

Amtsgericht Calw  
-Vollstreckungsgericht-  
Schillerstraße 11  
75365 Calw

02. August 2021  
Az.: 1719.53.20-cw  
Gesch.-Z.: 1 K 36 / 20

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des mit einem **Betriebsgebäude mit Büro- und Sozialräumen und einer Betriebswohnung**  
bebauten Grundstücks in teilsfertiggestelltem Zustand



**Heinrich-Schickhardt-Straße 14**  
**72221 Haiterbach**

Gemarkung  
**Haiterbach**

Flurstück  
**7369/1**

Der **Verkehrswert** des **Grundstücks wird im bestehenden, nicht fertiggestellten Zustand**  
zum **Stichtag 16.06.2021** geschätzt zu rd.:

**370.000,00 €.**

## INHALTSVERZEICHNIS

NR.	ABSCHNITT	SEITE
1	AUFTRAG.....	3
2	GRUNDBUCH .....	4
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND LAGE .....	5
3.1	Großräumige Lage .....	5
3.2	Kleinräumige Lage .....	5
3.3	Statistische Basisdaten zur Lage .....	6
3.4	Grundstücksgegebenheiten .....	7
3.5	Erschließung, Baugrund usw.....	7
4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....	8
4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
4.2.1	Baulasten.....	8
4.2.2	Altlasten .....	8
4.2.3	Bauplanungsrecht .....	8
4.2.4	Bauordnungsrecht.....	8
5	BAUBESCHREIBUNG .....	9
5.1	Grunddaten .....	9
5.3	Ausführung und Ausstattung.....	9
5.4	Außenanlagen.....	12
5.5	Zusammenfassende Beurteilung, Drittverwendungsfähigkeit .....	12
6	WERTERMITTLUNG.....	13
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
6.2	Bodenwertermittlung .....	14
6.2.1	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	14
6.2.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	14
6.3	Ertragswertermittlung .....	15
6.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
6.3.2	Ertragswertberechnung.....	16
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	17
7	VERKEHRSWERT .....	19
8	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR .....	20
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	20
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....	21

## 1 AUFTRAG

Auftraggeber:	AG Calw -Vollstreckungsgericht- Schillerstraße 11 75363 Calw  Auftrag vom 03.12.2020 mit Wiederaufnahme vom 06.07.2021
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.06.2021 (2. Ortstermin)
Datum der Ortsbesichtigungen:	08.04.2021 / 16.06.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	1. Termin: ██████████ und der Sachverständige Unger; 2. Termin: ██████████ und der Sachverständige Zepezauer
Art des Bewertungsobjektes:	1-geschossiges Betriebsgebäude mit 2-geschossigem Erweiterungsbau
Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Auskünfte:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Grundbuchauszug</li><li>• Informationen zum Planungsrecht</li><li>• Bodenrichtwertauskunft der Stadt Haiterbach</li><li>• Objektunterlagen (Kopien des Bauantrags)</li><li>• Gutachten des öbuv Sachverständigen Dipl.-Ing. Gothard Zepezauer vom 28.06.2021 zu den Kosten der Baufertigstellung</li><li>• Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis</li></ul>

## 2 GRUNDBUCH

Aufschrift:	Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Haiterbach Grundbuch von Haiterbach Datum des Ausdrucks: 10.11.2020															
Bestandsverzeichnis:	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lfd. Nr.</th> <th colspan="2">a) Gemarkung</th> <th rowspan="2">c) Wirtschaftsart und Lage</th> <th rowspan="2">Größe (m<sup>2</sup>)</th> </tr> <tr> <th>b) Karte</th> <th>Flurstück</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><b>1</b></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>7369/1</b></td> <td style="text-align: center;"><b>Heinrich-Schickhardt-Straße Gebäude- und Freifläche</b></td> <td style="text-align: center;"><b>5.080</b></td> </tr> </tbody> </table>	Lfd. Nr.	a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )	b) Karte	Flurstück	<b>1</b>		<b>7369/1</b>	<b>Heinrich-Schickhardt-Straße Gebäude- und Freifläche</b>	<b>5.080</b>			
Lfd. Nr.	a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )												
	b) Karte	Flurstück														
<b>1</b>		<b>7369/1</b>	<b>Heinrich-Schickhardt-Straße Gebäude- und Freifläche</b>	<b>5.080</b>												
Abteilung I Eigentümer:	s. Grundbuch und Beschluss															
Abteilung II Lasten, Beschränkungen:	<p>Lfd. Nr. 1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Haiterbach bestehend in dem Recht, eine Entwässerungsleitung einzulegen, dauerhaft zu belassen, zu unterhalten und zu erneuern sowie bestimmungsgemäß zu benutzen sowie Geh- und Fahrrecht und Benutzungsbeschränkung. Die Überlassung des Rechts an Dritte ist gestattet. Bewilligung vom 15.11.2016.</p> <p>Lfd. Nr. 2 Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs der Stadt Haiterbach auf Rückübertragung des Eigentums. Bewilligung vom 15.11.2016</p> <p>Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 10.11.2020</p>															
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden entsprechend dem Gutachtenzweck angemessen berücksichtigt werden.															

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND LAGE

#### 3.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

Landkreis:

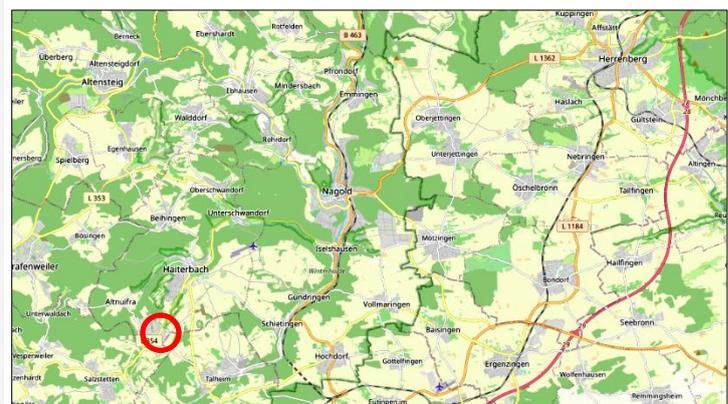
Calw

Ort und Einwohnerzahl:

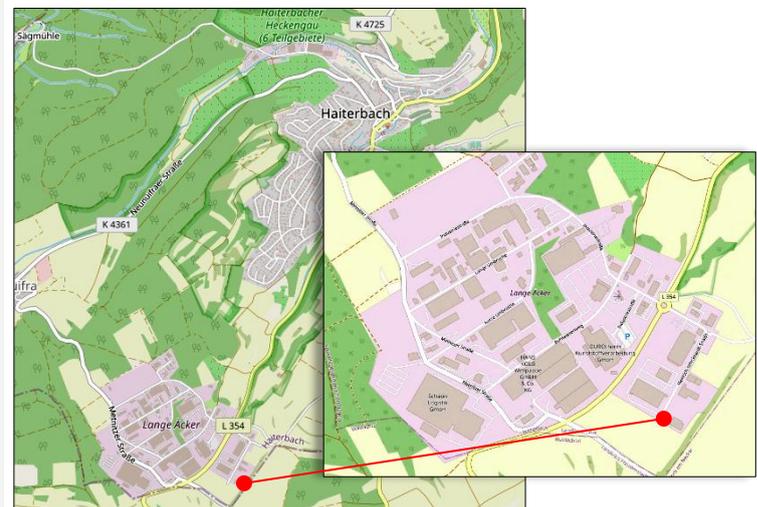
Haiterbach, ca. 5.700 Einwohner (mit Ortsteilen)

Großräumige Lage und  
 Verkehrsanbindung:

Das Gewerbe-/Industriegebiet „Lange Äcker“ liegt ca. 1 km südlich des Stadtgebiets Haiterbach. Es haben sich dort Firmen unterschiedlicher Branchen und Größen angesiedelt. Unter anderem sind die Branchen Kunststoffverarbeitung, Transport / Logistik, Möbel und Papierverarbeitung angesiedelt.



#### 3.2 Kleinräumige Lage



Art der Bebauung und Nutzungen  
 im Gewerbegebiet „Lange Äcker  
 II“:

gewerbliche und industrielle Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht ansteigend nach Osten; im Grundstücksbereich eben

### 3.3 Statistische Basisdaten zur Lage

Land	Baden-Württemberg	Metropolregion	Reg.-Bez. Karlsruhe
Kreis	Calw	Gemeindeverband	Haiberbach, Stadt
Einwohnerzahl	5.783	Bevölkerungsdichte	207 Einwohner je km <sup>2</sup>
Industrialscore	BBB (leicht überdurchschnittlich)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Haiberbach	Abw. vom Bund
Autobahnen	13 Min.	18 Min.	+38,5 %
Oberzentren	29 Min.	38 Min.	+31,0 %
Mittelzentren	9 Min.	5 Min.	-44,4 %
Ballungszentren (Pkw)	105 Min.	92 Min.	-12,4 %
EU-Ballungszentren	251 Min.	232 Min.	-7,6 %
Strukturdaten	Bundeswert	Haiberbach	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	4,9 %	3,9 %	-20,4 %
Beschäftigtenquote	62,3 %	65,7 %	+5,5 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	69.764,30 €	68.638,00 €	-1,6 %
Hebesätze	Bundeswert	Haiberbach	Abw. vom Bund
Gewerbsteuer	366,9 %	330,0 %	-10,1 %
Grundsteuer B	383,2 %	320,0 %	-16,5 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Haiberbach	Abw. vom Bund
Verarbeitung (Va)	24,1 %	35,5 %	+47,3 %
Baugewerbe (Bg)	6,3 %	6,2 %	-1,6 %
Handel (Ha)	14,5 %	12,9 %	-11,0 %
Verkehrswesen (Vk)	4,8 %	8,6 %	+79,2 %
Sonstige (So)	50,3 %	36,8 %	-26,8 %

Quelle: IndustrialPort / IndustrialBundle Haiberbach -2020- (Stand 31.12.2020)

### 3.4 Grundstücksgegebenheiten

Gestalt und Form:

Form und Zuschnitt des Grundstücks siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster:



### 3.5 Erschließung, Baugrund usw.

Straßenart:

Gebiets-Erschließungsstraße; derzeit noch Sackgasse, endend am Bewertungsgrundstück

Straßenausbau:

vollständig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung

## 4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag betrieblich noch eigengenutzt.

Der vorgesehene Bürobereich wird als Wohnung eigengenutzt; die geplante Wohnung im OG ist zum Stichtag nicht realisiert.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sind nach Kenntnisstand und Augenschein nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 4.2.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

nach dem Bauantrag kein Eintrag

#### 4.2.2 Altlasten

Eintragungen im Altlastenkataster:

nach dem Bauantrag kein Eintrag im Altlastenkataster

#### 4.2.3 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lange Äcker II“ mit folgenden Festsetzungen:

- GE = Gewerbegebiet
- GRZ = Grundflächenzahl 0,8
- a = abweichende Bauweise
- Gebäudehöhe max. 18 m

#### 4.2.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### 4.2.5 Entwicklungszustand inkl. Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabenfrei

## 5 BAUBESCHREIBUNG

### 5.1 Grunddaten

Gebäudeart:	1. Produktions- und Werkstatthalle 2. Anbau mit Sozial- und Technikräumen im EG und (künftig) einer Betriebswohnung im OG
Baujahr:	wertbezogen unter Einbeziehung der Restarbeiten: 2019
Anzahl der Vollgeschosse:	1 bzw. 2 Vollgeschosse
Unterkellerung:	keine
Außenansicht:	Leichtmetall-Sandwich-Platten

### 5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

#### Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	wirtschaftliche Restnutzungsdaue r(Jahre)
Betriebsgebäude	2019	40	38

#### Differenzierte Nutzungsübersicht nach Mietbereichen

Nutzungseinheit	Geschoss	Nutzungsart	Nutz-/Wohnfläch ein m <sup>2</sup>
Produktions- und Lagerflächen, mit Büro- und Sozialräumen <sup>*)</sup>	EG	gewerblich genutzte Flächen	781,00
Betriebswohnung <sup>*)</sup>	OG	Wohnfläche	107,00
		Summe	888,00

<sup>\*)</sup> Nutzung nach der in der Bewertung als ausgeführt unterstellten Baufertigstellung

### 5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der persönlichen Besichtigung am 08.04.2021 sowie die Feststellungen des ergänzend beauftragten Sachverständigen für die Kostenermittlung bezüglich der nicht ausgeführten Restarbeiten, Dipl.-Ing. Gotthard Zepezauer, in dessen Ortstermin vom 16.06.2021 und den vorliegenden Bauakten und Beschreibungen aus der Bauakte.

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 (hier insbesondere in den in den Plänen dargestellten Raumaufteilungen) 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 zum Wertermittlungsstichtag unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Das Gebäude ist in Teilen nicht fertiggestellt; die Außenanlagen sind nicht angelegt.

**Auf das diesbezügliche Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Zepezauer vom 28.06.2021 zu den voraussichtlichen Fertigstellungskosten wird Bezug genommen und dessen Inhalt als bekannt vorausgesetzt.**

Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag - soweit fertiggestellt - betrieblich genutzt. Die geplanten und weitgehend fertiggestellten Büro- und Sozialräume im EG wurden von einem der Miteigentümer mit seiner Familie als Interimswohnung genutzt. Die eigentliche geplante Betriebswohnung im OG war noch nicht hergestellt.

### Gebäudekonstruktion- und allgemeine Ausstattung (Wände, Decken, zentrale Installationen)

Konstruktionsart:	Stahlbeton-Skelettbau; Giebelseiten in Holz-Rahmenkonstruktion
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Leichtmetall-Sandwich-Platten
Innenwände:	Ständerwand- bzw. Holz-Rahmenkonstruktionen nach brandschutztechnischen Erfordernissen
Dach:	Leichtmetall-Sandwich-Platten auf Schichtholzbindern, an der Nordostseite überkragend; durchgehendes Lichtband im Firstbereich
Erweiterungsbau unter der Überdachung:	Containerförmiger Anbau in Holz-Rahmenkonstruktion mit OSB-Platten

#### Türen und Fenster:

Türen / Tore:	4 Leichtmetall-Rolltore; 2 Eingangstüren (zur Halle und zum Sozial- und späteren Wohnbereich)
Innentüren:	fh-Türen zu den Funktionsbereichen und Betriebsräumen; sonst Zargen und Türblätter aus Holzwerkstoffen, weiß beschichtet
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

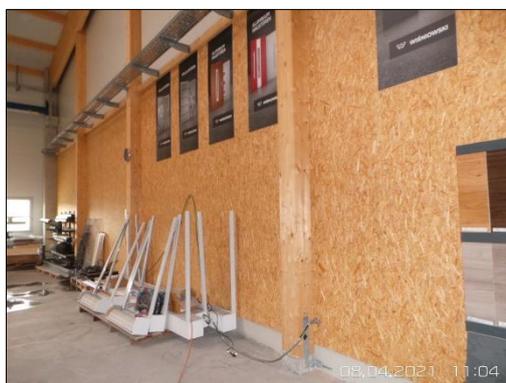
#### Gebäudetechnik:

Elektroinstallation:	Installationen entsprechend den betriebstechnischen Erfordernissen
Heizung:	flüssiggasbefeuerte Zentralheizung in den Sozialräumen; Flüssiggas-Erdtank südöstlich des Gebäudes
betriebstechnische Einrichtung:	Kranbahn mit 5 t Tragfähigkeit

### Büro und Sozialräume EG (derzeit Wohnung)

Bodenbeläge:	Laminat
Wandflächen:	Putz oder Raufasertapete mit Anstrich
Deckenflächen:	abgehängte Naturholz-Decken
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad mit wandhängendem WC und Waschtisch

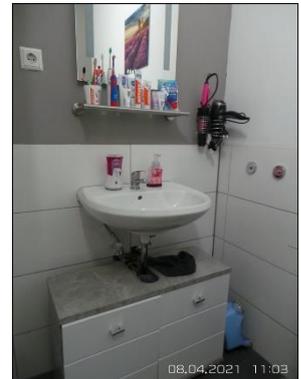
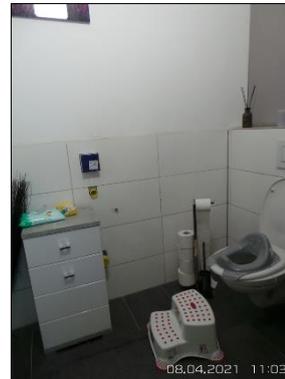
Fotos 1 - 4 Halle mit Kranbahn



Fotos 5 - 7 derzeitige Interims-Wohnung im EG



Fotos 8 - 10 derzeitige Interims-Wohnung



#### 5.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz; die Freiflächen sind geschottert; das Grundstück ist nicht eingefriedet.

Nordwestlich der Halle sind Betonfundamente für die geplante (und genehmigte) Garagenanlage eingebaut.

#### 5.5 Zusammenfassende Beurteilung, Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein überwiegend 1-geschossiges, teilweise 2-geschossiges und im Endausbau hochwertiges Betriebsgebäude.

Die Lage südlich des Großraums Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen mit Autobahnanbindung an die A 81 Stuttgart / Schweiz ist gut.

Das Objekt ist sowohl von den baulichen Anlagen als auch von der Lage her für Drittnutzungen gewerblicher Art gut geeignet. Das Grundstück ist mit der vorhandenen Bebauung stark unterausgenutzt und hat Erweiterungspotenzial.

## 6 WERTERMITTLUNG

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV)** zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Dies gilt bei betrieblich / gewerblich genutzten Grundstücken auch bei Nutzung für den eigenen Betrieb, da die Anlagen der Erzielung von Erträgen dienen und eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (Kauf - sale-lease-back - Anmietung) alternativ auch die Anmietung eines Fremdobjektes prüfen wird.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Die Wertermittlung wird ausschließlich auf das Ergebnis der Ertragswertermittlung gestützt, die hierfür grundsätzlich eine gute Aussagefähigkeit und Ergebniszuverlässigkeit besitzt.

Zur Anwendung des Sachwertverfahrens fehlen wegen der hohen Individualität solcher Immobilien die erforderliche Auswertung von Marktdaten, - hier insbesondere des Sachwert-Marktanpassungsfaktors.

**Die Besonderheit des Verfahrens liegt im vorliegenden Bewertungsfall in den noch ausstehenden erheblichen Kosten der Baufertigstellung und deren zwangsläufiger Schätzungenauigkeit.**

**Verfahrenstechnisch wird deshalb das Ertragswertverfahren zu einem sogen. „Residualwert-Verfahren“, das generell eine ungünstige Fehlerfortschreibung hat. In diesem Verfahren wird der Restwert = das „Residuum“ eines bebauten Grundstücks aus dem Wert der fiktiv fertiggestellten baulichen Anlage abzüglich der Kosten für deren Fertigstellung ermittelt. Rechnerisch werden dabei aus zwei hohen Beträgen ein vergleichsweise niedriger Restwert ermittelt. Zwangsläufige Schätzungenauigkeiten des hohen Gesamtwerts und des ebenfalls hohen Abzugs für die Restarbeiten können dabei - wenn die Abweichungen gegenläufig ausfallen - zu einer prozentual großen Abweichung des Restwerts führen.**

**Das Ergebnis ist deshalb mit einer höheren Schätzungenauigkeit behaftet als übliche Bewertungen!**

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	= keine Angabe	0,8
Bauweise	= keine Angabe	abweichend
Wertermittlungsstichtag	= 31.12.2018	16.06.2021

### 6.2.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der relative Bodenrichtwert zum 31.12.2018 an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2018 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Auszug aus der Richtwerttabelle für Haiterbach Stand 31.12.2018

Bodenrichtwerte Stadt Haiterbach zum 31.12.2018		
Zonen	Beschreibung	Bodenrichtwert in € / m <sup>2</sup>
Ortsteil Haiterbach mit Gewerbegebiet		
H 7	Industriegebiete Bühlwiesen und Lange Äcker	33,00

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>33,00 €/m<sup>2</sup></b>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2018	16.06.2021	× 1,05 <sup>*)</sup>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	34,65 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	5.080	× 1,00
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>34,65 €/m<sup>2</sup></b>
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	<b>34,65 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	5.080 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	<b>176.022,00 €</b>
		<b>rd.</b>	<b>176.000,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2021 insgesamt

**176.000,00 €.**

<sup>\*)</sup> Wertentwicklung zum Wertermittlungsstichtag sachverständig geschätzt.

## 6.3 Ertragswertermittlung

### 6.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 6.3.2 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Halle	684,00	5,00	3.420,00	41.040,00
Büro / Sozialräume	97,00	6,50	630,50	7.566,00
Betriebswohnung	107,00	7,50	802,50	9.630,00
	888,00		4.853,00	58.236,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>58.236,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (9,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>5.241,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>52.994,76 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 6,00 % von 176.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>10.560,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>42.434,76 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>14,846</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>629.986,45 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>176.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>805.986,45 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>436.700,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>369.286,45 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>370.000,00 €</b>

### 6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutz- und Wohnflächen wurden aus den Bauakten nach Planunterlagen mit Plausibilitätsprüfung übernommen.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Nettokaltmiete. Neben konkreten Erfahrungswerten aus einer Vielzahl bewerteter Gewerbe- und Industrieimmobilien mit Kenntnis der konkret gezahlten Mieten wurden verschiedene Marktuntersuchungen z. B. der Wirtschaftsförderung für die Region Stuttgart basierend auf einer umfassenden Erhebung der führenden Gewerbe-Maklerunternehmen der Region, der IHK, der IndustrialPort, Deutschland sowie Internet-Angeboten zur Ermittlung der nachhaltigen Durchschnittsmiete herangezogen.

Die Miete der Betriebswohnung wurde in Anlehnung an den Mietspiegel in Nagold mit einem mittleren Spannenwert von 8,60 €/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Lage im Gewerbegebiet und der eingeschränkten Marktgängigkeit (Vermietung nach § 8 BauNVO nur an Betriebsinhaber oder notwendiges Aufsichtspersonal) festgesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden mit einem Pauschalsatz bestimmt, der auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und den unterschiedlichen Baujahren der Bauabschnitte.

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder durch den gerichtlich beauftragten öbuv Sachverständigen für Baupreisermittlung, Dipl.-Ing. Gotthard Zepezauer mit Gutachten vom 28.06.2021 festgestellt wurden. Die Kenntnis dieses Gutachtens wird vorausgesetzt.

Für die Bewertung im aktuellen Zustand wurden allerdings nicht alle Kostenpositionen des Gutachtens übernommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenposition Innenausbau, Brutto incl. MwSt. rd.</li> <li>• Kostenposition Baustelleneinrichtung Metallbau                      Fassadenfertigstellung und Innenausbau, Brutto incl. MwSt., rd.</li> </ul>	281.000,00 €
Summe	<u>116.000,00 €</u>
Risikozuschlag für Kostensteigerungen während des Verfahrens, pauschal 10%	397.000,00 €
Summe gesamt Brutto	<u>39.700,00 €</u> <b>436.700,00 €</b>

Nicht berücksichtigt wurden in der Verkehrswertermittlung die durch den Sachverständigen Zepezauer ermittelten Kosten für die weiteren genehmigten, aber nicht oder nicht vollständig realisierten baulichen Anlagen - hier die Garagen, den Carport und das Schwerlastregal.

Ob diese zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, hängt von der weiteren Planung und den Nutzungsanforderungen eines künftigen Eigentümers ab. Den bereits angelegten Fundamenten kann wegen dieser Unsicherheit der Realisierung und den mit einer Nutzung verbundenen Gewährleistungsproblemen kein Wert beigemessen werden.

Ebenso wurden die Kosten für die Herstellung der Außenanlage in Höhe von geschätzt rd. 400.000,00 € nicht berücksichtigt. Grundsätzlich ist das Betriebsgebäude mit den noch herzustellenden Restarbeiten voll funktionsfähig und nutzbar. Die Außenanlagen können auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden, ohne die Nutzung des Gebäudes entscheidend zu beeinträchtigen.

Die Berücksichtigung der prognostizierten Kosten für die Außenanlage würde zu einem negativen Residualwert für das mit dem Betriebsgebäude bebauten Grundstück führen.

Dieses Ergebnis wäre nach sachverständiger Einschätzung des Unterzeichners für den bestehenden Bautenstand unangemessen und entspräche nicht den Marktgegebenheiten.

Die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen waren deshalb in der Verkehrswertermittlung zum aktuellen Stichtag nicht zu berücksichtigen.

## 7 VERKEHRSWERT

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

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung der Restarbeiten am Gebäude ermittelt zu rd. 370.000,00,00 €.

Der **Verkehrswert** des mit einem **Betriebsgebäude mit Büro- und Sozialflächen** und einer **Betriebswohnung** bebauten Grundstücks in

**Heinrich-Schickhardt-Straße 14, 72221 Haiterbach**

Gemarkung	Karte	Flurstück
Haiterbach		7369/1

wird danach zum **Wertermittlungstichtag 16.06.2021** zu rd.

**370.000,00 €**  
dreihundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

**Auf die Erläuterungen zum Residualwertverfahren in den Verfahrensbeschreibungen in Abschn. 6.1, Seite 13 und die darin begründete höhere Ergebnisunsicherheit wird nochmals hingewiesen!**

Stuttgart, den 02.08.2021

Reinhard Unger

## 8 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

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

#### **WertR:**

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

#### **EW-RL:**

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

#### **BRW-RL:**

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

#### **BGB:**

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

#### **BetrKV:**

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

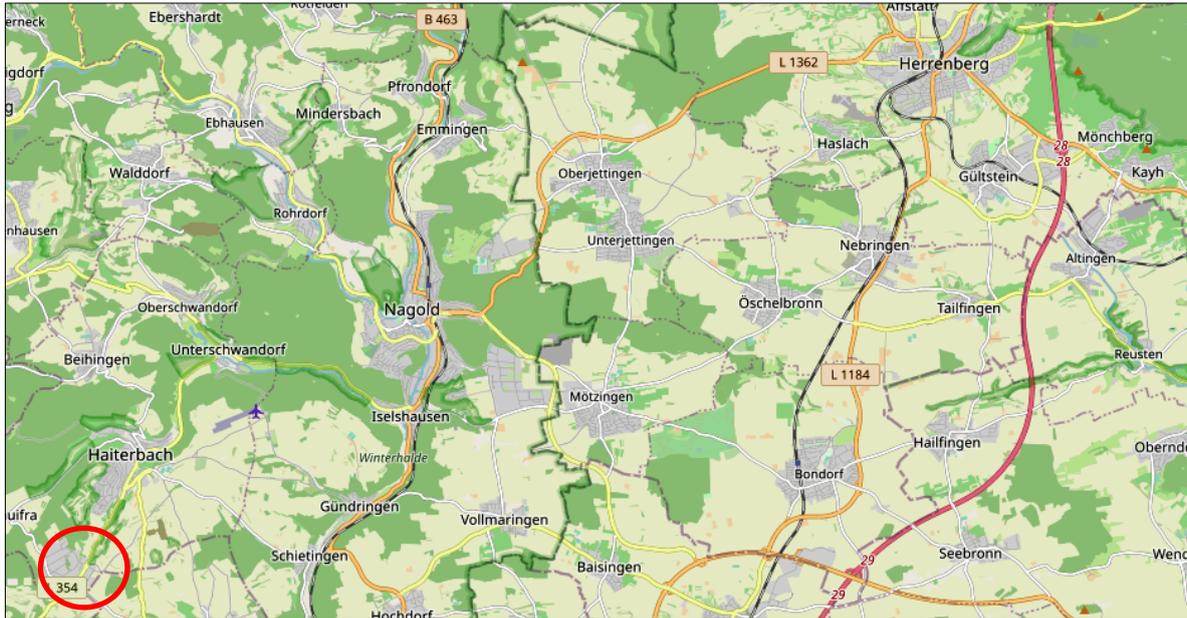
### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

## 9 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der top. Übersichtskarte und dem Gebietsplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 3:	Fotos 1 – 2 Gesamtansichten von Nordosten und Osten
Anlage 4:	Fotos 3 – 4 Gesamtansichten von Südosten und Westen
Anlage 5:	Grundriss EG der Betriebshalle mit dem Sozialtrakt (aktuell Wohnung) Grundriss OG Luftraum der Betriebshalle und baulich zum Stichtag nicht erstellte Betriebswohnung
Anlage 6:	Ansichten von Südwesten und Nordosten, Ansicht von Südosten
Anlage 7:	Gebäudeschnitte
Anlage 8:	Nutz- und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Anlage 1 Auszug aus der top. Übersichtskarte und dem Gebietsplan mit Kennzeichnung der Objektlage



**Anlage 2** Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks



Anlage 3 Fotos 1 – 2 Gesamtansichten von Nordosten und Osten

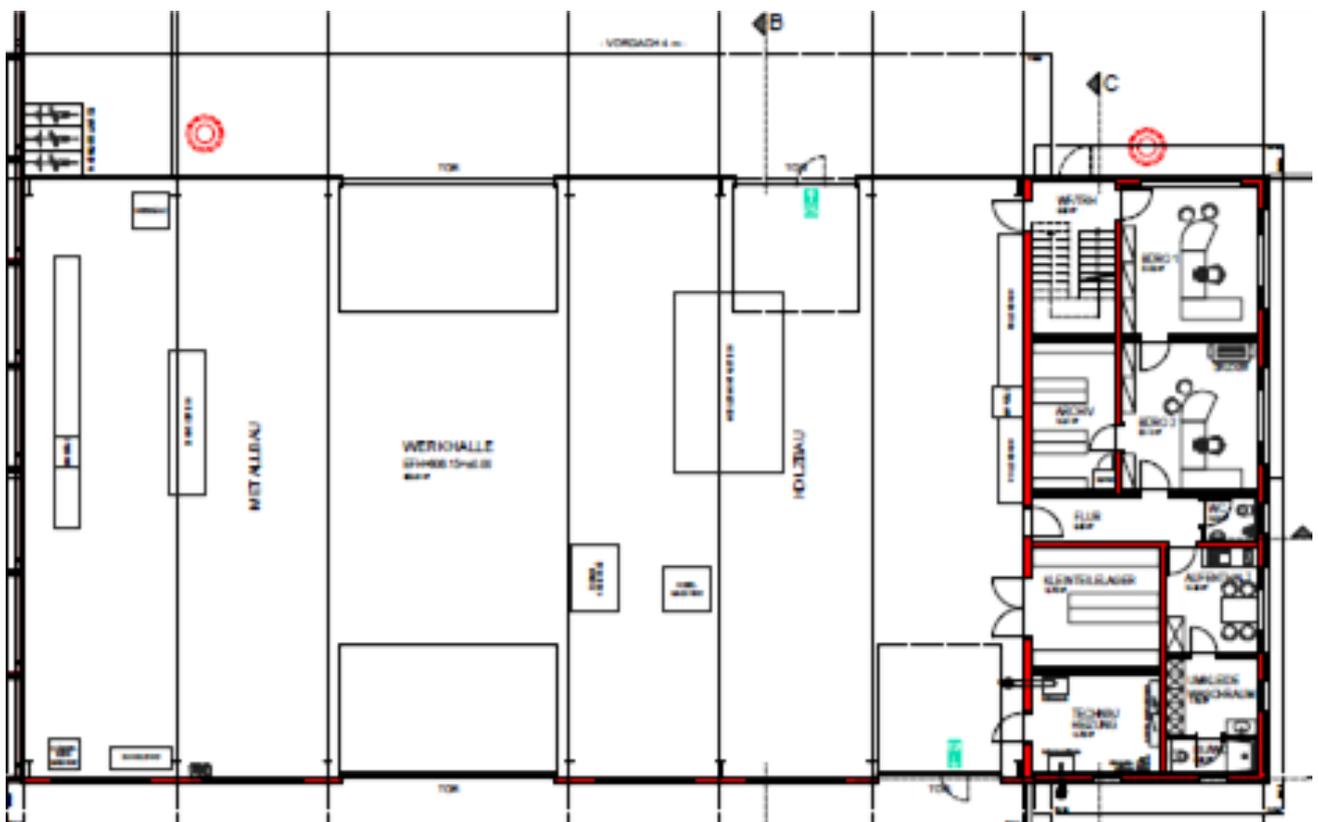
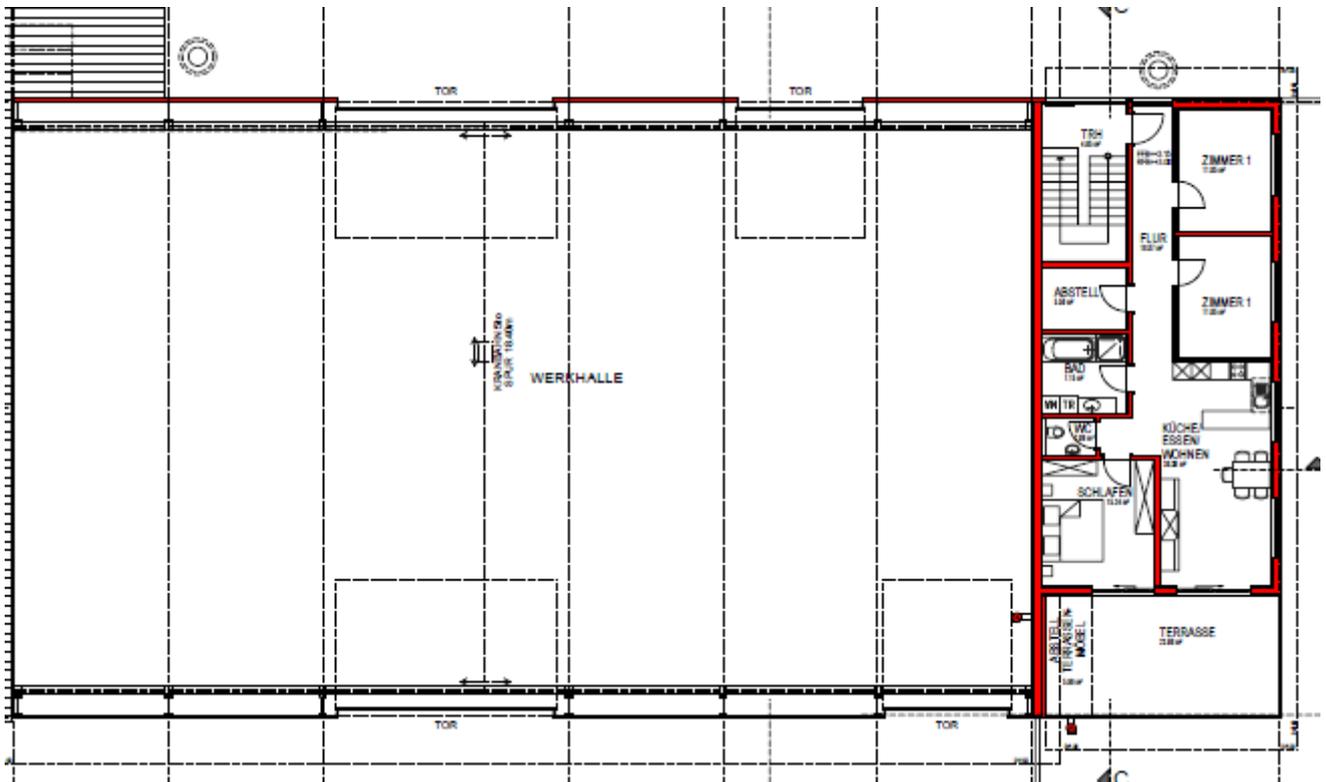


**Anlage 4** Fotos 3 – 4 Gesamtansichten von Südosten und Westen

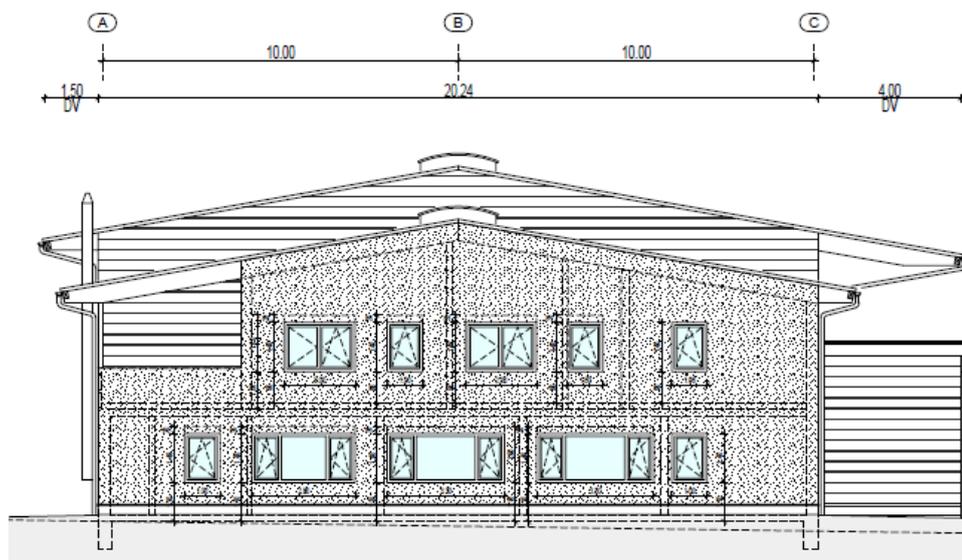
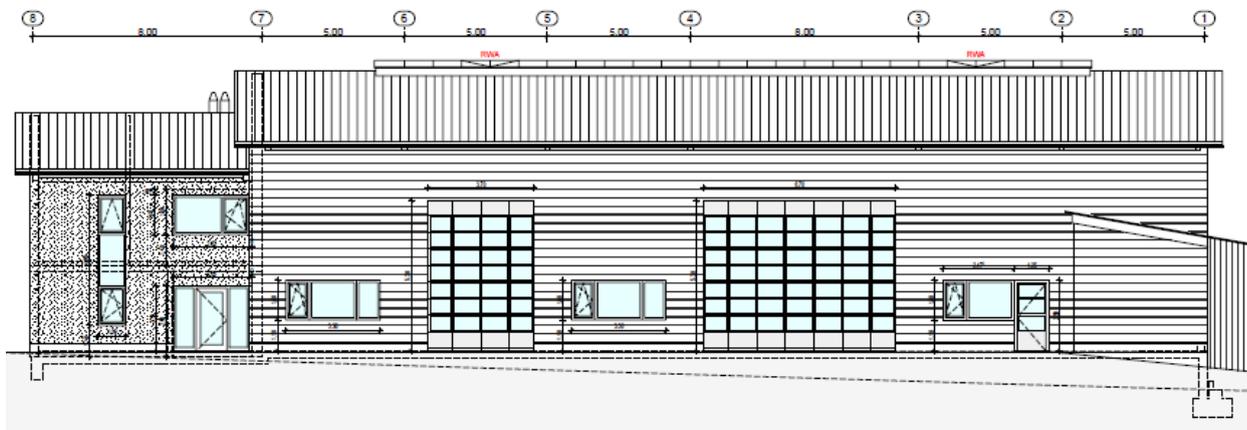


**Anlage 5** Grundriss EG der Betriebshalle mit dem Sozialtrakt (aktuell Wohnung)

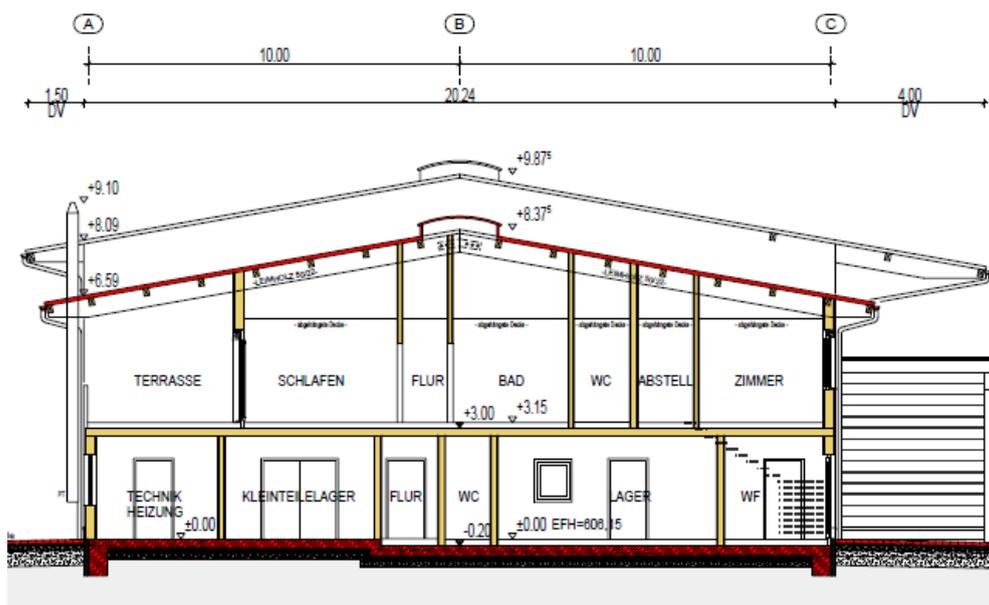
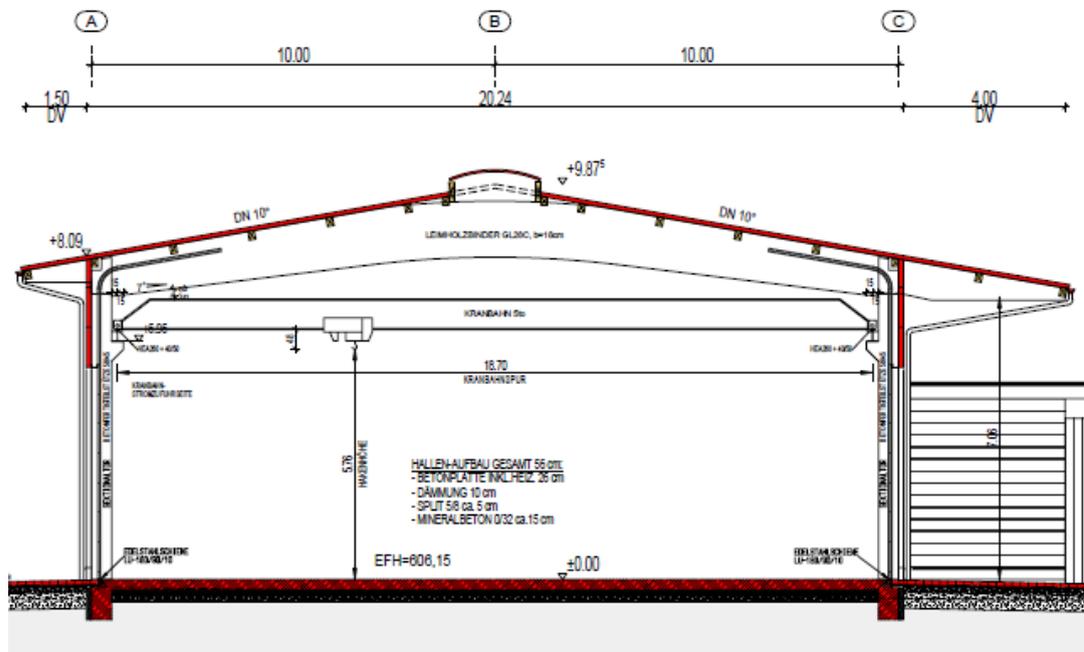
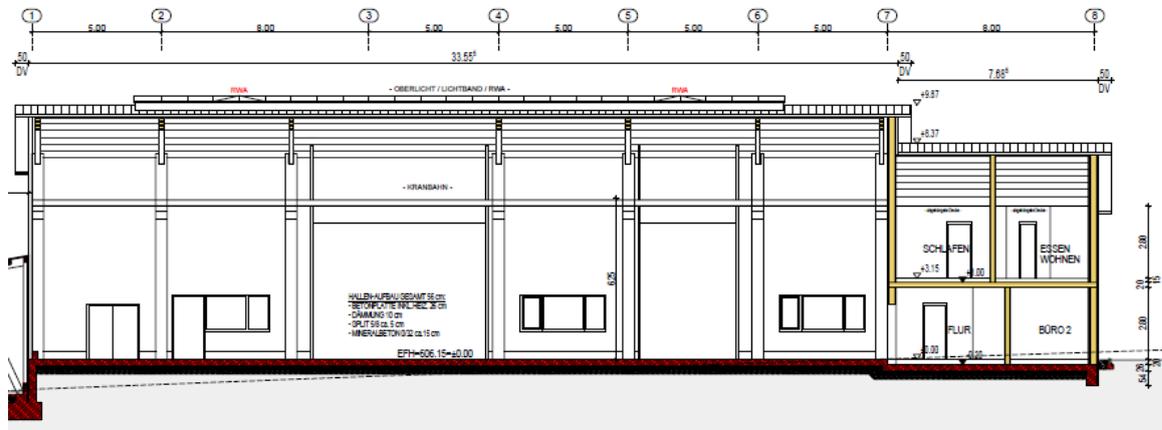
Grundriss OG Luftraum der Betriebshalle und baulich zum Stichtag nicht erstellte Betriebswohnung



Anlage 6 Ansichten von Südwesten und Nordosten, Ansicht von Südosten



Anlage 7 Gebäudeschnitte



## Anlage 8 Nutz- und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

### Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

(Flächen wurden mit CAD ermittelt)

#### Erdgeschoss:

Werkhalle	=	653,01 m <sup>2</sup>
WF/TRH	=	6,82 m <sup>2</sup>
Büro 1	=	21,99 m <sup>2</sup>
Büro 2	=	22,12 m <sup>2</sup>
Archiv	=	13,67 m <sup>2</sup>
Flur	=	8,35 m <sup>2</sup>
WC	=	2,63 m <sup>2</sup>
Aufenthalt	=	10,46 m <sup>2</sup>
Umkleide / Waschraum	=	7,76 m <sup>2</sup>
DU / WC	=	3,30 m <sup>2</sup>
Kleinteilelager	=	16,75 m <sup>2</sup>
Technik / Heizung	=	13,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Erdgeschoss</b>	<b>=</b>	<b>780,64 m<sup>2</sup></b>

#### Obergeschoss:

TRH	=	4,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Obergeschoss</b>	<b>=</b>	<b>4,65 m<sup>2</sup></b>

### Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

(Flächen wurden mit CAD ermittelt)

#### Obergeschoss:

Flur	=	10,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	=	11,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	=	11,85 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	=	30,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	5,50 m <sup>2</sup>
Bad	=	7,15 m <sup>2</sup>
WC	=	2,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	15,24 m <sup>2</sup>
Terrasse ( 23,60 m <sup>2</sup> / 4 )	=	5,90 m <sup>2</sup>
Abstellbereich ( Terrassenmöbel )	=	5,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Obergeschoss</b>	<b>=</b>	<b>106,82 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt Wohnfläche Betriebswohnung = 106,82 m<sup>2</sup>**