

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen



Auftraggeber:

Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst
z. Hd. Frau Dr. Riedel
Rheinstr. 23-25

65185 Wiesbaden

Niederlassung Rhein-Main

Aktenzeichen: S_Erbach_Tempelhaus

Bearbeiter: Frau Weber

Telefon: (069) 58300-9045

E-Mail: Juliane.Weber@lbih.hessen.de

Standort: Kennedyallee 109
60596 Frankfurt a. M.

Datum: **15.07.2021**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit dem „Tempelhaus“ bebaute Grundstück
in 64711 Erbach, Städtel 15a



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
23.06.2021 ermittelt mit rd.

1,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Tempelhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
4.4	Ertragswertermittlung	12
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4.3	Ertragswertberechnung	15
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	16
4.5	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	18
5.3	Verwendete fachspezifische Software	18
6	Verzeichnis der Anlagen.....	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit dem Tempelhaus (Wohn-, bzw. Wehrturm u. a. ehem. Nutzungen)
Objektadresse:	Städtel 15a 64711 Erbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erbach, Blatt 5727, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Erbach, Flur 1, Flurstück 59/13 (158 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	HMWK Auftrag vom 22.06.2021 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Land Hessen Der Hessische Minister für Wissenschaft und Kunst

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	23.06.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Dr. Dötsch, VSG Frau Himmelreich, VSG Frau Weber, LBIH
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Machbarkeitsstudie• Grobkostenschätzung• Dendrochronologische Untersuchung Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Unterlagen zum Baurecht (F-Plan-Auskunft, B-Plan-Auskunft)• Marktdaten (Bodenrichtwerte u. a.)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Tempelhaus kam im Jahr 2005 in den Besitz des Landes Hessen. Damals wurde es im Zusammenhang mit dem Kauf des Schlosses dem Land mit übereignet. Für das Objekt soll der Marktwert ermittelt werden. Im Zusammenhang mit dem Schloss Erbach besteht Nutzungsbedarf für die Fläche, die das Objekt bietet.

Eine Umnutzung gemäß der Machbarkeitsstudie zu Gastronomie im Erdgeschoss, im Gewölbekeller ebenfalls Gastronomie, in den Obergeschossen Büros wird hier als marktgängigstes Modell unterstellt. Die Berechnungen im Ertragswertverfahren basieren auf der Grundlage „Bürogebäude mit Gastronomienutzung“. Parallel wurden Untersuchungen zu Gastronomie im Erd- und Kellergeschoss und Wohnen im Obergeschoss ebenfalls angestellt, sind jedoch in diesem Gutachten nicht dargestellt, da auch hier die Kosten für Instandsetzung den Ertragswert übersteigen. Ebenfalls wurde eine Sachwertermittlung mit vergleichbaren Herstellungskosten für ähnliche, historische Gebäude (Burg-, Schlossgebäude) aufgestellt. Diese Ermittlung des Sachwertes ist in der Anlage beigelegt. Auch hier wird die Sanierung analog der Grobkostenschätzung unterstellt.

Es sollte bedacht werden, dass der Erhalt eines solchen Gebäudes gerade in dieser Lage in Verbindung mit dem Schloss Erbach, im Eigentum des Landes verbleiben sollte, z. B. um die historische Bedeutung eines Burgmannenhauses zu dokumentieren.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Erbach (ca. 13.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mainz, Frankfurt, Darmstadt
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B 45
	<u>Bahnhof:</u> Erbach
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 70 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; gute Wohnlage; gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 12 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 158 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Mümling.
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erbach, Blatt 5727 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: beschränkt persönliche Dienstbarkeit: (Lege-, Hoch- und Niederspannungskabelrecht) für Hessische Elektrizitäts-AG (HEAG) in Darmstadt, gemäß Bewilligung vom 21.09.1978 eingetragen am 16.11.1978 und hierher übertragen am 08.02.2006. Gemäß Auskunft von Frau Dr. Dötsch war dies die Sicherung der elektrischen Versorgung von Marktständen. Diese Dienstbarkeit wird nicht mehr ausgeübt und wird somit in dieser Wertermittlung nicht als wertbeeinflussend berücksichtigt.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Baulasten werden hier nicht berücksichtigt. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht (Denkmal von überregionalem Rang)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei ist.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit dem Tempelhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es handelt sich um ein derzeit leerstehendes Gebäude, welches mit konstruktiven Sicherungsarbeiten vor weiteren Schäden an der Gebäudesubstanz stabilisiert wurde. In dem derzeitigen Zustand ist keine Nutzung möglich.
Zu einer Nutzbarmachung sind umfangreiche Baumaßnahmen notwendig. Vom LBIH Süd wurde dafür im Jahr 2019 eine Grobkostenschätzung auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie des Büros Macholz und Kummer erstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie 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 wesentlich 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.

3.2 Tempelhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	dreigeschossiger Massivbau; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1378
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt unverputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Raum als Gewölbekeller

Erdgeschoss:

derzeit keine Nutzung

1. Obergeschoss:

derzeit keine Nutzung

2. Obergeschoss:

derzeit keine Nutzung

Dachgeschoss:

derzeit keine Nutzung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Eiche
Dach:	<u>Dachform:</u> Giebeldach (Treppengiebel) <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Biberschwanzdeckung; Dachraum zugänglich (laut Auskunft Frau Dr. Dötsch ist nach Rücksprache mit zuständiger Brandschutzbehörde eine Anleite- rung der Dachgeschosse nicht möglich, somit bietet das Dach- geschoss kein Ausbaupotential)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Nicht mehr vorhanden
Abwasserinstallationen:	Nicht mehr vorhanden
Elektroinstallation:	sogen. E-Check durchgeführt, d. h. der Stromanschluss ist vor- handen, jedoch ist keine funktionstüchtige Elektroinstallation vor- handen.
Heizung:	Es ist eine abgängige Heizung im Erdgeschoss vorhanden. Auch die Installation von Heizkörpern ist abgängig.
Warmwasserversorgung:	Nicht vorhanden

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
Bauschäden und Baumängel:	zahlreiche Stützkonstruktionen verhindern, dass weitere Gefah- ren für die Baukonstruktionen entstehen. Zur Instandsetzung sind umfangreiche Baumaßnahmen notwen- dig.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung
Stellplätze sind nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit dem Tempelhaus bebaute Grundstück in 64711 Erbach, Städtel 15a zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erbach	5727	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erbach	1	59/13	158 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Es wird eine Ertragswertwertermittlung durchgeführt. Gemäß den Wertermittlungsgrundlagen würden nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Sanierungskosten) das Liquidationsverfahren durchgeführt werden. Doch auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes und der kulturellen Bedeutung des Objektes ist die Anwendung des Liquidationsverfahren hier nicht zielführend. Ein Rückbau der baulichen Anlage ist nicht möglich. In der Anlage befindet sich eine zusätzliche Sachwertermittlung auf Grundlage von Vergleichspreisen aus historischen Objekten.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.06.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,17
Grundstücksfläche	=	158,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	150,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	23.06.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m ²	
GFZ	1	2,17	×	1,11	E 01
Fläche (m ²)	600,00	158,00	×	1,00	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	166,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	166,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 166,50 €/m ²	
Fläche	×	158,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	26.307,00 € rd. 26.307,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2021 insgesamt **26.307,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 01: Gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses kann der Einfluss einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl anhand der in der Vergleichswertrichtlinie veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

E 02: Der Einfluss der Grundstücksgröße wird in diesem Fall nicht berücksichtigt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wird eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße lediglich für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke empfohlen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tempelhaus		Gastronomie KG	61,68		10,00	616,80	7.401,60
		Gastronomie EG	50,11		10,00	501,10	6.013,20
		Büro OG	105,75		10,00	1.057,50	12.690,00
Summe			217,54	-		2.175,40	26.104,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.104,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.959,91 €
jährlicher Reinertrag	= 21.144,89 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 26.307,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.315,35 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.829,54 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 53 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,493
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 366.707,68 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.307,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 393.014,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.920.000,00 €
Ertragswert	= -2.526.985,32 €
	rd. -2.500.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächenangaben wurden der Machbarkeitsstudie des Büros Macholz und Kummer entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

In diesem Fall wird eine Sanierung und Instandsetzung unterstellt und die RND entspricht der Gesamtnutzungsdauer von 53 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-2.920.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung gemäß Grobkostenschätzung zur "Nutzbarmachung" 	-2.920.000,00 €
Summe	-2.920.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-2.500.000,00 €** ermittelt.

Es sollte bedacht werden, dass ein solches Gebäude, gerade in der Lage in Verbindung mit dem Schloss Erbach, im Eigentum des Landes verbleiben sollte, z. B. um die historische Bedeutung eines Burgmannenhauses zu dokumentieren. Der kulturelle Wert kann monetär nicht abgebildet werden.

Der **Verkehrswert** für das mit dem Tempelhaus bebaute Grundstück in 64711 Erbach, Städtel 15a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erbach	5727	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erbach	1	59/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2021 mit rd.

1,00 €

in Worten: einen Euro

geschätzt.

Aufgestellt:

Frankfurt am Main, den 15.17.2021

Im Auftrag

J. Weber

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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)

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 Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.0" (Stand November 2017) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 3: Grundbuchauszug
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Machbarkeitsstudie Büro Macholz und Kummer
- Anlage 9: Grobkostenschätzung LBIH
- Anlage 10: Angaben zum Denkmalschutz
- Anlage 11: Sachwertermittlung anhand Vergleichspreise für historische Objekte