



# Beispiel Kurzgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Parkhaus** bebauten  
Grundstücks

**Musterstraße XX**  
in **PSZ, Musterstadt**

zum **Wertermittlungstichtag 30.04.2024** und  
zum **Qualitätstichtag 30.04.2024**



Verkehrswert: 10.900.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 10.900.000 €

Gutachter/in:  
CIS Hyp Zert S  
*Herr Mustermann*

**erstellt am 01. Mai 2024**



*Auftraggeber:*

*Objekt an der Musterstraße*

Auftragnehmer

HEID Immobilienbewertung & Immobiliengutachter sowie Sachverständigen GmbH  
Ziegelstraße 25  
69190 Walldorf

*Ansprechpartner:*  
*Herr Mustermann*



## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
Literaturverzeichnis .....	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
Ausschlusskriterien.....	7
Gewährleistung.....	8
Allgemeine Angaben .....	9
Wertdefinitionen.....	9
1    Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	11
2    Auftrag, Stichtag und Zweck.....	13
3    Grundlagen der Wertermittlung .....	14
3.1    Ortstermin und Besichtigung.....	14
3.2    Objektbezogene Unterlagen .....	14
4    Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	15
4.1    Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	15
4.2    Baulasten .....	15
5    Lagebeschreibung .....	16
6    Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	17
6.1    Denkmalschutz.....	17
7    Gebäudebeschreibung .....	18
8    Bodenwertermittlung.....	19
9    Sachwertermittlung .....	21
9.1    Vorläufiger Sachwert.....	22
Erläuterungen zum Sachwert .....	22
9.2    Sachwert .....	23
10   Ertragswertermittlung.....	24
10.1   Rohertrag / Sollmietniveau.....	24
10.2   Ertragswertberechnung.....	27
11   Verkehrswert.....	28
11.1   Verkehrswert .....	28
12   Anlagenverzeichnis.....	29





## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).



## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.





## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer



HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

### Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht





beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestandes und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

### **Gewährleistung**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.





## Allgemeine Angaben

### Wertdefinitionen

#### Der Verkehrswert

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.





## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlage ist gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren verwendet.

## Übergangsregelungen §53 ImmoWertV 2021

(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und

Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.



## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

							Objekt an der <i>Mustername</i> GmbH
							<i>Musterstadt</i>
							15.08.2023
							<i>Musterstadt</i>
							<i>Musterstadt</i>
							Fläche:
							10.146,00 m <sup>2</sup>
		Eigentümer/in					
		Grundbuchauszug vom					
		Amtsgericht					
		Grundbuch von					
		Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:		Fläche:	
		1	16	1/71		10.146,00 m <sup>2</sup>	
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:	
1		16	1/60	15	100	451,20 m <sup>2</sup>	

### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>		Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>		Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Fläche							
Parkhaus	10.146	270,00				Ja	2.739.420 €
Verkehrsfläche anteilig	451,2	81,00				Ja	36.547 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)							10.597,20 m <sup>2</sup>
davon zu bewerten							10.597,20 m <sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Parkhaus	2007	40 Jahre	30 Jahre	15.750,00 m <sup>2</sup> BGF
Servicegebäude	2007	40 Jahre	30 Jahre	155,00 m <sup>2</sup> BGF

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Parkhaus	0 m <sup>2</sup>	758 Stellplätze
Servicegebäude	0 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	Σ 0 m <sup>2</sup>	Σ 100 m <sup>2</sup>
	WNFI. (gesamt)	100 m <sup>2</sup>

Verfahrenswerte	Bodenwert	2.775.967 €
	Sachwert	13.580.086 €
	Ertragswert	10.936.671 €





---

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Ertragswert</b>	<b>10.900.000 €</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	109.000 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	14,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	0 % / 100 %
	Bruttorendite (RoE/x)	6,71 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,74 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	0 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
	Σ	100 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	731.860 €
	Jahresreinertrag	625.921 €
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	
	Gewerbe	4,50 %
	Ø	4,50 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	
	Gewerbe	14,47 %
	Ø	14,47 %



## **2 Auftrag, Stichtag und Zweck**

Das Gutachten wird im Auftrag der "Objekt an der *Mustername* GmbH" erstellt und wird als Kurzgutachten in Anlehnung an § 194 BauGB erstellt.



### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 25.04.2024  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

#### 3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Flurkarte	vorhanden			22.04.2024	
Grundbuchauszug	vorhanden			22.04.2024	
Mietvertrag	vorhanden			22.04.2024	





#### 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

##### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

undlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 15.08.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht *Musterstadt* im Grundbuch von *Musterstadt B* geführt.

Das Bestandsverzeichnis zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	--49	1	Musterstadt	16	1/71	10.146,00

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m <sup>2</sup>
	--49	1	Musterstadt		16	1/60	15	100	451,20

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 10.597,20 m<sup>2</sup>  
davon zu bewerten: 10.597,20 m<sup>2</sup>

2/ zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Gemarkung [REDACTED] Blatt [REDACTED] 49, BestVerz -Nr. 1 (Flur 16 Flurstück 1/60) in Abt. II Nr. 6; hier vermerkt am 24.11.2020.
------------	---	---

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Objekt an der *Mustername GmbH Musterstadt*

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
18149	2	1	1/60	Sonstiges, Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB	siehe GBA	
18149	5	1	1/60	Sonstiges, Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB	siehe GBA	
18149	6	1	1/60	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht	siehe GBA	

##### 4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Verzicht auf Einsichtnahme



## 5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung:

gut



## 6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 6.1 Denkmalschutz

#### Denkmalschutz

Aufgrund des vorliegenden Baujahres ergeben sich keine Hinweise auf einen bestehenden Denkmalschutz.

#### Öffentliche Förderung / Belegungsrechte

Eine öffentliche Förderung ist nicht vorhanden.

#### Überbauungen

Im Rahmen der Besichtigung konnte im Abgleich mit der Flurkarte keine Überbauung festgestellt werden.

#### Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt gem. vorliegenden Grundbuchangaben nicht im Bereich eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes.

#### Bergschadensverzicht

Das Objekt liegt nicht im Bereich eines Abbaugbietes.

#### Hochwassergefährdung

Das Gebäude liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.





## 7 Gebäudebeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Parkhausanlage mit sechzehn Halb-Ebenen (-1, 0 und 1 bis 5) in dem Gewerbegebiet "Musterstraße in Musterstadt, ca. XX Km östlich des Flughafens von Musterstadt, Betreiber ist die "Mustername GmbH". Ein- und Ausfahrt erfolgt an der Nordostseite des Gebäudes. Das vorhandene Servicegebäude beinhaltet sanitäre Anlagen, Teeküche, Büro, Gerätegarage, Heizungsraum und einen Aufenthaltsraum für Kunden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über gesamt XXX Kfz-Stellplätze, die Einfahrtshöhe wird mit 2,00 m ausgewiesen, eine E-Tankstelle ist nicht vorhanden. Das Parkhaus ist 24 Stunden geöffnet und bietet einen Shuttleservice zum Flughafen, welcher alle 30 Minuten abfährt und innerhalb von 10 Minuten den Flughafen erreicht. Eine vollautomatische Schranke zur Nummernschilderkennung ermöglicht schnelles und einfaches Ein- und Auschecken. Die Parkdauer kann individuell im Internet gebucht werden. Bei Überschreitung der gebuchten Parkdauer ist die Bezahlung der zusätzlichen Gebühren direkt bei der Ausfahrt möglich. Wenn es keine freien Parkplätze gibt, kann auf den ausgewiesenen Überlauflächen geparkt werden, der Schlüssel ist dann im Servicegebäude zu hinterlegen. Die Breite der Kfz-Stellplätze ist angemessen und auch für moderne SUVs gut nutzbar. Die fußläufige Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und eine Aufzuganlage.

### Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist der vorliegenden Nutzung angemessen und wird insgesamt als gut beurteilt.

### Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem Alter angemessen und wird aufgrund der durchgeführten Instandhaltungen als gut beurteilt. Substanzgefährdende Baumängel oder Bauschäden wurden zum Besichtigungstermin nicht festgestellt. Gemäß vorliegendem Mietvertrag werden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten begrenzt auf 10 % der Jahresnettomiete durch den Mieter getragen, sowie die Verwaltungskosten in Höhe von 1,5 % der Jahresnettomiete.

#### **1 Parkhaus:**

Gebäudeart nach NHK:	14.2 Hochgaragen
Baujahr:	2007
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	15.750 m <sup>2</sup> BGF

#### **2 Servicegebäude:**

Gebäudeart nach NHK:	6.1 Bürogebäude, Massivbau
Baujahr:	2007
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	155 m <sup>2</sup> BGF



## 8 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
1	Fläche Parkhaus	10.146	270,00					Ja	2.739.420
2	Verkehrsfläche an- teilig	451,2	81,00					Ja	36.547

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

### Bodenwert (gesamt)

**2.775.967 €**

entspricht 25 % des Ertragswertes

### Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Gemäß dem Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für die Liegenschaft ein Bodenrichtwert von 270 EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Das Referenzgrundstück besitzt folgende beschreibenden Merkmale:

Nr. Bodenrichtwertzone	33
Qualität	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
WFZ	

### Bodenwert

Gemäß der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts nach ImmoWertV 2021 ist bei bebauten Grundstücken der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde wenn das Grundstück unbebaut wäre, es sei denn, die tatsächliche Nutzung des Grundstücks weicht hinsichtlich Art und Maß erheblich von der maßgeblichen Nutzung ab. Das Bewertungsgrundstück verfügt hinreichend über vergleichbare Rahmendaten wie das Richtwertgrundstück.

Fazit: Der in der Bodenrichtwertzone angegebene Bodenrichtwert in Höhe von 270 EUR/m<sup>2</sup> wird als angemessen beurteilt und in der Bewertung angesetzt, die Verkehrsfläche wird mit 30 % des Bodenrichtwertes berücksichtigt.







## 9 Sachwertermittlung

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Parkhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.2 Hochgaragen  
Ausstattungsstufe: 3,00  
tabellarische NHK: 417 €/m<sup>2</sup> BGF  
Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m <sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m <sup>2</sup> BGF
Schleppdach	1	26.000	nein	1

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 418 €/m<sup>2</sup> BGF  
Herstellungskosten im Basisjahr: 418 €/m<sup>2</sup> BGF  
Indexwert zum Stichtag: 1,8460 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)  
Herstellungskosten zum Stichtag: 771 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Servicegebäude** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 6.1 Bürogebäude, Massivbau  
Ausstattungsstufe: 3,00  
tabellarische NHK: 881 €/m<sup>2</sup> BGF  
Herstellungskosten im Basisjahr: 881 €/m<sup>2</sup> BGF  
Indexwert zum Stichtag: 1,8510 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)  
Herstellungskosten zum Stichtag: 1.630 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.



## 9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.				Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Parkhaus	alle	2007	40	30	15.750,00 m <sup>2</sup> BGF	771	15,00	Linear	25,00	10.473.553
2	Servicegebäude	alle	2007	40	30	155,00 m <sup>2</sup> BGF	1.630	18,00	Linear	25,00	223.595

Σ 10.697.148

\* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8460; (2) Bürogebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8510

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>10.697.148 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	1,00 % 106.971 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>10.804.119 €</b>
+ Bodenwert	2.775.967 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>13.580.086 €</b>

Erläuterungen zum Sachwert

Die dem Sachwert zugrunde gelegte Fläche bezieht sich auf die Bruttogrundfläche (BGF), wie sie in der Sachwertrichtlinie - SW-RL definiert ist bzw. auf die BGF gem. DIN 277 Bereiche a und b. Die BGF wurde anhand der übergebenen Unterlagen ermittelt und anhand der Grundrisse plausibilisiert.

Der Ansatz der Baukosten orientiert sich an den Baukosten der NHK 2010.

### Parkhaus

Die NHK 2010 gibt für Hochgaragen (Typ 14.2) der Standardstufe 3,0 Baukosten von 417 EUR/m<sup>2</sup> BGF (inkl. MwSt., inkl. Baunebenkosten von 15 %) an. Nach Anpassung an den Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude ergibt sich ein Ansatz von rd. 771 EUR/m<sup>2</sup>BGF.

### Nutzungsdauer

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Hochgarage (Parkhaus) mit gewerblicher Nutzung. Im Hinblick auf die Konstruktionsweise, den Ausstattungsstandard und die Größe werden für das Gebäude eine GND von 40 Jahren eine RND von 30 Jahren geschätzt und angesetzt. Eine fortlaufende Instandhaltung ist nachweislich erfolgt.

### Baunebenkosten/Außenanlagen

Für die Außenanlagen wurde ein Ansatz von 1,0 % und für Baunebenkosten von 15,0 – 18,0 % angesetzt.



### **Sachwertfaktor**

Da es sich beim Sachwertverfahren nicht um das wertbestimmende Verfahren handelt und der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet werden, wird auf die Ableitung eines Sachwertfaktors verzichtet. Es handelt sich um einen nicht marktangepassten Sachwert.

### **9.2 Sachwert**

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	13.580.086 €
<b>Sachwert</b>	<b>13.580.086 €</b>





## 10 Ertragswertermittlung

### 10.1 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)
1	Parkhaus				725.860
2	Servicegebäude			100	6.000
		Σ	Σ	Σ 100	Σ 731.860

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	0 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	100 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>731.860 €</b>

#### Erläuterungen zum Ertragswert

##### Fläche

Gemäß den vorliegenden Unterlagen verfügt das zu bewertende Parkhaus über insgesamt 758 Kfz-Stellplätze verteilt auf 16 Halb- Ebenen.

##### Erzielte Erträge

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag ist das Bewertungsobjekt vollständig an die Firma "*Mustername GmbH*" zu einem Mietpreis in Höhe von 54.697 €/Mt. zzgl. gesetzl. MwSt. zzgl. Betriebsnebenkosten vermietet.

Gemäß § 5 des vorliegenden Mietvertrages (Nebenkosten) trägt der Mieter zusätzlich zu der vertraglich vereinbarten Nettomiete sämtliche Betriebskosten, Instandhaltung- und Instandsetzungskosten bis zu 10 % der Jahresnettomiete und Verwaltungskosten in Höhe von 1,5 % der Jahresnettomiete.

Die tatsächlich erzielte Miethöhe ist daher wie folgt zu berechnen:

	Ertrag mtl.	Ertrag jährlich
Miete	54.697 €	656.364,00 €
Verwaltungskosten		9.845,00 €
Instandsetzung/Instandhaltung		65.636,00 €
Gesamt:		731.845,00 €

Verteilt auf die 758 Stellplätze ergibt sich hieraus eine Miete in Höhe von 79,80 €/mtl.

Rechenweg: 731.845 € ./ 6.000 € Büro / 758 Stellplätze / 12 Monate



### Plausibilisierung der Mieteinnahmen

Zur Plausibilisierung wurde eine mögliche Miete auf Basis durchschnittlicher Auslastungszahlen in Anlehnung auf die Veröffentlichung des Autors Wolfgang Kleiber "Bewertung von Parkhäusern" ermittelt. Aufgrund der Konzeption und der Lage, ist eine Auslastung von mindestens 90 % vorhanden.

### Parktarife gemäß Veröffentlichung im Internet

Es wurden beispielhaft die Tarife wie folgt im Internet abgefragt:

- 8 Tage Parkdauer = 70 €
- 14 Tage Parkdauer = 109 €
- 21 Tage Parkdauer = 161 €

Zahl der vorhandenen Kfz-Stellplätze 758  
davon rd. 90 % Auslastung 682

### *Annahmen:*

24 Stunden Betrieb - es wurde eine mögliche Vermietung von rd. 40 % der Parkplätze für 8 Tage, 50 % der Parkplätze für 14 Tage und 10 % der Parkplätze für 21 Tage angenommen - 365 Betriebstage.

	Stellplätze	Stellplätze nach Auslastung 90 %	Miete täglich	Miete pro Stellpl. mtl.	Miete pro Monat
Stellplätze	758			71,50 €	54.197,00 €
Plausibilisierung:					
8 Tage Parkdauer	303	272	8,75 €	266,17 €	72.398,24 €
14 Tage Parkdauer	379	341	7,78 €	236,66 €	80.701,06 €
21 Tage Parkdauer	76	68	7,66 €	233,01 €	15.844,68 €
mögliche Mieteinnahme pro Monat					168.943,98 €
mögliche Mieteinnahme pro Stellplatz					222,88 €

Unter Berücksichtigung der Lage im Flughafenbereich, der Konzeption und des Baustandards wird die vorhandene IST-Miete als nachhaltig erzielbar angesehen. Des vorhandenen Betriebs und Instandhaltungskosten, sowie die Löhne und die Kosten für den Shuttleservice können durch die möglichen Einnahmen gedeckt werden.

## Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen weist im Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Parkhäuser) aus. Die marktüblichen Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien bewegen sich in einer mittleren Spanne von 4,50 - 7,00 %.

Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

Wertrelevante Daten

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:  
Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.  
Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen.

Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen. Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
<b>Immobilie mit Wohnnutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Eigennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus</li> </ul>
<b>Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Lange Laufzeit der Mietverträge</li> <li>• Gute Drittverwendungsmöglichkeit</li> <li>• Geringes Leerstandsrisiko</li> <li>• Gute Verkehrsanbindung</li> <li>• Großer Anteil der Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Lage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Kurze Laufzeit der Mietverträge</li> <li>• Geringe Drittverwendungsmöglichkeit</li> <li>• Hohes Leerstandsrisiko</li> <li>• Schlechte Verkehrsanbindung</li> <li>• Kleiner Anteil der Wohnnutzung</li> </ul>

Unter Berücksichtigung der objekt- und lagespezifischen Einflussfaktoren und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird für das Parkhaus ein Liegenschaftszinssatz von 4,50 % als nachhaltig und marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes am unteren Ende der Spanne erfolgt unter Berücksichtigung des langjährigen Mietvertrages (25 Jahre + 2 x Option 5 Jahre), der sehr guten Lage und der direkten Nähe zum Flughafen *Musterstadt*.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und Ausstattungsstandards werden die Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 40 Jahren und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre geschätzt und für die Bewertung angesetzt. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung und die Bandbreiten der ImmoWertV 2021) unter Beachtung der Art und Nutzung der Bebauung gewählt, das Mietausfallwagnis wird wegen des langfristigen Mietvertrages auf 2 % reduziert.



Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
						ist	angesetzt		
in Gebäude		Jahre	%		m <sup>2</sup>			€	€/Jahr
	Nutzung / Beschreibung								
g	1	30	4,50	758			79,80	725.860	123.895
g	2	30	4,50	1	100,00		5,00	6.000	1.025
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 30	Ø 4,50	Σ 1	Σ 100,00			Σ 731.860	Σ 124.920

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 0 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 100 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		€/m <sup>2</sup>	% HK*	€/Stk.	% RoE		% RoE	CO <sub>2</sub>	€/m <sup>2</sup>	
in Gebäude		/Stk.					€/m <sup>2</sup>	/Stk.	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	104,00	0,56	14,36	1,50	2,00				14,36
g	2	14,90	0,50	90,00	1,50	2,00				28,35
w = Wohnen, g = Gewerbe										Ø 14,47

## 10.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung		Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude								
	Nutzung / Beschreibung							
g	1	725.860	104.238	621.622	123.895	497.727	16,2888	8.107.375
g	2	6.000	1.701	4.299	1.025	3.274	16,2888	53.329
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 731.860	Σ 105.939	Σ 625.921	Σ 124.920	Σ 501.001		Σ 8.160.704

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**8.160.704 €**

+ Bodenwert

**2.775.967 €**

### Ertragswert

**10.936.671 €**





## 11 Verkehrswert

### 11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

#### **Musterstraße XX in PSZ, Musterstadt**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **30.04.2024** auf:

**10.900.000 €**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Parkhausanlage auf einem 10.146 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sechzehn Halb-Ebenen (-1, 0 und 1 bis 14) in dem Gewerbegebiet "An der Gehespitz" in *Musterstadt*, ca. XX Km östlich des Flughafens von *Musterstadt*, Betreiber ist die "*Mustername GmbH*". Ein- und Ausfahrt erfolgt an der Nordostseite des Gebäudes. Das vorhandene Servicegebäude beinhaltet sanitäre Anlagen, Teeküche, Büro, Gerätegarage, Heizungsraum und einen Aufenthaltsraum für Kunden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über gesamt 758 Kfz-Stellplätze, die Einfahrtshöhe wird mit 2,00 m ausgewiesen, eine E-Tankstelle ist nicht vorhanden. Das Parkhaus ist 24 Stunden geöffnet und bietet einen Shuttleservice zum Flughafen *Musterstadt*, welcher alle 30 Minuten abfährt und innerhalb von 10 Minuten den Flughafen erreicht. Eine vollautomatische Schranke zur Nummernschilderkennung ermöglicht schnelles und einfaches Ein- und Auschecken. Die Parkdauer kann individuell im Internet gebucht werden. Bei Überschreitung der gebuchten Parkdauer ist die Bezahlung der zusätzlichen Gebühren direkt bei der Ausfahrt möglich. Wenn es keine freien Parkplätze gibt, kann auf den ausgewiesenen Überlauf-flächen geparkt werden, der Schlüssel ist dann im Servicegebäude zu hinterlegen. Die Breite der Kfz-Stellplätze ist angemessen und auch für moderne SUVs gut nutzbar. Die fußläufige Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und eine Aufzulanlage.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

30. April 2024

.....  
CIS Hyp Zert S

Herr Mustermann      Stempel + Unterschrift



## 12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

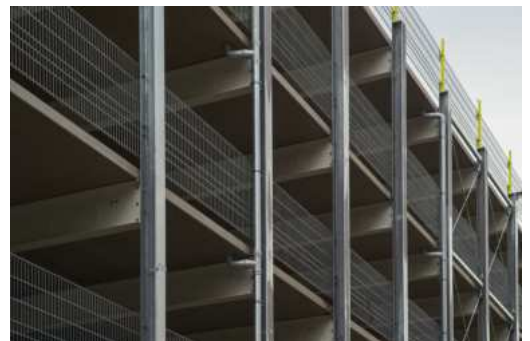


## Fotodokumentation

Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:

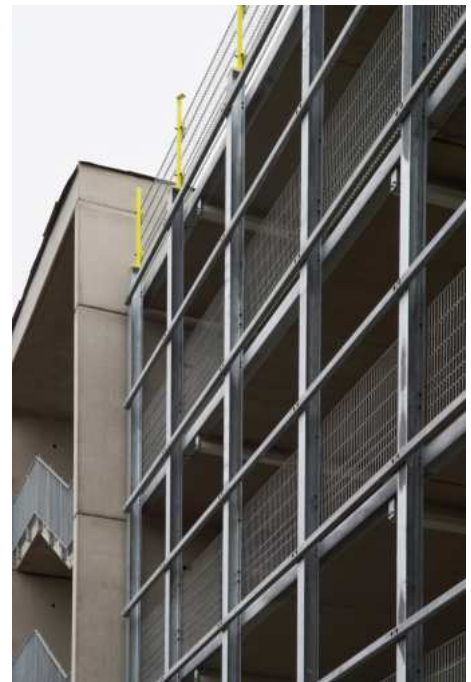




Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:





Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:







Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:





Ansicht Parkhaus:

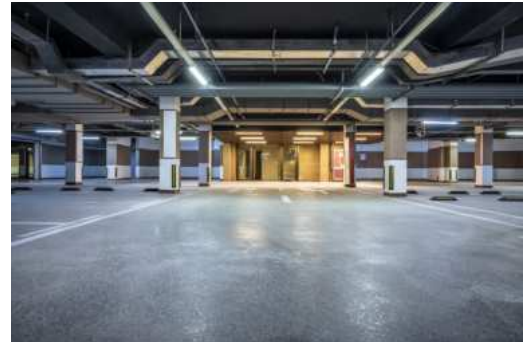


Ansicht Parkhaus:





Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:

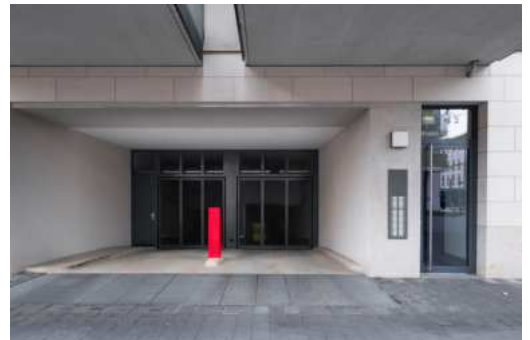




Ansicht Parkhaus:



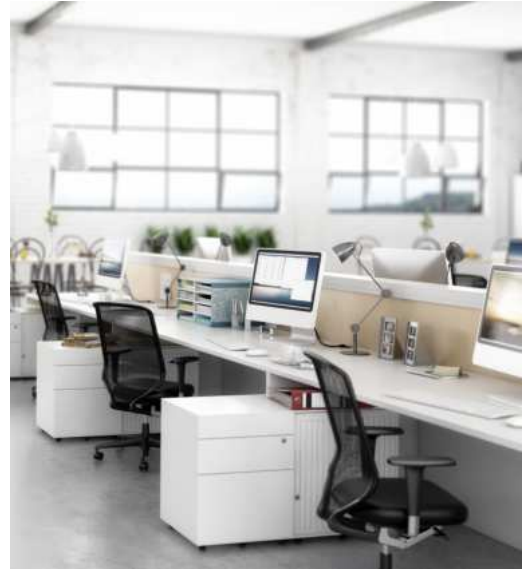
Servicegebäude:







Servicegebäude:



Servicegebäude:





Servicegebäude:



Servicegebäude:





Servicegebäude:



Servicegebäude:





Servicegebäude:



Servicegebäude:







Servicegebäude:



Servicegebäude:





Servicegebäude:

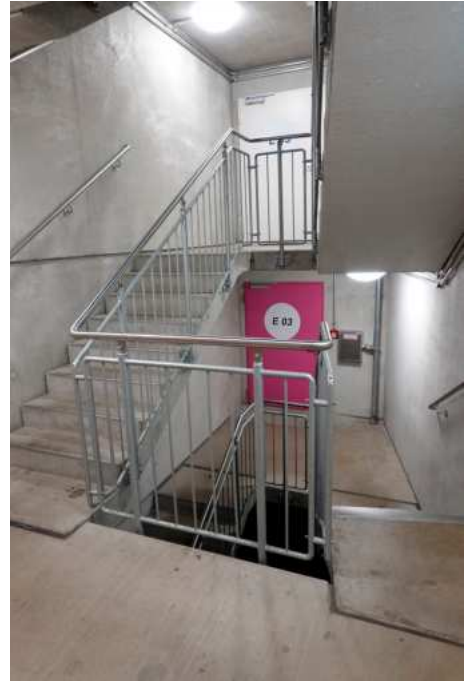


Servicegebäude:





Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:





Ansicht Parkhaus:



Shuttlebus:







Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:





Aufzug:



Ansicht Parkhaus:



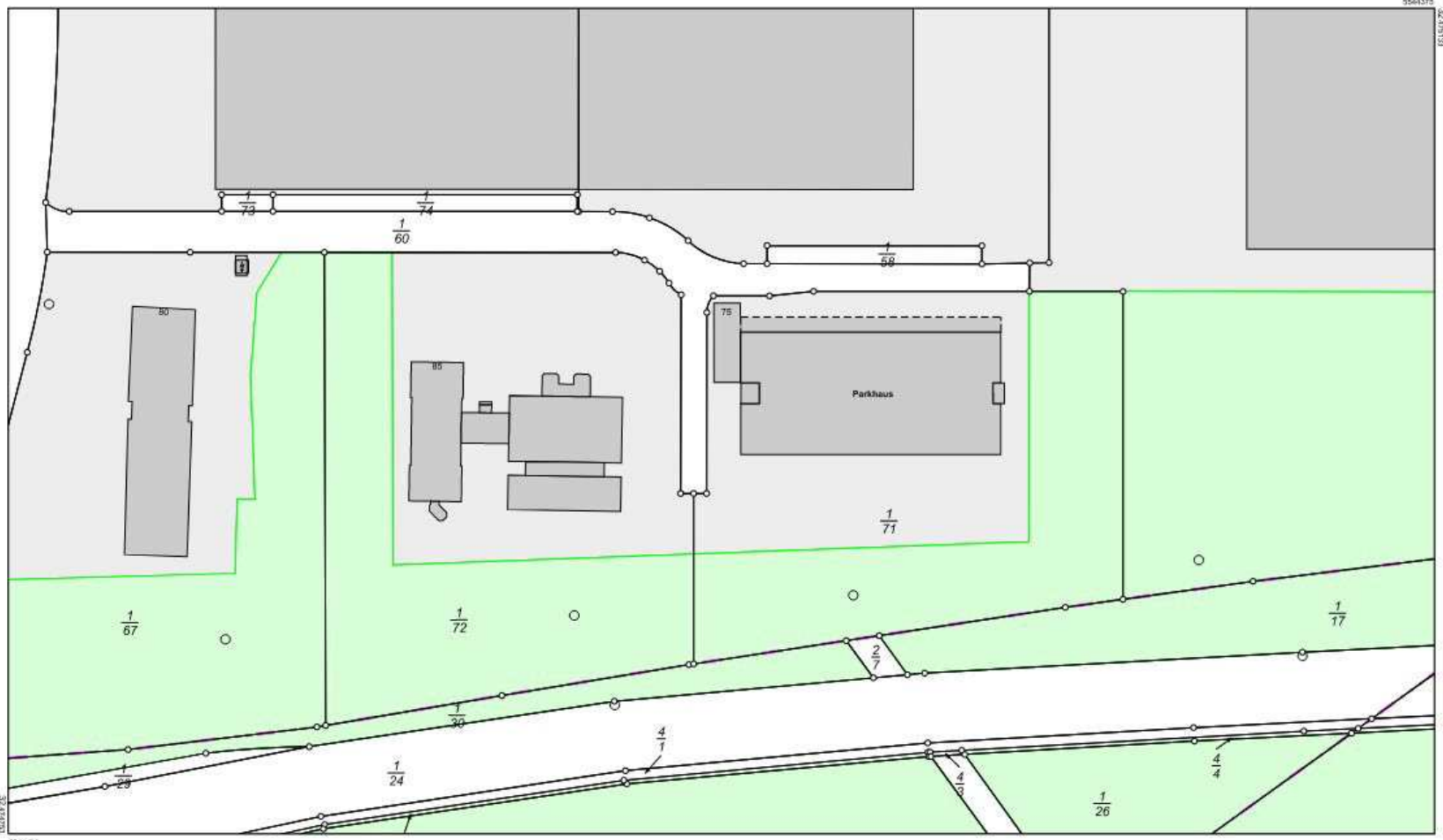


Ansicht Parkhaus:



Ansicht Parkhaus:





Maßstab 1:1000 Meter

Veröffentlichung nur erlaubt, soweit die Veröffentlichung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
 §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29  
 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)



**Amt für Bodenmanagement** [Redacted]

Flurstück: 1/71  
 Flur: 16  
 Gemarkung: [Redacted]  
 Gemeinde: [Redacted]  
 Kreis: [Redacted]  
 Regierungsbezirk: [Redacted]

**Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
 Hessen  
 Erstellt am 21.06.2019  
 Antrag: [Redacted]  
 AZ: [Redacted]