festgelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

In der Fachliteratur wird eine Methode zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt, bei der die einzelnen Modernisierungselemente mit einem Punktekatalog eingestuft und dann zur

Auswertung in Tabellen mit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter übertragen werden.

Da die vorgefundenen Modernisierungen wie bspw. das Badezimmer, bereits über zwanzig Jahre lang zurückliegen, wurden diese nicht bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Die Wohneinheiten wurden zwanzig Jahre nach Errichtung der Gewerbeeinheit und auf das bestehende Gebäude gebaut. Zur gleichen Zeit wurden auch die zwei Einzelgaragen errichtet. Es wird von einer gemeinsamen Schicksalsteilung des Objektes und der Garagen ausgegangen, welche sich am Baujahr der Wohneinheiten (Bj. 1978) orientiert. Ausgehend davon wurde bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren ermittelt.

Bodenwertverzinsung

Nach den in der Schätzungslehre aufgestellten Grundsätzen muss der Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen in einen auf den Grund und Boden und in einen auf die baulichen Anlage entfallenden Anteil aufgeteilt werden.

Vervielfältiger

Die Formel definiert den nachschüssigen Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente. Im Rahmen einer Ertragswertermittlung wird dieser als Vervielfältiger bezeichnet und mit V geschrieben.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n x (q-1)}$$

Wobei:

q = 1 + i

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

$$V = \frac{(1 + 4{,}50\ \%)^{31} - 1}{(1 + 4{,}50\ \%)^{31} - 4{,}50\ \%} \quad \mathbf{= 16{,}5443}$$

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Für die Beseitigung der Blasenbildung im Estrich des großen Lagerraums wurde eine Pauschale von 2.000 Euro von mir angesetzt.

8. Ertragswertermittlung

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten,

vgl. Kapitel 7, Ermittlung des Rohertrags)

Ertrag Gewerbeeinheit/Jahr		11.203,- Euro
Ertrag Wohnung I/Jahr		+ 13.109 Euro
Ertrag Wohnung II/Jahr		+ 9.683 Euro
Garagen/Jahr		+ 960,- Euro
GESAMT	=	34.955,- Euro

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten indexiert (nur Anteil des Vermieters)

<u>Bewirtschaftungskosten der Wohneinheiten und Garagen</u>

Verwaltungskosten Wohnungen 2017	=	Verwaltungskosten Wohnungen 2002	x	Index Okt. 2016 / Index Okt. 2001	
	=	230,00 Euro	x	107,9 / 87,5	= 284,- Euro
			x	**2 Wohnungen**	**= 568,- Euro**

Verwaltungskosten Garagen 2017	=	Verwaltungskosten Garagen 2002	x	Index Okt. 2016 / Index Okt. 2001	
	=	30,00 Euro	x	107,9 / 87,5	= 37,- Euro
			x	**2 Garagen**	**= 74,- Euro**

Instandhaltungsk. Wohnungen 2017	=	Instandhaltungsk. Wohnungen 2002	x	Index Okt. 2016 / Index Okt. 2001	
	=	11,50 Euro	x	107,9 / 87,5	= 14,- Euro
			x	**Wohnfläche 220,63 m²**	**= 3.089 Euro**

Instandhaltungsk. Garagen 2017	=	Instandhaltungsk. Garagen 2002	x	Index Okt. 2016 / Index Okt. 2001	
	=	68,00 Euro	x	107,9 / 87,5	= 84,- Euro
			x	**2 Garagen**	**= 168,- Euro**

Mietausfallwagnis Wohnungen (inkl. Garagen)	=	Rohertrag	x	2 %	
		22.792,- Euro	x	2 %	**= 456,- Euro**

<u>Bewirtschaftungskosten der Wohneinheiten</u> <u>und zwei Garagen</u>

Verwaltungskosten Wohnungen		568,- Euro
Verwaltungskosten Garagen	+	74,- Euro
Instandhaltungskosten Wohnungen	+	3.089,- Euro
Instandhaltungskosten Garagen	+	168,- Euro
Mietausfallwagnis	+	456,- Euro
GESAMT	=	**4.355,- Euro**

Tabelle 6: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für die beiden Wohnungen und zwei Garagen

Bewirtschaftungskosten der Gewerbeeinheit

Verwaltungskosten Gewerbeeinheit 2017	=	Rohertrag	x	3 %	
		11.203,- Euro	x	3 %	**= 336,- Euro**
Instandhaltungsk. Gewerbeeinheit 2017	=	Instandhaltungsk. Wohnung 2017	x	30 %	
	=	14,00 Euro	x	30 %	= 4,20 Euro
			x	**Fläche 207,47 m²**	**= 871,- Euro**
Mietausfallwagnis Gewerbeeinheit	=	Rohertrag	x	4 %	
		11.205,- Euro	x	4 %	**= 448,- Euro**

Bewirtschaftungskosten der Gewerbeeinheit:

Verwaltungskosten		336,- Euro
Instandhaltungskosten	+	872,- Euro
Mietausfallwagnis	+	448,- Euro
GESAMT	=	**1.656,- Euro**

Tabelle 7: Berechnung der Bewirtschaftungskosten für die Gewerbeeinheit

Berechnung des jährlichen Reinertrags (Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten):

Rohertrag		34.955,- Euro
Bewirtschaftungskosten Wohnungen	-	4.355- Euro
Bewirtschaftungskosen Gewerbe	-	1.656,- Euro
jährlicher Reinertrag	=	**28.944,- Euro**

Tabelle 6: Berechnung des jährlichen Reinertrags

Reinertragsanteil des Bodens

Liegenschaftszinssatz (vgl. Kapitel 7)		Bodenwert	Bodenwertverzinsung
4,5%	**x**	**175.000 Euro**	**7.875 Euro**

Tabelle 8: Berechnung des Reinertragsanteils des Bodens

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag		abzüglich Bodenwert-verzinsungsbetrag	Reinertragsanteil
28.944 Euro	**-**	**7.875 Euro**	**21.069 Euro**

Tabelle 9: Berechnung des Ertrags der baulichen Anlage

Kapitalisierung (gem. Berechnungsvorschrift Kapitalisierungsfaktor in Anlage 1 der EW-RL)

Ertrag der baulichen Anlagen		Vervielfältiger		Ertragswert der baulichen Anlagen
21.069 Euro	**x**	**16,5443**	**=**	**348.572 Euro**

Tabelle 10: Kapitalisierung des Reinertragsanteils

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **175.000 Euro**

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlagen + Bodenwert **523.572 Euro**

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (vgl. Kapitel 7) - 2.000 Euro

Ertragswert des Grundstücks 521.572 Euro

gerundet 520.000 Euro

9. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) wurde von mir anhand der durch den Auftraggeber vorgelegten Planunterlagen durchgeführt. Siehe hierzu Kapitel 7.1, Brutto-Grundfläche.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Bezugsjahr) angesetzt.

Die Ableitung der NHK wurde aus der Zuordnungsgruppe, Wohngebäude mit Mischnutzung (5.1), vorgenommen. Der Ausstattungsstandard wird von mir überwiegend der Stufe 3 zugeordnet.

Nachfolgend werden die Normalherstellkosten mit der jeweiligen Standardstufe und entsprechender Gewichtung errechnet.

	Standardstufe		Wägungsanteil
	3	4	
Außenwände	1		23
Dach	1		15
Fenster und Außentüre	1		11
Innenwände und- türen	0,8	0,2	11
Deckenkonstruktion	0,5	0,5	11
Fußböden	0,7	0,3	5
Sanitäreinrichtungen	1		9
Heizung	1		9
Sonstige technische Ausstattung	1		6

Tabelle 11: Gewichtung der Standardstufen

Kostenkennwerte für Gebäudeart 5.1:	860 €/ m² BGF	1.085 €/ m² BGF

Außenwände	1 x 23 % x 860 €/m² BGF =	197,80 €/m² BGF
Dach	1 x 15 % x 860 €/m² BGF =	129,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüre	1 x 11 % x 860 €/m² BGF =	94,60 €/m² BGF
Innenwände und- türen	0,8 x 11 % x 860 €/m² BGF + 0,2 x 11 % x 1.085 €/m² BGF =	99,55 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	0,5 x 11 % x 860 €/m² BGF + 0,5 x 11 % x 1.085 €/m² BGF =	106,98 €/m² BGF
Fußböden	0,7 x 5 % x 860 €/m² BGF + 0,3 x 5 % x 1.085 €/m² BGF =	46,38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 860 €/m² BGF =	77,40 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 860 €/m² BGF =	77,40 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 860 €/m² BGF =	51,60 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe, gerundet)	881 €/m² BGF

Tabelle 12: Berechnung der Normalherstellungskosten

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Bezugsjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag (= 117.9) und dem Baupreisindex im Bezugsjahr (= 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt in Tabellen veröffentlicht.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Ansatz von 3 % des Gebäudewertes erscheint aufgrund des sehr einfachen Standards hinsichtlich der Vegetation und Bodenbeläge als angemessen. Die Außentreppe welche als Zugang zu den beiden Wohnungen dient wurde hierbei mitberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wurde von mir in Anlehnung an die Anlage 3 der Sachwertrichtlinie und der von mir gewählten Gebäudeart (Wohnhäuser mit Mischnutzung) mit 70 Jahren angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Einzelgaragen beträgt ca. 60 Jahre (+/- 10 Jahre). Es wird von einem gemeinsamen Schicksal des Gebäudes und der Garagen ausgegangen.

Baumängel und Bauschäden

Wie in der Gebäudebeschreibung aufgeführt, wurden deutlich sichtbare Erhebungen im Estrich im Lagerbereich sowie größere Abplatzungen im Mauerwerk des Kellers festgestellt. Die Behebung der Schäden wurde mit einer Kostenpauschale i. H. v. 2.000 Euro im Verfahren berücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Herstellkosten müssen unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Aufgrund der unterstellten Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren für das Gebäude ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren. Eine separate Ermittlung der Alterswertminderung für die zwei Garagen ist in Folge der Schicksalsteilung nicht erforderlich. Die Alterswertminderung der baulichen Anlagen beträgt demnach:

$$\frac{\text{70 Jahre - 31 Jahre}}{\text{70 Jahre}} = 55{,}71\ \%$$

10. Sachwertberechnung

Anmerkung: Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der NHK 2010.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Wohnhaus mit Mischnutzung 5.1 - in Anlehnung an Tab. 2 der SW-RL

Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF)	571,73 m² (gerundet 572 m²)
Baupreisindex (BPI) 3. Quartal 2017	117,9
Korrekturfaktoren	
Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße	0,85
Korrekturfaktor für die Grundrissart	1,00
Korrekturfaktor für Verhältnis Lager/Wohnen	0,90
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
NHK im Bezugsjahr (2010) [1]	881 Euro/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK im Bezugsjahr x Baupreisindex x Korrekturfaktoren)	881 Euro/m² x 1,179 x 0,85 x 1,00 x 0,90 = 794,60 Euro/m² BGF
NHK gerundet	795 Euro/m² BGF
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	
Normgebäude (BGF x NHK)	572 m² x 795 Euro/m² BGF = 454.740 Euro
Zu-/Abschläge	
besondere Bauteile	- keine
besondere Einrichtungen	- keine
	- keine

[1] Ermittlung der NHK siehe Kapitel 9, Herstellungswert

Alterswertminderung, linear

Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)	70 Jahre / 31 Jahre
Prozentual	55,72 %

Vorläufiger Sachwert

Betrag	454.740 x 55,72 % = 201.358,87 Euro

Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor

NHK2010 nach Baujahresklasse	1,3
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	201.358,87 x 1,3 = 261.766,53 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Blasenbildung Estrich (Lagerraum I)	abzgl. 2.000 Euro
Sachwert	**259.766,53 Euro**

Garagen 14.1 - Standardstufe 3 - in Anlehnung an Tab. 8 der SW-RL

Berechnungsbasis

Bruttogrundfläche (BGF)	16,35 m² x 2 = 32,70 m²
Baupreisindex 3. Quartal 2017	117,9

Korrekturfaktoren

Korrekturfaktoren	keine

Normalherstellungskosten (ohne BNK)

NHK im Bezugsjahr (2010)	245 Euro/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	245 Euro/m² BGF x 1,179 = 288,89 Euro/m² BGF (gerundet 289 Euro/m² BGF)
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	289 Euro/m² BGF x 32,70m² = 9.450,30 Euro (gerundet 9.450 Euro)

• Normgebäude	- keine
• Zu-/Abschläge	- keine
• besondere Bauteile	- keine
• besondere Einrichtungen	- keine
Alterswertminderung, linear	
• Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)	70 Jahre / 31 Jahre
• Prozentual	55,71 %
Vorläufiger Sachwert	
• Betrag	9.450 Euro x 44,29 % = 4.185,40 Euro (gerundet 4.185 Euro)
Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor	
• NHK2010 nach Baujahresklasse	1,3
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	5.440,50 Euro
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- keine
Sachwert	**5.441,50 Euro**

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen

	Zeitwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung	
3 % von 259.767 Euro	7.793 Euro
Sachwert	**7.793 Euro**

Addition der Einzelwerte zur Ermittlung des Sachwerts

Gebäudewert	259.767,53 Euro
Garagen	5.441,50 Euro
Wert der Außenanlagen	7.793,00 Euro
zzgl. Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	174.600 Euro
SACHWERT	**447.602,03 Euro**
gerundet	**450.000 Euro**

Tabelle 13: Zusammenfassung der Einzelsachwerte zur Ermittlung des Gesamtsachwerts

11. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwertes) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb durchgeführt.

<u>Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert</u>

Bei der Bewertung einer Immobilie, welche als Renditeobjekt gesehen wird, ist neben der im Mittelpunkt der Betrachtung stehenden Rentabilität, der Substanzwert ein wichtiger Anhaltspunkt für die Solidität der Investition.

Während die Rendite einer Immobilie von den Inhalten der geschlossenen Mietverträge (Miethöhe, Dauer, Indexierung, Übernahme bestimmter Bewirtschaftungskosten), der Bonität

der Mieter und der konjunkturellen Lage (Risiko von Leerständen) abhängt, wird der Substanzwert durch die Größe des Objektes, den Ausstattungsstandard und den Instandhaltungszustand bestimmt.

Dies bedeutet, dass der Sachwert – ab dem Tage der Fertigstellung – lediglich durch Alterung und die Qualität der Instandhaltung beeinflusst, eine relativ gut berechenbare Größe ist.

Die Instandhaltung ist als rein handwerkliche Aufgabe betrachtet, fest zu bestimmen und stellt kein Risiko dar.

Anders bei der Rendite, wo Faktoren (Steuer, Rechtsprechung, Konjunktur) eine Rolle spielen, auf die der Eigentümer keinen Einfluss hat.

Die Höhe der erzielbaren Miete hängt - außer vom Ausstattungsstandard und Zustand - vor allem von der Art der Nutzung und der Lage des Objektes ab.

Ein bei baugleichen Objekten identischer Sachwert kann aufgrund unterschiedlicher Lagen im Ertragswert stark differieren.

12. Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 520.000 Euro ermittelt.

Der ergänzend ermittelte Sachwert beträgt rd. 450.000 Euro.

Der Verkehrswert für das mit einer Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück in

79108 Freiburg, xxx

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2017 unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Freiburg, sowie der errechneten Werte von mir auf rd.

520.000,00 Euro

(in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

13. Addendum

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes am 28.10.2017 sowie der vorgelegten Unterlagen und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Die Verkehrswertschätzung ist unter Vorbehalt der Richtigkeit der Daten und Annahmen erfolgt.

Sollten sich nachträglich – z.B. durch Vorlage mir nicht bekannt gewesener weiterer Spezifikationen – neue Gesichtspunkte ergeben, die von mir nicht berücksichtigt werden konnten, so müsste hierzu eine Ergänzung zum Gutachten erfolgen.

Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Schorndorf, den 10.12.2017

Sven Hoffmann

14. Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die einer Nachbesserung entstehen. Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren.
Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber. Das Gutachten gilt spätestens einen Monat nach Erstellung als übergeben.

15. Anlage Bildaufnahmen

Bild 1: Gewerbeimmobilie (Bj. 1958) im EG mit Wohnnutzung (Anbau Bj. 1978) im OG

Bild 2: Lagerraum im Erdgeschoss. Fußboden beschichtet, Rolltor mit Fenstereinsatz; Deckenhöhe 3,56, ausreichend Tageslicht durch großformatige Fensterflächen

Bild 3: Blasenbildung im Estrich des Lagerraum I mit ca. 6 cm Höhenunterschied

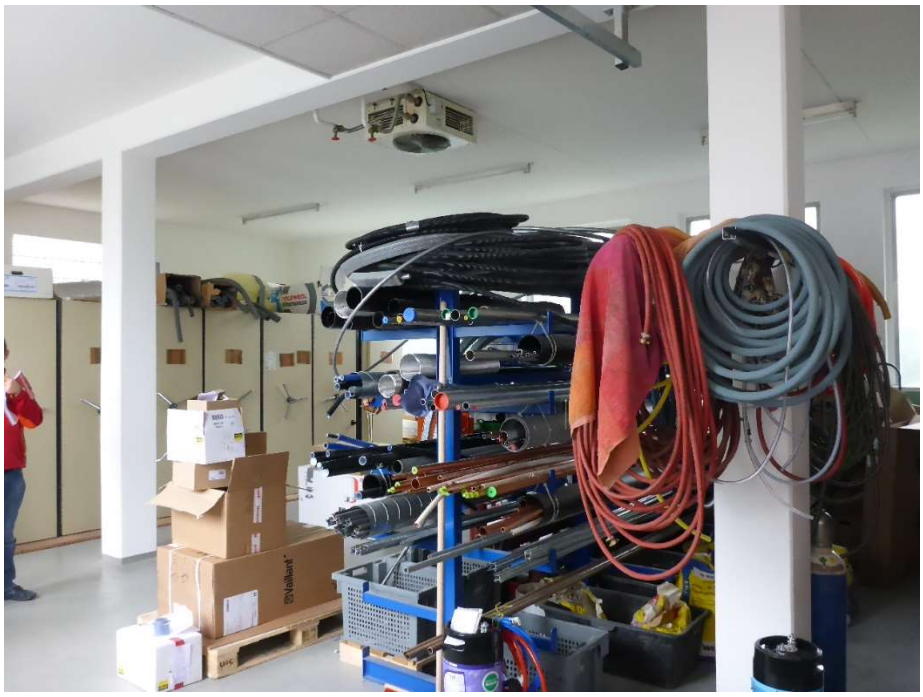

Bild 4: ein Stützenabstand von ca. 4 m führt unter Umständen zur Einschränkung der Nutzbarkeit

Bild 5: Großzügiger Wohnbereich in einer der Wohnungen, Bodenbelag: Marmorfliesen

Bild 6: Die Badezimmer wurden in den 90er Jahren saniert