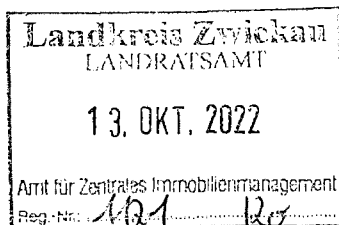


Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

Landkreis Zwickau
Landratsamt
Amt für Zentrales Immobilienmanagement
Scherbergplatz 4
08371 Glauchau



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Zwickau
- Geschäftsstelle -**

Ansprechpartner: Frau Daniela Martin
Telefon: (0375) 4402 25 770
Fax: 0375 / 44 02 25 779
E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de
Dienstszitz: G.-Hauptmann-Weg 1, 08371 Glauchau
Aktenzeichen: 1476-625.25.0306.20
Ihr Zeichen
Datum: 11.10.2022

Sehr geehrte Frau Koch,

mit dem Schreiben vom 05.07.2022 baten Sie um Aktualisierung des Gutachtens
Berufsschulzentrum Meerane mit dem Wertermittlungsstichtag 30.03.2021.

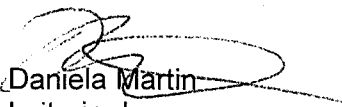
Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus unserer Sicht ist keine Wertänderung zu erwarten, die wertbeeinflussenden Parameter sind weitgehend gleichgeblieben. Einflussgröße im favorisierten Ertragswertverfahren ist in erster Linie der Mietertrag, die Mieten für großflächige Gewerbeobjekte sind insbesondere im letzten Jahr – auch pandemiebedingt nicht gestiegen.

Bauliche Maßnahmen, die über die normale Instandhaltung hinausgingen wurden nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer erhöht sich damit nicht maßgebend. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ist ebenfalls konstant. Der Bodenrichtwert von 50,- €/m² hat sich zum Stichtag 01.01.2022 nicht verändert.

Der Gutachterausschuss ist dementsprechend übereinstimmend der Auffassung, dass der Verkehrswert von 833.000,- € auch zum heutigen Stichtag 11.10.2022 zutreffend ist.

Mit freundlichen Grüßen


Daniela Martin
Leiterin der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

LANDRATSAMT ZWICKAU

Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

Sparkasse Zwickau IBAN DE73 8705 5000 2265 0000 54 • BIC WELADED1ZWI

Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau
Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau
Königswälder Straße 18 • 08412 Werdau
Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna

Chemnitzer Straße 29 • 08371 Glauchau
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN
IM LANDKREIS ZWICKAU

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Schulgebäude bebaute Grundstück
in 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 30.03.2021
ermittelt mit rd.
833.000 €.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Markt- und Standortanalyse	5
2.1	Standortcharakteristika.....	5
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage.....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht	9
3.5.4	sonstige öffentlich-rechtliche Normen.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Schulgebäude.....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Außenanlagen	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Grundstücksdaten.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung.....	16
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
5.3.2	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung	16
5.3.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
5.3.4	Bodenwertberechnung für das Bewertungsgrundstück	17
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
5.4	Ertragswertermittlung.....	18
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.4.2	Wertansätze in der Ertragswertermittlung	18
5.4.3	Ertragswertberechnung	21

5.5	Sachwertermittlung	22
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
5.5.2	Wertansätze bei der Sachwertermittlung	22
5.5.3	Sachwertberechnung.....	25
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
5.6.5	Verkehrswert.....	27
6	Anhang	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	29
6.4	beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte	29
7	Anlagen.....	30
7.1	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Schulgebäude
Objektadresse:	Pestalozziplatz 4, 08393 Meerane
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meerane, Blatt 3895, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meerane, Flurstück 1674 a (1.560 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Landkreis Zwickau v. d. d. Amt für Zentrales Immobilienmanagement Frau Grit Koch Scherbergplatz 4, 08371 Glauchau Auftrag vom 10.08.2020 (Datum des Auftragsschreibens)
----------------------------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung (Trägerwechsel)
Wertermittlungsstichtag:	30.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.03.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	30.03.2021
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt und die darauf befindlichen Gebäude / Gebäudeteile konnten vollumfänglich in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Martin (Vorsitzende des Gutachterausschusses), Frau Koch (für den Auftraggeber), Herr Metzging (ehrenamtlicher Gutachter)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anhang

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Laut Anschreiben des Auftraggebers vom 30.03.2021 sollen die Schäden am Dach des Altbaus nicht wertmindernd berücksichtigt werden, da diese noch vom jetzigen Eigentümer beseitigt werden sollen.

2 Markt- und Standortanalyse

2.1 Standortcharakteristika

Der Wirtschaftsraum Chemnitz-Zwickau ist einer der attraktivsten Investitionsstandorte in Sachsen und erlangt als industrieller Ballungsraum an Bedeutung. Dieser bildet zusammen mit Dresden und Leipzig das wirtschaftlich und verkehrsmäßig bedeutsame "Sachsendreieck". Mit seiner Industriedichte belegt die Region einen Spitzenplatz in Ostdeutschland. Investoren schätzen an dem traditionellen Wirtschaftsstandort auch die geografische Nähe zu den Märkten in Osteuropa.

Der Landkreis Zwickau gilt als der Automobilstandort in Sachsen und ist maßgeblicher Standort für Unternehmen im Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie in der Logistik und entwickelt sich zum Kompetenzstandort für regenerative Energien. Besonderes Augenmerk wird auf die Weiterentwicklung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zur Sicherung des technologischen Standards gelegt.

Die Kleinstadt Meerane liegt zentral im Wirtschaftsdreieck Leipzig – Chemnitz – Zwickau direkt an der Bundesautobahn A 4 und der B 93. Einst Bestandteil der Textilregion Crimmitschau-Meerane-Glauchau und ein traditioneller Automobilstandort, hat sich Meerane in den vergangenen Jahren zu einem modernen, leistungs- und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt, geprägt von traditionellen und modernen Industriezweigen.

In den vergangenen Jahren siedelten sich zahlreiche renommierte Automobilzulieferer an, darunter vier große Systemzulieferer, die für das in unmittelbarer Nähe gelegene VW-Werk Mosel, eine der modernsten Automobilfertigungsstätten weltweit, fertigen. Mit der Ausweitung der Automobilfertigung in Sachsen haben auch die Meeraner Unternehmen ihre Bandbreite vergrößert. Branchenvielfalt ist heute ebenso ein Stichwort: Dampfkessel-, Anlagen- und Maschinenbau, Nahrungsmittel- und Druckindustrie, Logistik, Metallbau, Software-Unternehmen, Präzisions- und Messtechnik und pharmazeutischer Großhandel sind unter anderem erfolgreiche Unternehmensbereiche. Auch klein- und mittelständische Unternehmen finden hier günstige Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung. So gibt es mit zirka 200 Handwerksbetrieben auch eine starke Handwerkskultur in Meerane.

Herzstück ist das Wirtschaftszentrum Meerane Südwest, direkt an der A 4 und der B 93 gelegen, mit optimalen Standortbedingungen für Industrie, Gewerbe und Handel. Zusammen mit den innerstädtischen Industrie- und Gewerbeansiedlungen, dem Handwerk sowie dem Handels- und Dienstleistungssektor sind derzeit rund 1.200 Unternehmen mit zirka 7.500 Arbeitsplätzen auf dem Gebiet der Stadt ansässig.

2.2 Situation auf dem Immobilienmarkt

Der örtliche Immobilienmarkt wird geprägt von den Entwicklungen in der Region bzw. im Landkreis. Es ist von einer vergleichsweise stabilen Entwicklung der Situation in der Wirtschaft auszugehen, die sich allerdings wegen der demografischen Perspektive (festgestellter und prognostizierter Bevölkerungsrückgang) nur bedingt positiv auf dem Immobilienmarkt auswirkt. Ein vergleichsweise hoher Leerstand wird begleitet von niedrigen Mieten und Kaufpreisen, wenngleich sich hier in letzter Zeit eine Erholung beobachten lässt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Meerane (ca. 15.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zwickau (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 95 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B93 Altenburg – Schneeberg (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 4 Chemnitz – Erfurt, Anschlussstelle Meerane (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Meerane (ca. 0,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig – Halle (ca. 80 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) ausreichend vorhanden und gut erreichbar, tlw. in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; teils geschlossene, teils offene, 2-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Bahn, Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig (in nordöstliche Richtung abfallend), in südwestliche Richtung angrenzend: tieferliegendes Bahngelände mit weiteren Verkehrsflächen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 54 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.560 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> leicht unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Durchgangsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden, aber öffentliche Parkplätze in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden (an der Bahnstrecke)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versor- gung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes; Überbau von Außenanlagen (befestigte Freiflächen an der nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeseite) auf Nachbargrundstück; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	Der Bereich des Bewertungsobjekts befindet sich in einer alten Bergbauregion. Laut Auskunft des zuständigen Oberbergamtes sind in der näheren Umgebung unterirdi- schen Hohlräume vorhanden (vgl. Anlage 6). Schäden, die zweifelsfrei auf den Altbergbau zurückzuführen wären, sind aber nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Besonderheit des Altbergbaus bereits in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung wird als nicht erforderlich erachtet. Im Übrigen wird von gewachsenem, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Alllasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) ist das Grundstück im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Anderweitige Hin- weise und Verdachtsmomente auf eine mögliche Alllas- tenkontamination liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge- flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu- chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Zur Gutachtenerstellung liegt ein Grundbuchauszug vom 12.12.2007 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
--	--

	Der Auftraggeber versichert, dass der aus dem Auszug ersichtliche Status noch besteht.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös-)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Laut Auftraggeber gibt es keine das Bewertungsobjekt betreffenden Bodenordnungsverfahren. Anhaltspunkte, die auf eingeleitete Verfahren hindeuten, liegen nicht vor. Diesbezüglich wurden keine weitergehenden Recherchen angestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen etc. sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen (vgl. Anlage 5).
Denkmalschutz:	Laut Auskunft des Auftraggebers ist das Bewertungsobjekt als Kulturdenkmal erfasst (vgl. Anlage 7).

Die wertmäßigen Auswirkungen sind aufgrund der vor nicht allzu langer Zeit erfolgten Sanierung/Modernisierung vorerst noch gering, da durch den Denkmalschutz beeinträchtigte Arbeiten bzw. diesbezügliche Mehraufwendungen bis auf weiteres nicht in signifikantem Umfang anfallen. Trotzdem ist mittel- bis langfristig mit denkmalbedingten Auswirkungen zu rechnen, was hier durch den Ansatz von erhöhten/zusätzlichen Bewirtschaftungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wurde.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Im Entwurf des FNP (Stand Januar 2019) ist das Flurstück als Fläche für den Gemeinbedarf (schulische Einrichtung) ausgewiesen. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
---------------------------------------	--

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechts-
---------------------------------	---

kräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Satzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht im Geltungsbereich von Satzungen nach BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Auskünfte der Baubehörde bzw. der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Bauunterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden.

3.5.4 sonstige öffentlich-rechtliche Normen

Die Geltung sonstiger kommunaler Satzungen (z.B. Baumschutzsatzung etc.) im Bereich des Bewertungsobjekts wurde nicht geprüft. In den meisten Fällen entfalten solche Normen kaum Auswirkungen auf den Immobilienwert. Ggf. doch bestehende (geringfügige) Wertbeeinflussungen sind in der Regel bereits im Bodenrichtwert abgebildet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Beitragsbescheide für bereits erfolgte Erschließungsmaßnahmen nach BauGB und/oder KAG stehen nach Auskunft des Auftraggebers nicht aus, der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit offenkundig nicht erforderlich. Das Grundstück ist demzufolge als beitrags- und abgabefrei anzusehen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Auftraggebers und Kenntnissen der Unterzeichner.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Schulgebäude (Berufsschulzentrum für Wirtschaft, Ernährung und Sozialwesen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Schulträger ist der Landkreis Zwickau.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie (insbesondere für nicht einsehbare Gebäudeteile) die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion sowie der formellen Ordnungsmäßigkeit des baulichen Brandschutzes erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Auskunft des Auftraggebers der Brandschutz (im Altbau) nicht mehr den aktuellen Normen entspricht, jedoch (auch aufgrund Denkmalschutzes) noch Bestandschutz im Rahmen der ausgeübten Nutzung besteht.

4.2 Schulgebäude

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Schulgebäude, bestehend aus zwei Gebäudeteilen (Altbau, Neubau), ausschließlich zu Schulzwecken genutzt;

Altbau:
zweigeschossig (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss);
überwiegend unterkellert;

Neubau:
dreigeschossig, nicht unterkellert

insgesamt freistehend

Baujahr: Altbau: 1892 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Neubau: 1993 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung: Altbau:
1995 vollständig modernisiert

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor (für denkmalgeschützte Objekte nicht erforderlich).

Außenansicht: Altbau:
Klinkerfassade, tlw. Naturstein, tlw. gegliederter Putz

Neubau:
Putz, mit Farbanstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 8)

Kellergeschoss:

Heizung, Hausanschlussraum, Hausmeisterbereich, Unterrichtsräume, Sanitärräume, Lager

Erdgeschoss- 2. Obergeschoss:

Unterrichtsräume, Lehrerzimmer, Vorbereitungsräume, Büros/Verwaltung, Sanitärräume, Aula, Cafeteria, Küche, Betriebsräume, Flure

Anmerkungen:

Das Kellergeschoss im Altbau ist überwiegend Vollgeschoss nach Sächsischer Bauordnung (mit geringfügiger Ausnahme im Altbau). Damit sind dort Aufenthaltsräume zulässig.

Nach Auskunft des Auftraggebers sind die Räumlichkeiten in 2. OG (Dachgeschoss) des Altbaus nach der geplanten Dachsanierung (Flachdach) wegen des dann fehlenden 2. Rettungsweges nicht mehr als Aufenthaltsräume bzw. zu Unterrichtszwecken nutzbar, sondern lediglich noch zu untergeordneten Zwecken (Lager, Bibliothek etc.).

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt, vermutlich Streifenfundament aus Beton oder Bruchsteinen (Altbau)

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: vermutlich baujahrstypische Massivdecken

Treppen: Massivtreppen,

Altbau:
Stufen aus Terrazzobeton

Neubau:
Betonkonstruktion, Tritt- und Setzstufen mit Kunststeinplatten

Hauseingang(sbereiche):	Haupteingang: historische Füllungstür aus Holz, mit Holz- und Glasfüllungen, Nebeneingänge: Kunststofftüren, mit Kunststoff- und/oder Glasfüllungen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Altbau: Holzdach mit Aufbauten (Gauben, Ziergiebel), Neubau: unbekannt (unterstellt: baujahrstypische Ausführung aus Holz oder Betonelementen) <u>Dachform:</u> Altbau: Mansarddach Neubau: Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Altbau: Dachpappe, Mansardflächen verschiefert, Neubau: Dachpappe Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße, der Nutzung angemessene Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingel-/Gegensprechanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas betrieben (Brennwerttechnik); Brenner (Marke Vaillant) 240 kW (Nennwärmeleistung), Wandheizkörper: Stahlradiatoren, Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Estrich,
--------------	----------

	darauf Kunststoffoberflächen (Linoleum, PVC), Altbau: vorwiegend Parkett; Sanitärräume: Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter Putz, mit Farbanstrich, Tapeten (Raufaser) Sanitärräume: Fliesensockel
Deckenbekleidungen:	<u>Altbau:</u> Deckenputz, mit Farbanstrich, Aula: Stuckdecke <u>Neubau:</u> abgehängte Decken mit Faserplatten und eingelassenen Beleuchtungskörpern
Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz oder Kunststoff, mit Iso- lierverglasung (nach 1995), tlw. Verbundfenster aus Holz (Altbau: Flure) Fensterbänke innen überwiegend Werzalit; tlw. Naturstein Fensterbänke außen aus Zinkblech
Türen:	<u>Innentüren</u> <u>Altbau:</u> überwiegend historische Füllungstüren aus Holz, <u>Neubau:</u> glatte Türen aus Holzwerkstoffen, beschichtet Kellergeschoss: tlw. Türen aus Stahlblech
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> Sanitäranlagen ausreichend vorhanden getrennte Damen- und Herren-WC; Behinderten-WC im Neubau; insgesamt zeitgemäße Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	Im Dachgeschoss des Neubaus ist eine Küche mit typi- schem Inventar vorhanden. Letzteres ist nicht in der Wer- termittlung enthalten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	16 Dachgauben, Ziergiebel, Überdachung im Hof
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Im Altbau ist im Bereich über der Aula (DG) wegen länge- rer Feuchtigkeitseinwirkung und damit verbundener Fäul-

nis die Erneuerung der Dachkonstruktion erforderlich. Dafür sind Kosten in Höhe von rd. 177 TE veranschlagt. Auftragsgemäß wird dieser Umstand in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da eine zeitnahe Beseitigung der Schäden vorgesehen ist.

Im Bereich des Mansarddaches sind die Erneuerung der Dachdeckung und der Verschieferung der Mansarde, jeweils einschließlich Schalung erforderlich. Die Dachentwässerung (innenliegende Dachrinne) ist ebenfalls erneuerungsbedürftig.

Desweiteren sind Putzschäden (Abplatzungen, Ausblühungen) an Außenwänden im Sockelbereich, vermutlich durch im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit, sichtbar. Eine grundhafte Sanierung (z.B. durch Einbringen einer Sperrfolie) wäre bei der unterstellten Restnutzungsdauer vermutlich unwirtschaftlich, so dass Abhilfe nur über die regelmäßige Erneuerung des Putzes zu schaffen ist.

Weitere wesentliche Bauschäden oder -mängel wurden nicht wahrgenommen

wirtschaftliche Wertminderungen: keine ersichtlich

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Freiflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Schulgebäude bebaute Grundstück in 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4 zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meerane	3895	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meerane		1674 a	1.560 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht¹. Da zudem die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze) in der notwendigen Qualität zur Verfügung stehen, wird eine solche Berechnung für den vorliegenden Fall eines Renditeobjekts als tragendes Bewertungsverfahren durchgeführt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinster Bodenwerts oder
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinster Restwerts des Grundstücks

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren nach EW-RL, Ziffer 4.1, Abs. 1 zur Anwendung.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, es handelt sich nicht um ein typisches **Sachwertobjekt**. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens kann hier unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen werden, da die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) 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.

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

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Sowohl für die Ertragswert- als auch für die Sachwertberechnung ist der Bodenwert des Bewertungsobjekts als ein Parameter erforderlich. Deshalb wird zunächst die Ermittlung des Bodenwerts durchgeführt.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

(vgl. Anhang, Anlage 11).

5.3.2 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertberechnung für das Grundstück“ dieses Gutachtens).

Die Bodenrichtwertzone, in der sich das Objekt befindet, ist als Mischgebiet ausgewiesen. Nach sachverständiger Einschätzung entspricht das Bewertungsgrundstück in Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen der Definition dieser Bodenrichtwertzone. Für die anzustellende Bewertung liegt damit ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der verwendete Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und im Wesentlichen als zutreffend beurteilt.

Auf die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen bei der Bodenwertermittlung wird verzichtet. Zum einen besteht die Bodenrichtwertzone fast ausschließlich aus bebauten Grundstücken, so dass die Recherche nach Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, noch dazu in statistisch verwertbarer Menge, als nicht zielführend erscheint. Zum anderen kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung gerade bei bebauten Grundstücken darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen (vgl. [4], Kap. 4.3.2.1, RN 156). Dies betrifft in erster Linie die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Ertragswertverfahrens, wenn die bauliche Anlage eine hinreichend lange Restnutzungsdauer aufweist.

5.3.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Bauweise	=	geschlossen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Bauweise	=	offen

5.3.4 Bodenwertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	30.03.2021	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
WGFZ	1,2	2,00	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E4
Vollgeschosse	III	III	× 1,00	E1
Bauweise	geschlossen	offen	× 1,00	E5
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	50,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	50,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 50,00 €/m ²	
Fläche	× 1.560 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 78.000,00 € rd. 78.000,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2021 insgesamt **78.000,00 €**.

5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück (u. a. noch keine signifikante Änderung der Grundstückspreise seit Richtwert-Stichtag nachweisbar) ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E2

Die Qualität der Lage entspricht nach sachverständiger Einschätzung in etwa der eines durchschnittlichen Grundstücks der Bodenrichtwertzone.

E3

Auf dem Grundstück ist nach sachverständiger Schätzung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 34 BauGB eine höhere WGFZ (ca. 2,0) realisierbar als beim typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone mit der BRW-Definition (1,0) unterstellt wird.

Im Abschlussbericht des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten wird festgestellt, dass in Gebieten mit einem Bodenwert von unter 150 €/m² ein Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert nicht mehr feststellbar ist. Diese Feststellung ist auch für die entsprechenden BRW-Zonen des Landkreises Zwickau zutreffend.

Daher unterbleibt hier eine Anpassung hinsichtlich der abweichenden WGFZ.

E4

Die geplante Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche (schulische Einrichtung)“ im Flächennutzungsplan entfaltet keine wertrelevanten Auswirkungen. Eine rechtskräftige Zweckbindung ist damit (noch) nicht verbunden. Das Gebäude wäre in einem Mischgebiet (als solches ist das umliegende Gebiet tatsächlich anzusehen) zulässig. Eine Abweichung der Wertigkeit des Grund und Bodens i. S. v. § 16 Abs. 4 ImmoWertV wegen der vorhandenen Bebauung wird nicht angenommen.

E5

Ein signifikanter Einfluss der vorliegenden Bauweise auf den Bodenwert ist nicht nachweisbar, eine Anpassung daher nicht erforderlich.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summe aller dieser 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). Der Ertragswert des Objekts ist gleichzusetzen mit der Summe aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Reinerträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.4.2 Wertansätze in der Ertragswertermittlung

(Erläuterungen vgl. Anlage 11)

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Hier wird davon ausgegangen, dass die eine (Nach-)Nutzung als ein mit einem Schulgebäude bebautes Grundstück die nachhaltig wirtschaftlichste Nutzung darstellt.

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 Angaben über Vergleichsmieten für Schulgebäude oder ähnliche Gewerbeobjekte (Bürogebäude) auf mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken angesetzt.

Berücksichtigt wurden dabei

- Mietpreisdaten des Gutachterausschusses,
- Gewerbemietenspiegel der IHK Chemnitz für die Region Chemnitz 2020,
- IVD Mitte-Ost - Immobilienpreisspiegel 2019/2020,
- Mietpreisangaben der ImmoScout24 GmbH, zur Verfügung gestellt durch die On-Geo GmbH,

Unter diesen Voraussetzungen und nach den genannten Auskünften ist für Nutzflächen in derartigen Lagen und Objekten insbesondere unter Berücksichtigung der Größe, Ausstattung und Zuschnitt eine Miete von 4,50 € je m², marktüblich erzielbar.

Die verwendeten Ansätze verstehen sich als erzielbare Nettokaltmieten für die Nutzungseinheit nach Durchführung der noch erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des bestehenden Instandsetzungsbedarfs.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zu den Nutzflächen wurden nach stichprobenartiger Plausibilitätsprüfung anhand der vorgelegten Bauzeichnungen aus der vom Auftraggeber übergebenen Flächenaufstellung übernommen und angesetzt.

Die Nutzflächenangaben folgen dem Berechnungsschema der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. für Gewerbeflächen. Die Ergebnisse können jedoch von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall abweichen, da kein eigenes detailliertes Aufmaß erfolgte. Die Flächenangaben sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag (RoE) 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.

Dieser Wertermittlung wurden die gemäß [6] bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (im Wesentlichen in Anlehnung an die EW-RL, II. BV) unterstellten durchschnittlichen pauschalisierten Bewirtschaftungskosten (Preisverhältnisse per 31.12.2019) zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Schule:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	4.226,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	31.303,68
Mietausfallwagnis	4,00	----	5.634,66
Summe			41.164,34 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird, da der Gutachterausschuss keine Angaben für Schulobjekte veröffentlicht, hilfsweise an die Angaben für Geschäftshäuser / Büro-/ Verwaltungsgebäude im Landkreis Zwickau bestimmt und angesetzt. Für vergleichbare Grundstücke im Landkreis (außer Stadt Zwickau) mit einer Restnutzungsdauer von unter 45 Jahren wird in [6] ein Ansatz von 5,8 bis 8,7 %, im Mittel von 7,1 % genannt (GMB per 31.12.2018).

Aufgrund der Merkmale des Objekts, insbesondere des geringen nachhaltig erzielbaren Mieten, der RND, der Ausstattung und der Lage sowie eines allgemein als Risiko mittlerer Höhe angesehenen Investments, wird ein Wert im mittleren Bereich der Spanne angenommen (7 %). Dabei wurden sich abzeichnende positive Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt (leicht ansteigende Mieten und Kaufpreise) mit berücksichtigt.

Restnutzungsdauer (RND)

Die „Restnutzungsdauer“ bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum, über den erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ (Instandhaltung) wirtschaftlich noch funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Dies hängt zunächst davon ab, dass das Gebäude den jeweiligen Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit entspricht. Die Restnutzungsdauer wird darüber hinaus noch durch die allgemeinen Marktverhältnisse bestimmt, denn selbst ein modernisiertes Gebäude steht nur so lange im Gebrauch, wie es vom Eigentümer selbst oder durch andere genutzt wird.

Die Restnutzungsdauer lässt sich grundsätzlich nicht mathematisch genau errechnen. Sachgerecht ist es daher, diese zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen.

Hier wird aufgrund der gegebenen Objektmerkmale und des noch recht guten Unterhaltungszustands, sowie der in Ansatz gebrachten Sanierungsleistungen die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Sinne liegen vor.

Die Kosten für die erforderlichen Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten wurden anhand der vom Auftraggeber genannten (plausiblen) Kostenanschläge und ansonsten in Anlehnung an die in [4] und [5] angegebenen durchschnittlichen Kosten für vergleichbare Maßnahmen an Gebäuden dieser Altersgruppe pauschal geschätzt.

Zusätzlich war der bestehende Denkmalschutz in Form der mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten von 2 Prozentpunkten des Rohertrags (1.440 € pro Jahr) zu berücksichtigen, im Ergebnis rd. 14.033,47 €.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-10.000,00 €
• aufsteigende Nässe Kellergeschoss (Putzerneuerung mit Sanierputz, Anstrich)	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• geringfügiger Unterhaltungsstau	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-238.000,00 €
• Erneuerung Dachdeckung Mansarddach, inkl. Nebenarbeiten (lt. beim Auftraggeber vorliegender Kostenberechnung)	-238.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-14.033,47 €
• erhöhte Bewirtschaftungskosten wegen Denkmalschutz	-14.033,47 €	
Summe		-272.033,47 €

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Schulgebäude		Schule Nutzflächen	2.608,64	4,50	11.738,88	140.866,56
		Schule Technik	130,47	0,00	0,00	0,00
		Schule Treppen	201,40	0,00	0,00	0,00
	Summe			2.940,51		11.738,88

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	140.866,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 41.164,34 €
jährlicher Reinertrag	= 99.702,22 €
Reinertragsanteil des Bodens 7,00 % von 78.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.460,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 94.242,22 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 7,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,594
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 998.402,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 78.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.076.402,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 272.033,47 €
Ertragswert	= 804.368,61 €
	rd. 804.000,00 €

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe der Bodenwerte und Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. 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 und der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abzuleiten.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

5.5.2 Wertansätze bei der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden IT-unterstützt anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt bzw. errechnet.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Kindergärten, Schulen

Gebäudetyp: Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1, 2	nicht tabelliert		
3	1.450,00	100,0	1.450,00
4	1.670,00	0,0	0,00
5	2.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.450,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.450,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• geringerer Ausstattungsstandard (unter Standardstufe 3) gemäß sachverständiger Schätzung	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.160,00 €/m² BGF
	rd.	1.160,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex (Bürogebäude) am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex (Bürogebäude) im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Überdachung im Hof	20.000,00 €
16 Dachgauben (a 3.500 €)	56.000,00 €
Summe	76.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Wertmäßig relevante besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelnden Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. wegen Spitzbodenausbau).

Derartige Besonderheiten wurden nicht festgestellt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind (wie vorliegend) unmittelbar in den NHK enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird, da auch der verwendete Marktanpassungsfaktor nach diesem Modell abgeleitet wurde, 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

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich grundsätzlich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem -Ausstattungsstandard.

Die Gesamtnutzungsdauer von derartigen Schulgebäuden beträgt gemäß Sachwertrichtlinie abhängig vom Ausstattungsstandard zwischen 40 und 60 Jahren. Die standardbezogene GND wird hier sachverständig auf rd. 40 Jahre geschätzt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

vgl. 5.4.2

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden als Gesamtheit pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [4], S. 2091 angegebenen Erfahrungssätze für pauschale Zuschläge.

Die Spanne dieser Erfahrungssätze liegt zwischen 1 und 8 % der Gebäudewerte. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen (siehe Grundstücksbeschreibung) sind nach sachverständiger Einschätzung von mittlerem (Zeit-)wert. Daher erscheint ein Ansatz im oberen Bereich der genannten Spanne, d.h. von 5% der (anteiligen) Gebäudewerte, als angemessen.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (2.409.198,05 €)	120.459,90 €
Summe	120.459,90 €

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Landkreises Zwickau in [6] veröffentlichten Daten für Gewerbeobjekte sachverständig geschätzt und angesetzt. Danach liegen Kaufpreise für Gewerbegrundstücke im Landkreis bei rd. 50% des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

(vgl. 5.4.2)

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Schulgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	3.028,35 m ²
Baupreisindex (BPI) 30.03.2021 (2010 = 100)	135,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.160,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.566,00 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	4.742.396,10 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	76.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	4.818.396,10 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
• prozentual	50,00 %
• Betrag	2.409.198,05 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	2.409.198,05 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.409.198,05 €

Gebäudesachwerte insgesamt		2.409.198,05 €
Sachwert der Außenanlagen	+	120.459,90 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	2.529.657,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	78.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.607.657,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,50
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.303.828,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	272.033,47 €
(marktangepasster) Sachwert	=	1.031.795,51 €
	rd.	1.032.000,00 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

(vgl. Anlage 11)

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts 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 Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **804.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **1.032.000,00 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,20 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,70 (b) = 0,700$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,20 (c) \times 0,50 (d) = 0,100$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[1.032.000,00 € \times 0,100 + 804.000,00 € \times 0,700] \div 0,800 = \text{rd. } 833.000,00 €$.

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Schulgebäude bebaute Grundstück in 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meerane	3895	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meerane		1674 a

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2021 mit rd.

833.000 €

in Worten: achthundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Einstimmig beschlossen durch den Gutachterausschuss in nachstehender Besetzung:

Glauchau, 27.05.2021

Daniela Martin
Vorsitzende

Matthias Metzging
ehrenamtl. Gutachter

Sabine Köstner
ehrenamtl. Gutachterin



Hinweis zur COVID-19-Pandemie

Der Ausbruch des neuartigen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen wurden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit absehbaren Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des längerfristig völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Anhang

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

SW-RL:

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

EW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

SächsBO

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [4] Kleiber, Wolfgang, u. a. : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2017
- [5] Schmitz, Heinz, u. a.: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen, 2018
- [6] Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Zwickau: Grundstücksmarktbericht 2017/2018, Zwickau, 2019
- [8] IVD Mitte-Ost: Immobilienpreisspiegel 2019-2020 für Sachsen und Sachsen-Anhalt, Leipzig, 2020

[9] IHK Chemnitz: Gewerbemietpiegel 2020 für die Region Chemnitz, Chemnitz, 2021

[10] Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A – Z, 2. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, Version 36" erstellt.

Daten aus dem Internet (Anbieter):

- On-Geo GmbH: www.on-geo.de- geobasiertes Daten-Service-Portal;
- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN): www.boris.sachsen.de (Bodenrichtwerte)
- Sächsisches Staatsministerium des Inneren: RAPIS (Raumplanungsinformationssystem) auf www.sachsen.de,
- Sächsisches Oberbergamt: Hohlraumkarte (auf www.bergbehoerde.sachsen.de)
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Auszug aus der Denkmalkarte, <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>

6.4 beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 3895 Stand: 22.06.1999	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Hybrid-Luftbild)	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	04.05.2021
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	ü. v. Auftraggeber.	19.01.2021
5	Angaben zum Flurstück Flächenübersichtsplan Objektsteckbrief	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
7	bauplanungsrechtliche Auskunft	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
8	Auskunft Denkmalschutz	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
8	Bauzeichnungen GR KG, GR EG, GR 1.OG, GR 2.OG, Übersichtsplan, GR Umbau	ü. v. Auftraggeber	19.01.2021
9	Angaben zu objektspez. Grundstücksmerkmalen (Bauschäden)	ü. v. Auftraggeber	30.03.2021

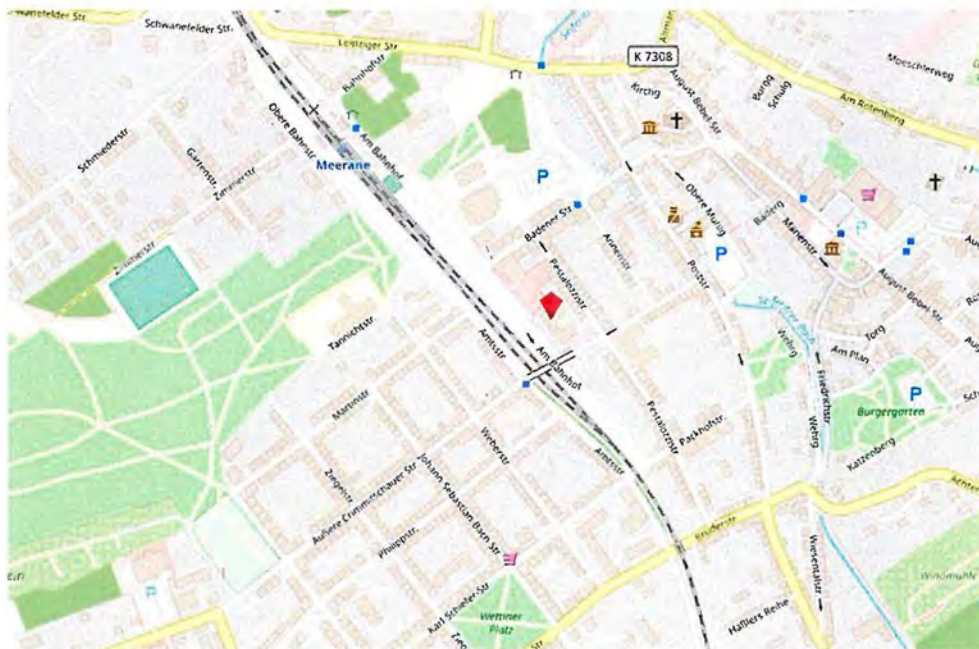
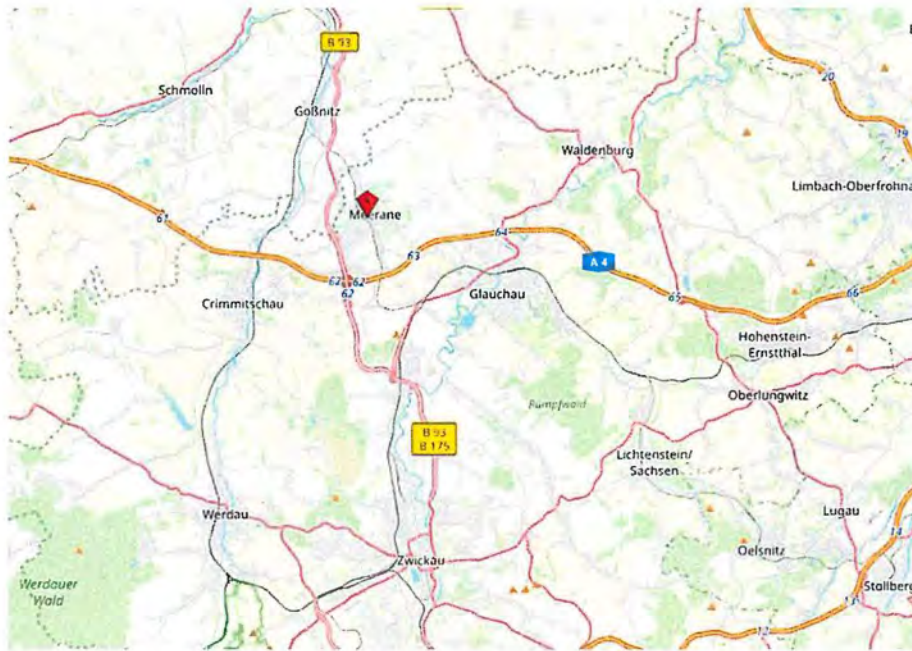
7 Anlagen

7.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auszug aus der Sächsischen Hohlraumkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 7: Auszug aus der Karte der Kulturdenkmäler in Sachsen
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 10: Grundrisse
- Anlage 8: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche
- Anlage 9: Fotos
- Anlage 10: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 3: Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Fachdaten: RAPIS 05/2021 (<https://rapis.sachsen.de/>)
Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2021
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N (EPSG: 25833)
DTK250 © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert)

Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster
Seite 1 von 1



Landratsamt Zwickau - Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

UMWELTAMT
Sachgebiet Abfall/Altlasten/Bodenschutz

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Zwickau
Gerhart-Hauptmann-Weg 1
08371 Glauchau



Sachbearbeiter: Frau Saskia Elle
Telefon: 0375 4402 26285
Fax: 0375 4402 26289
Mail: saskia.elle@landkreis-zwickau.de
Dienstsitz: 08066 Zwickau, Slauffenbergstr. 2
Unser Zeichen: 1394-729-190-9263/20-287/20
PE-Nr.: 9263/20
Datum: 13.08.2020

Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) gem. § 4 Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG)

Ihr Zeichen: 625.25.0306.20
Grundstück: 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4
Gemarkung Meerane, Flurstück 1674a

Sehr geehrte Frau Nötzold,

das angefragte Grundstück im Pestalozziplatz 4, Flurstück 1674a der Gemarkung Meerane ist laut Sächsischem Altlastenkataster mit aktuellem Datenstand vom 13.08.2020 nicht als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 SächsUIG werden hierfür keine Gebühren erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Röthert
SGL Abfall, Altlasten, Bodenschutz

Hinweis:
Werden Ihrerseits Kosten für die Wertermittlung des o.g. Grundstückes erhoben, kann der bei uns entstandene Verwaltungsaufwand mit berücksichtigt werden.

Summe der Personal- und Sachkostenpauschalen gem. WWL: LBG/EE 2.1 (ehem. gehobener Dienst), EG 9-12 67,36 EUR/h ab 08.05.2020

Lfd. Nr.	Arbeitsschritt	Zeit	Personalkosten
1	Altlastenprüfung Flurstück	0,5 h	33,68 €

LANDRATSAMT ZWICKAU
Robert-Müller-Straße 4 • 8 • 08050 Zwickau • Telefon: +49 (0) 375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de
Sparkasse Zwickau: BIC: 827 870 330 00 • Konto-Nr.: 2265000054 • IBAN: DE73870550002265000054 • BIC: WELA3303030000

Weitere Dienststellen des Landratsamtes Zwickau
Wendauer Straße 62, Haus 1 • 08056 Zwickau
Slauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau
Königsfelder Straße 18 • 08412 Werdau
Zum Stempelplatz 7 • 08412 Werdau
Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna

Chemnitz: Straße 20 • 08371 Glauchau
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 • 2 • 08371 Glauchau
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09137 Hofmanns-Ernstthal

Hinichtlich datenschutzrechtlicher Bestimmungen verweisen wir auf die Internetseite des Landkreises Zwickau Umweltamt (http://www.landkreis-zwickau.de/dsgvo_umweltamt)
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente



Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

B e m e r k u n g z u r A k t e

Aktenzeichen: 625.25.0306.20
Sachbearbeiter: Frau Angela Nötzold
Antragsteller: Landkreis Zwickau Landratsamt Amt für Zentrales
Immobilienmanagement

Scherbergplatz 4
08371 Glauchau Tel. 1: 0375/ 4402 27132
Objekt: Meerane, Pestalozziplatz 4

Bemerkungsart: Mail - Ausgang
Betreff: AW: Anfrage Baulasten, Meerane
vom: 11.08.2020

Text:

Datum: 11.08.2020
von: Wittig-Hauke, Silke (WittigHauke@meerane.eu)
an: Nötzold, Angela
Betreff: **AW: Anfrage Baulasten, Meerane**

Sehr geehrte Frau Nötzold,

für das Grundstück

Gemarkung: Meerane
Lage: 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4
Flurstück Nr.: 1674 a

sind **keine** öffentlich-rechtlichen Belastungen entsprechend § 83 Sächsische Bauordnung eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Silke Wittig-Hauke
Dezernat 3 / Untere Bauaufsicht
Stadtverwaltung Meerane
Lörracher Platz 1, 08393 Meerane
Telefon: 03764-54272
E-Mail: [HYPERLINK "mailto:schnelle@meerane.eu"](mailto:schnelle@meerane.eu) wittig-hauke@meerane.eu

Von: Nötzold, Angela [<mailto:Angela.Noetzold@landkreis-zwickau.de>]
Gesendet: Dienstag, 11. August 2020 11:44
An: Wittig-Hauke, Silke <WittigHauke@meerane.eu>
Betreff: Anfrage Baulasten, Meerane



Mit freundlichen Grüßen
Angela Nötzold
SB Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Landratsamt Zwickau
Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung
SG Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Gerhart-Hauptmann-Weg 1
08371 Glauchau
Tel. 0375/4402 25776
(E-Mail: [HYPERLINK "mailto:gaa@landkreis-zwickau.de"](mailto:gaa@landkreis-zwickau.de) gaa@landkreis-zwickau.de)

Anlage 6: Auszug aus der Sächsischen Hohlraumkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

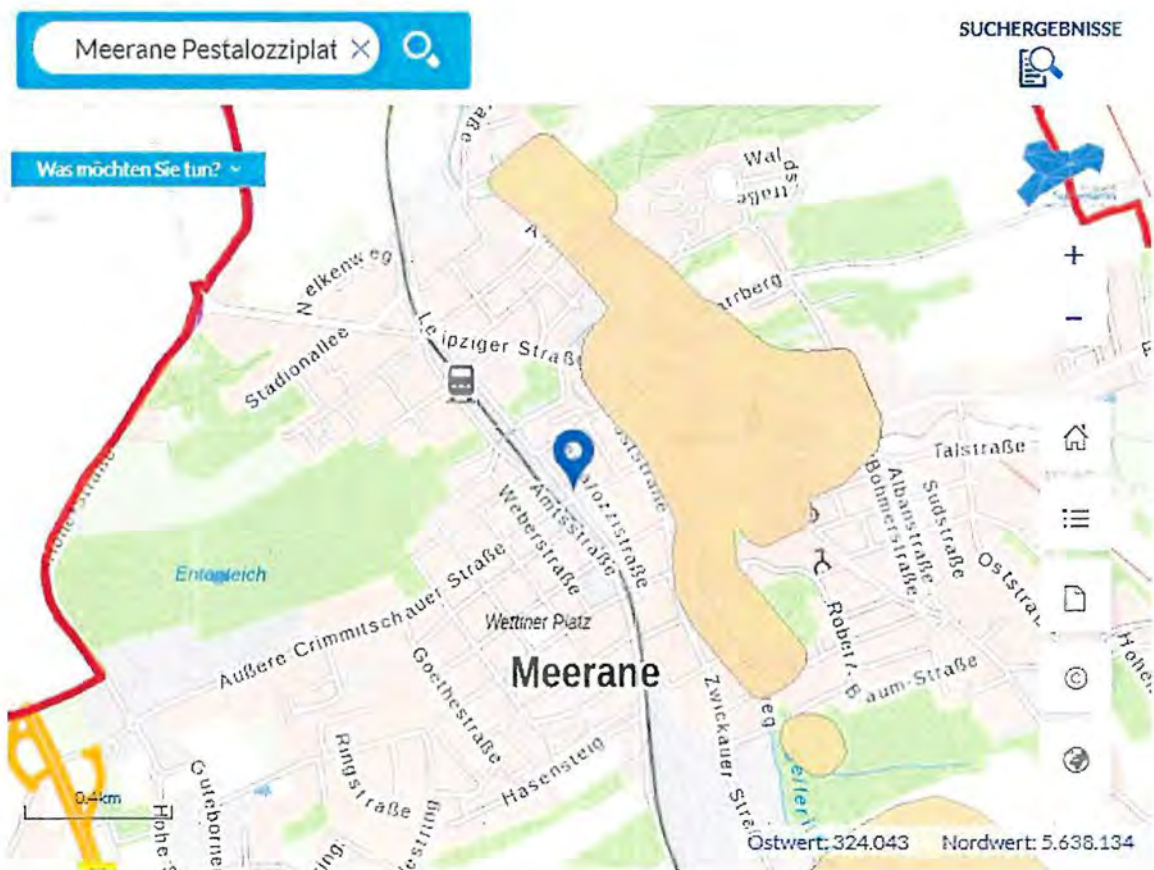
Hohlraumkarte

-  Gebiete mit unterird. Hohlräumen gemäß § 8 Sächs.HohlrVO
 -  Gebiete mit Grubenbauen unter Bergaufsicht (nachrichtlich)
- (© Sächsisches Oberbergamt)

Die Gebiete der Hohlraumkarte werden bis zu einem Maßstab 1:10 000 angezeigt.

Die Karte wird ständig laufend gehalten.

[↳ Hilfe zum Kartenviewer - Werkzeugleiste](#)



Anlage 7: Auszug aus der Karte der Kulturdenkmäler in Sachsen

Seite 1 von 1

Stand 10.08.2020

Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen - Denkmaldokument

Obj.-Dok.-Nr.	09241954
Kreis	Zwickau
Gemeinde	Meerane, Stadt
Anschrift	Pestalozziplatz 4
Gem. * Fl.-stck. * Flur	Meerane * 1674a
Bauwerksname	Webschule (ehem.)
Kurzcharakteristik	Webschule; später auch Handelsschule, orts- und baugeschichtlich von Bedeutung, historisierend gestaltete Fassade
Datierung	1892 (Berufsschule)
Ausweisungsstelle	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen

Auszug aus der Denkmalkarte



Seite 1 von 2

Anlage 8: Grundrisse

Seite 1 von 4



Bild 1: Grundriss des Kellergeschosses

Anlage 8: Grundrisse

Seite 3 von 4

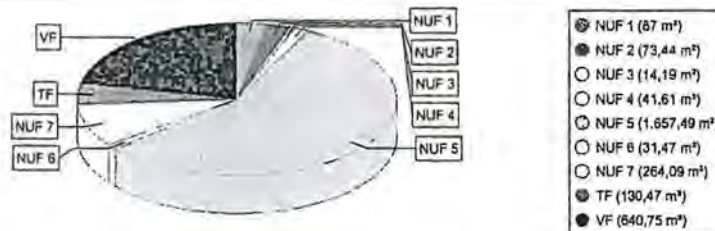


Bild 3: Grundriss des 1. Obergeschosses

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 1 von 9

Flächenübersicht nach DIN 277



TGM-Struktur: Schulgebäude (618)

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
NUF 1 - Wohnen und Aufenthalt				
318 - Cafeteria	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Cafeteria	2,96 %	87,00 m²
NUF 2 - Büroarbeit				
310 - Sekretariat	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 2.1 Büroräume	2,50 %	73,44 m²
310a - Direktor	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 2.1 Büroräume	0,47 %	13,90 m²
310b - Außenstellenleiter	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 2.1 Büroräume	0,60 %	17,75 m²
208b - Beratungsraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 2.3 Besprechungsräume	0,59 %	17,30 m²
314 - Kopierraum	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Vervielfältigungsraum	0,09 %	2,70 m²
NUF 3 - Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Forschung und Entwicklung				
319 - Küche	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 3.8 Küchen	0,48 %	14,19 m²
NUF 4 - Lagern, Verteilen und Verkaufen				
160 - Lagerraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 4.1 Legeräume	1,42 %	41,61 m²
106 - Reinigungsgeräte	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Lager und Vorratsraum für Material, Gerät und Ware	0,39 %	11,55 m²
119a - Bücherlager	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Lager und Vorratsraum für Material, Gerät und Ware	0,10 %	3,03 m²
207b - Reinigungsgeräte	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Lager und Vorratsraum für Material, Gerät und Ware	0,85 %	25,04 m²
207b - Reinigungsgeräte	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Lager und Vorratsraum für Material, Gerät und Ware	0,07 %	1,99 m²

Opt. kleine Treppene.
VG Hauptnutzfl. ~ 1725 m²
JG/KG Nebenfläche ~ 1.015 m²
Σ 174,63 m²
Σ 41,61 m²

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 2 von 9

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
NUF 5 - Bildung, Unterricht und Kultur			56,37 %	(1.857,49 m²)
100 - Klassenraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,95 %	57,32 m²
102 - Klassenraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,52 %	74,20 m²
103 - Klassenraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,73 %	50,97 m²
104 - Klassenraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,81 %	53,10 m²
119 - Verkaufsraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,29 %	38,06 m²
200 - Informatikraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,21 %	65,08 m²
201 - Klassenraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,47 %	72,77 m²
202 - Klassenraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,39 %	70,14 m²
203 - Vorbereitungs/Servierraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,59 %	17,48 m²
204 - Experimentierraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,92 %	56,44 m²
205 - FUR Chemie/Biologie	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,17 %	63,86 m²
206 - V+S Chemie/Biologie	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,59 %	17,38 m²
208 - Fachlehrerzimmer	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,72 %	21,29 m²
209 - Kursraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,02 %	29,88 m²
210 - Kursraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,02 %	29,92 m²
211 - Kursraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,95 %	28,07 m²
217 - Informatikraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,14 %	62,88 m²
301 - Informatikraum	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,31 %	67,78 m²
302/303 - Klassenraum	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,56 %	75,34 m²
304 - V+S Physik	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,58 %	16,54 m²
305 - FUR Physik	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,45 %	71,93 m²
306 - Klassenraum/Ma	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,96 %	57,54 m²
307 - Klassenraum	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,88 %	55,27 m²
308 - Lehrerzimmer	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,91 %	56,21 m²

Dieser Report wurde gedruckt aus SPARTACUS Facility Management®

16.06.2020 Seite 2 von 7

Σ 273,65 m²

Σ 935,90 m²

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 3 von 9

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
308a - Lehrnebenzimmer	/ Berufsschulzentren / Schulen 1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,57 %	16,81 m ²
311 - Aula	/ Berufsschulzentren / Schulen 1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	2,88 %	84,82 m ²
312 - Schülerbibliothek	/ Berufsschulzentren / Schulen 1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,47 %	43,30 m ²
400 - Informatikraum	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,31 %	38,61 m ²
401 - Klassenraum	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,28 %	37,55 m ²
402 - Beratungslehrer	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	0,25 %	7,43 m ²
403 - Klassenraum	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,51 %	44,31 m ²
404 - Klassenraum	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,51 %	44,31 m ²
405 - Übungsraum	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	1,47 %	43,24 m ²
045 - Medienecke	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 5,3 Beson, Unterrichts- und Übungsräume ohne festes G.	0,72 %	21,03 m ²
112 - FUR Hauswirtschaft	/ Berufsschulzentren / Schulen Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF Raum für Hauswirtschaftsunterricht	0,96 %	28,35 m ²
112a - Raum f.HW-Maschinen	/ Berufsschulzentren / Schulen Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF Raum für Hauswirtschaftsunterricht	0,33 %	9,64 m ²
113 - Vorraum Lehrküche	/ Berufsschulzentren / Schulen Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF Raum für Hauswirtschaftsunterricht	0,47 %	13,87 m ²
113a - Lehrküche	/ Berufsschulzentren / Schulen Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF Raum für Hauswirtschaftsunterricht	0,50 %	14,77 m ²
NUF 6 - Heilen und Pflegen			1,07 %	31,47 m²
101 - Erste Hilfe	/ Berufsschulzentren / Schulen Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 6 Heilen und Pflegen	0,64 %	18,93 m ²
208c - Ruheraum	/ Berufsschulzentren / Schulen Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 6 Heilen und Pflegen	0,43 %	12,54 m ²

E 157,47 m²

E 322,04

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 4 von 9

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
NUF 7 - Sonstige Nutzungen			8,98 %	264,09 m ²
163 - Hausmelsterraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 7 Sonstige Nutzflächen	0,66 %	19,35 m ²
213 - Kopierraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 7 Sonstige Nutzflächen	0,08 %	2,71 m ²
400b - Boden klein	Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 7 Sonstige Nutzflächen	0,00 %	0,00 m ²
114 - WC Herren	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,20 %	5,81 m ²
114b - WC Herren	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,05 %	1,68 m ²
116 - WC Damen	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,37 %	10,75 m ²
117 - WC Personal	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,09 %	2,69 m ²
118 - WC Herren	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,48 %	14,08 m ²
120 - Behinderten-WC	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,15 %	4,34 m ²
207 - WC Herren	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,59 %	17,36 m ²
212 - WC Damen	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,16 %	4,86 m ²
212b - WC Personal	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,04 %	1,12 m ²
214 - WC Damen	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,35 %	10,38 m ²
215 - WC Personal	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,08 %	2,40 m ²
216 - WC Herren	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,51 %	15,05 m ²
313 - WC Damen	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,23 %	6,75 m ²
313b - WC Personal	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,03 %	0,89 m ²
315 - WC Damen	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,15 %	4,53 m ²
316 - WC Personal	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,06 %	1,63 m ²
317 - WC Herren	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Toilette	0,21 %	6,29 m ²
111 - Vorraum/Garderobe	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF Kleiderablagen	0,33 %	8,60 m ²
105 - Abstellraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 7.3 Abstellräume	0,10 %	3,03 m ²
161 - Abstellraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 7.3 Abstellräume	0,69 %	20,43 m ²
208a - Abstellraum	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	NF 7.3 Abstellräume	0,23 %	6,74 m ²

Dieser Report wurde gedruckt aus SPARTACUS Facility Management®

16.06.2020 Seite 4 von 7

Σ 87.06 m² = 90.11

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 5 von 9

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
400a - Boden groß	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	NF 7.3 Abstellräume	3,13 %	91,92 m ²
TF - Technikfläche			4,44 %	130,47 m²
162 - Öllager	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	TF Technische Anlagen	1,45 %	42,57 m ²
165 - Hausanschlußraum	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	TF Technische Anlagen	0,64 %	18,90 m ²
164 - Heizung	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	TF.2 Heizung und Brauchwassererwärmung	2,35 %	68,00 m ²

Σ 227,39

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 6 von 9

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
VF - Verkohrfläche			21,79 %	640,75 m ²
001 - Gang	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	0,95 %	28,03 m ²
002 - Verbindungsgang	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	0,84 %	24,78 m ²
004 - Flur	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	0,23 %	6,84 m ²
008 - Flur	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	0,45 %	13,27 m ²
010 - Gang	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	1,89 %	55,52 m ²
011 - Gang	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	1,04 %	30,55 m ²
020 - Verbindungsgang	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	2,17 %	63,67 m ²
022 - Verbindungsgang	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	2,17 %	63,67 m ²
040 - Flur	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	1,29 %	37,91 m ²
044 - Flur	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	0,86 %	25,26 m ²
050 - Eingang/Windfang	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.001Flure, Gänge, Dielen und Korridore einschliesslich	0,79 %	23,24 m ²
005 - Windfang	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,80 %	23,64 m ²
114a - Vorraum WC	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,13 %	3,72 m ²
116a - Vorraum WC	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,17 %	5,05 m ²
118a - Vorraum WC	Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,15 %	4,38 m ²
207a - Vorraum WC	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,25 %	7,23 m ²
212a - Vorraum WC	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,13 %	3,87 m ²
214a - Vorraum WC	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,17 %	4,88 m ²
216a - Vorraum WC	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,14 %	4,09 m ²
313a - Vorraum WC	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,13 %	3,86 m ²
315a - Vorraum WC	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,11 %	3,13 m ²
317a - Vorraum WC	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.1.003Vorraum	0,09 %	2,75 m ²
030 - Treppenhaus B	Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104) / Berufsschulzentren / Schulen	VF.2 Treppen	1,26 %	37,40 m ²
033 - Treppenhaus B	1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	VF.2 Treppen	1,17 %	34,40 m ²

Dieser Report wurde gedruckt aus SPARTACUS Facility Management

16.05.2020 Seite 6 von 7

572,97 8'266,43

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 7 von 9

Raum	Standort	Nutzungsgruppe DIN	%-Anteil	Fläche
046 - Flur	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	VF.2 Treppen	0,96 %	28,14 m ²
060 - Treppenhaus A	/ Berufsschulzentren / Schulen Erdgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	VF.2 Treppen	0,71 %	20,80 m ²
066 - Treppenhaus A	/ Berufsschulzentren / Schulen 1. Geschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	VF.2 Treppen	0,66 %	19,40 m ²
067 - Treppenhaus A	/ Berufsschulzentren / Schulen Dachgeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	VF.2 Treppen	0,87 %	25,56 m ²
003 - Treppenhaus B	/ Berufsschulzentren / Schulen Kellergeschoss / Schulgebäude / Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	VF.2.001 Treppenraum und Treppenlauf	1,22 %	36,00 m ²
				Gebäudefläche gesamt: 2.940,61 m²

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 8 von 9



Flächenübersicht nach DIN277 (Ges.)

TGM-Struktur: Schulgebäude (818)

ID	Bezeichnung	Gesamt	NUF	TF	VF
	Meerane - Wirtschaft, Ernährung u. Soziales (23110104)	2.940,61 m ²	2.169,29 m ²	130,47 m ²	640,75 m ²
818	Schulgebäude	2.940,51 m ²	2.169,29 m ²	130,47 m ²	640,75 m ²
		2.940,61 m ²	2.169,29 m ²	130,47 m ²	640,75 m ²

↓
für Ew-Berechnung
Treppen abgezogen

Anlage 9: Berechnungen der Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche

Seite 9 von 9

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Schulgebäude, Pestalozziplatz 4, 08393 Meerane

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG Altbau	+				a oder b	280,11				
2	EG Altbau	+				a oder b	381,37				
3	OG Altbau	+				a oder b	381,37				
4	DG Altbau	+				a oder b	381,37				
5	KG Neubau	+				a oder b	534,71				
6	EG Neubau	+				a oder b	534,71				
7	OG Neubau	+				a oder b	534,71				
Summe							3.028,35				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							3.028,35				m²

Anlage 10: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Schulgebäude (links: Neubau, rechts: Altbau)

Bild 2: Neubau



Bild 3: Altbau

Bild 4: Altbau

Anlage 10: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 5: Altbau



Bild 6: Altbau



Bild 7: Neubau



Bild 8: Durchgang EG (Neubau)

Anlage 10: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9: Gang EG (Neubau)



Bild 10: Unterrichtsraum (Neubau)



Bild 11: Unterrichtsraum (Neubau)



Bild 12: befestigte Außenfläche (zum Teil auf Nachbargrundstück überbaut)

Anlage 10: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 13: Sanitärraum (Neubau)



Bild 14: Behinderten-WC (Neubau)



Bild 15: Treppenhaus (Neubau)



Bild 16: Unterrichtsraum (Neubau)

Anlage 10: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 17: Unterrichtsraum (Neubau)



Bild 18: Unterrichtsraum (Neubau)



Bild 19: Cafeteria (Neubau)



Bild 20: Küche (Neubau)

Anlage 10: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 21: haupteingang (Altbau)



Bild 22: Treppenhaus (Altbau)



Bild 23: Gang (Altbau)



Bild 24: Gang (Altbau)

Anlage 10: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 25: Lehrerzimmer (Altbau)



Bild 26: Verwaltung



Bild 27: Vorbereitungsraum (Altbau)



Bild 28: Unterrichtsraum (Altbau)

Anlage 10: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 29: Unterrichtsraum (Altbau)



Bild 30: Aula (Altbau)



Bild 31: Unterrichtsraum (Altbau)



Bild 32: Unterrichtsraum (Altbau)

Anlage 10: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 33: Blick in den Spitzboden über der Aula (Bereich des Schadens an der Dachkonstruktion)



Bild 34: Unterrichtsraum (Altbau)



Bild 35: Sanitärraum (Altbau)



Bild 36: Hausanschlussraum

Anlage 10: Fotos

Seite 10 von 10

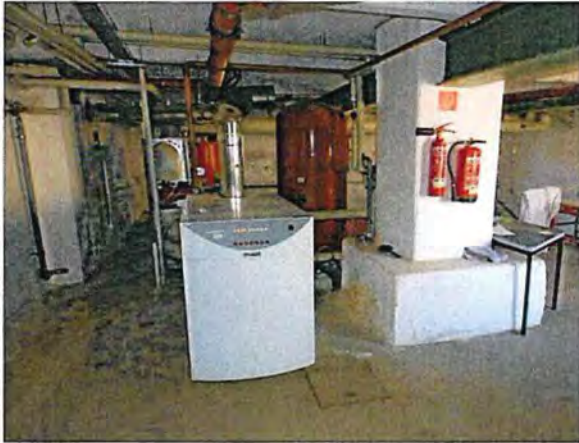


Bild 37: Heizungsraum



Bild 38: Hausmeisterraum



Bild 39: Altbau, Hofseite, mit typischem Schaden im Sockelbereich



Bild 40: Altbau, Straßenseite, mit typischem Schaden im Sockelbereich

Anlage: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - 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 (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
 - das Ertragswertverfahren und
 - das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt:

- **Vergleichswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten -Vergleichskaufpreisverfahren, oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren.

- **Ertragswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- **Sachwertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren, vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, dort getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 4 VW-RL). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der BRW ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben. 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 gemäß § 16 ImmoWertV getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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,
- (Ausstattungs-) Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Ggf. kann der Zeitwert untergeordneter Gebäude(-teile) auch anhand von Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke zur Vereinfachung pauschal geschätzt werden.

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 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 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Begriffe im Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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. MwSt.

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 mit erfasst 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 (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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 Herstellungskosten gemäß NHK 2010 bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

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 objektspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor

(§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. 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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Wertermittlung 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 werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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.

Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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. § 16 ImmoWertV) 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 Bodenreinertragsanteil 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 dar.

Begriffe im Ertragswertverfahren

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grund-

stück. 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 (§ 19 ImmoWertV)

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 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 / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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). Der Ansatz des (markt-konformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein markt-konformes 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.

Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

Besonderheiten und Begriffe des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nach § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahrenen unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

„Ergebnis“ des herangezogenen Verfahrens sind der Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert des Grundstücks, die nach den Vorschriften des Abschnitts 3 der ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV ermittelt wurden.

Der Abschnitt „Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für

die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb (direkte oder indirekte) Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Notizen