

Dipl.- Ing. (FH) Edda Schlumbach
Röbeler Str. 4
16909 Wittstock

Sachverständige für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- ehrenamtl. Gutachterin und stellv. Vorsitzende des Gutachterausschusses a.D. für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz- Ruppin
- Mitglied des Landesverbandes der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e. V.

GUTACHTEN über den VERKEHRS-/MARKTWERT i.S.d. § 194 BauGB

für die **Mit- und Sondereigentumsanteile K1; 1.1-1.4 und 3.1-3.3** (KG, 1.OG u. 3.OG)
an dem Grundstück in 16761 Hennigsdorf, Fabrikstraße 10

Gemarkung : Hennigsdorf

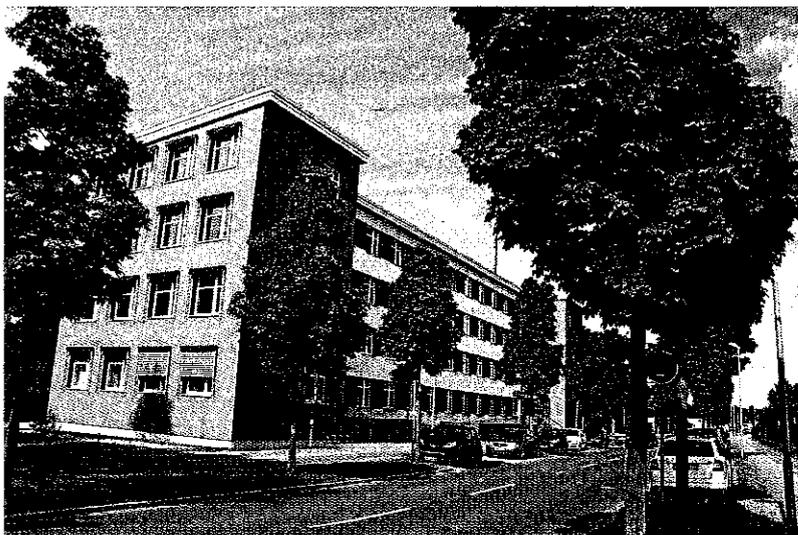
Flur: 8

Flurstück: 735

Eigentümer: ABS Hennigsdorf GmbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf

Auftraggeber: dto.

Zweck: Veräußerung



Zum Wertermittlungstichtag 05.08.2021 wird der **Verkehrs-/Marktwert** für die Mit- und Sondereigentumsanteile K.1; 1.1-1.4 u. 3.1-3.3 auf

881.000. EUR geschätzt
(achthunderteinundachtzigtausend EUR)

und es wird davon ausgegangen, dass der ermittelte Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt annähernd zu erzielen wäre.

Inhaltsübersicht

0. Allgemeine Grundlagen der Wertermittlung	Seite 3
1. Auftrag	4
2. Grundbuchangaben	4-9
3. Grundstücksbeschreibung	10-11
4. Gebäudebeschreibung	11-13
5. Mit-/Sondereigentumsanteile	13
6. Herangehensweise/Mieteinnahmen/Ansätze	14
7. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15-16
8. Bodenwert-/Bodenwertanteil-Ermittlung	16-17
9. Bodenwert-Ermittlung	17
10. Berechnung der BGF/NFL	18
11. Allgemeine Begriffserläuterungen	18-21
12. Ertragswert-Ermittlungen (K.1; 1.1-1.4; 3.1-3.3)	22-26
13. Vergleichswerte	27
14. Ges.-Ertragswert	27
15. Ges.- Verkehrs-/Marktwert	28
16. Anlage	
16.1. Fotos	29-33
16.2. Flurkarte	34
16.3. Kartenauszug	35
16.4. Flächennutzungsplan	36
16.5. benachbartes B-Plan-Gebiet/GE	37
16.6. Auskunft Baulastenverzeichnis vom 21.10.2019	38
16.7. IHK-Gewerbemieten 2019	39
16.8. Auszug Teilungserklärung	40-47
16.9. Grundbuchauszüge (Abt. II nur in Blatt 9207 ,ohne Abt. III)	48-74

Anmerkung: Mietverträge sind auf Grund des Anlageumfangs bei der Eigentümerin einzusehen.

-Geschäftsbedingungen-

0. Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Verkehrswertermittlung

In der jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*, (WertV88/98 außer Kraft), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Waldrichtlinie (WaldR), Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), u.a.

Literatur: -Handbuch/Lehrbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten / Sprengnetter
 -Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber/Simon/Weyers
 Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten / Kleiber/Simon
 -Normalherstellungskosten 2010 / Bundesministerium für Raumordnung Bauwesen und Städtebau
 Immobilienwertverordnung ImmoWertV
 Gebäudeenergiegesetz GEG
 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts -Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.12.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB vom 31.03.2014
 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts VW-RL vom 20.03.2014 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie
 Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts EW-RL vom 12.11.2015 u.v.a.m.

Verkehrswert (Marktwert) (§ 194 BauGB) „Der Verkehrswert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“**

* ImmoWertV (vormals WertV) – Inkrafttreten 01.07.2010

„Die ImmoWertV ist für Gutachterausschüsse und für deren Wertermittlungen nach dem BauGB und allgemein in Bereichen, wo ihre Anwendung aufgrund anderer Regelungen zwingend vorgeschrieben ist, verbindlich. Für private Sachverständige stellt sie generell „anerkannte Bewertungsregeln“ zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) dar. Sie sollte nur dann nicht oder modifiziert angewendet werden, wenn bei ihrer strengen Anwendung das Hauptziel-nämlich die Ermittlung des Verkehrswerts-nicht erreichbar ist. Das Abweichen von ihrer Anwendung sollte möglichst begründet werden.“

„Für private Sachverständige, zumindest soweit sie nicht im engeren Anwendungsbereich des BauGB tätig werden, stellt die ImmoWertV kein zwingend anzuwendendes Recht dar. In Vielzahl von berufsständigen Rechtsvorschriften werden sie jedoch direkt oder indirekt zur Anwendung der WertV-Regelungen verpflichtet.

Abgesehen von der in der Literatur auch vertretenen Auffassung der allgemeinen Verbindlichkeit der ImmoWertV werden die Vorschriften der ImmoWertV von den Gerichten und in der überwiegenden Fachliteratur als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“ angesehen, so dass sich schon aus diesem Grund die Anwendung der ImmoWertV bei allen Verkehrswertermittlungen empfiehlt...“

„Grundsätzlich sind jedoch auch begründete Abweichungen von den Regelungen der ImmoWertV zulässig oder sogar erforderlich.“

**** ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse** neu in § 7 ImmoWertV definiert: **nur noch „erhebliche“ Abweichungen** als Ausschlusskriterium genannt. aus „Immobilienbewertung“, Lehrbuch und Kommentar / Hrsg. Sprengnetter

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge vorgenommen.

Desweiteren wurde keine Untersuchung auf schadstoffbelastete Baustoffe bzw. Bodenverunreinigung (Altlasten) bzw. bezüglich der Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen und Installationen vorgenommen.

Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse (z.B. Schadensbeseitigungskostenansätze) unterliegen nicht der Haftung. (BGH-Urteil vom 16.11.2007 – V ZR 45/07).

Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich für den Personenkreis erstellt, der hier als Auftraggeber fungiert. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen. (siehe Geschäftsbedingungen)

Eine Veröffentlichung des Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne meine schriftliche Genehmigung nicht gestattet. (Ausnahme Gutachtenerstellung im Rahmen der Zwangsversteigerung)

Hinweis zur DSGVO:

Die Sachverständige wird bevollmächtigt sämtliche für die Erstellung des Verkehrswert-Gutachten erforderliche Daten/Unterlagen bei den zuständigen Ämtern, Behörden bzw. Firmen einzuholen.

Das Gutachten wird nur an den Auftraggeber übergeben bzw. versandt. Eine Weitergabe von Daten, Unterlagen, Telefonnummern bzw. andere Kontaktdaten u.ä. an nicht Berechtigte erfolgt seitens der Sachverständigen nicht.

Um das von Ihnen beauftragte Gutachten erstellen zu können, verarbeite ich Ihre Daten gemäß der Maßstäbe der Datenschutzgrundverordnung. Die Daten stellen Sie mir im Interesse des Auftrags bereit, was ich als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachte. Diese werden, wenn nötig, in das Gutachten einfließen, welches Sie zu Ihrer eigenen Verwendung erhalten. Bei mir werden Ihre Daten nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht. Sie können jederzeit Auskunft über die bei mir gespeicherten Daten erhalten. Die Einwilligung zur Verwendung Ihrer Daten kann jederzeit widerrufen werden.

1. Auftrag

Seitens der Geschäftsführerin der ABS Hennigsdorf GmbH (Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung), Frau Kerstin Thiele, wurde ich mit der Verkehrs-/Marktwert-Ermittlung für nachfolgend genanntes Teil-/Sondereigentum an dem benannten Grundstück beauftragt.

Dieses Gutachten soll dem Zweck der Veräußerung dienen.

Der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.08.2021 wird als Wertermittlungsstichtag festgelegt.

2. Grundbuchangaben

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9207 mit Stand vom 15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **121,32/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. K.1** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1 zu Lfd.Nr.1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Duldungspflicht Betrieb Stahlwerk) lastend auf den noch unvermessen, nicht zum Kaufgegenstand gehörenden Teilflächen gemäß Anlage A zur Urkunde 2853/92 P ...hierher übertragen am 02.04.2009. (*voller Wortlaut siehe Grundbuchauszug in der Anlage*)

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9211 mit Stand vom 15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **34,94/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 1.1** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1 zu lfd.Nr.1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Duldungspflicht Betrieb Stahlwerk) lastend auf den noch unvermessen, nicht zum Kaufgegenstand gehörenden Teilflächen gemäß Anlage A zur Urkunde 2853/92 P ...hierher übertragen am 02.04.2009. (*voller Wortlaut siehe Grundbuchauszug in der Anlage*)

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9212 mit Stand vom 15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **62,49/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 1.2** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und
Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen*:

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9213 mit Stand vom
15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **87,69/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 1.3** lt. Aufteilungsplan;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt
9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom
21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen;
übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und
Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen*:

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9214 mit Stand vom 15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **35,81/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 1.4** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen*:

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9218 mit Stand vom 15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **35,81/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 3.1** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen*:

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9219 mit Stand vom 15.04.2013

Lfd.Nr. 1 **150,13/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 3.2** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen*:

Grundbuch von Hennigsdorf (Teileigentumsgrundbuch) , Blatt 9220 mit Stand vom 04.10.2021

Lfd.Nr. 1 **35,84/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	
8	735	3.444.	Gebäude-u.Freifläche, Fabrikstraße 10

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Einheit Nr. 3.3** lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9207 bis Blatt 9220);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.06.2007 (UR-Nr. 568/2007, Notar Detlef Müller in Berlin) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9194; eingetr. am 02.04.2009

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd. Nr. 1) ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung GmbH in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen*:

* identischer, voller Wortlaut siehe Grundbuchauszüge in der Anlage

3. Grundstücksbeschreibung

Lage	: außerhalb des Altstadtbereichs/Randlage der Stadt Hennigsdorf, ca. 26.000. Einwohner, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg
Geschäftslage	: einfach bis mittel/direkte Lage an ehemaligem Stahlwerk-gelände/gegenüberliegender Straßenbereich/vormals Objekt dem Gewerbegelande zugehörig (<i>siehe Anlagen</i>)
überörtl. Verkehrs-anbindung	: S-Bahnanschluss der Linie S25 zwischen Lichterfelde Süd, über Potsdamer Platz und Hennigsdorf, Busbahnhof, Regionalbahnanschluss, Anschluss an BAB A 111 in Richtung Berlin/Hamburg, in ca. 30 min. Stadtzentrum von Berlin erreichbar
vorhandene Ausnutzung	: teilunterkellertes, vieretagiges Massivgebäude, zumeist für gemeinnützige Zwecke eigengenutzt bzw. vermietet
umgebende Nachbar-bebauung	: Oberstufenzentrum, mehretagige Wohnhäuser, zumeist freigelegtes Areal des ehemaligen Stahlwerkkomplexes
Grundstückszuschnitt	: relativ eben und zumeist dreieckförmig geschnitten (<i>siehe Flurkarte</i>)
Straßenfront/ max.Tiefe	: Fabrikstraße ca. 95.m / ca. 55,00 m
Zuwegung	: direkte Zugangsmöglichkeit und Zufahrt über die abgehende August-Burg-Straße
Baugrund	: Es wird im bebauten Bereich normaler, tragfähiger Baugrund unterstellt.
Versorgung	: Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon
Entsorgung	: Anschluss an zentralem Abwassersystem, zentrale Regenwasserentwässerung
Erschließungsbeiträge	: nicht bekannt
Überbauungen	: nicht erkennbar
Straßenzustand	: sanierte Fabrikstraße bzw. neu erschlossene August-Burg-Str., mit beidseitigem Bürgersteig und Parktaschen (kostenfrei), Beleuchtung in der Fabrikstraße

- Baurecht : lt. rechtswirksamen FNP – Ausweisung als „Wohnbaufläche“ (*siehe Anlage*), FNP nicht flurstückstreu und nur behördenverbindlich
-Lage außerhalb des östlich gelegenen B-Plan-Gebietes
Bebauungsplan 44 „Walzwerk“ (Lage im westlich gegenüberliegenden Straßenbereich)
§ 34 BauGB-Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauter Ortsteile
-kein ausgewiesenes Einzeldenkmal
- Baulasten/Altlasten : nicht untersucht (Seit Inkrafttreten der BrbBO am 01.07.1994 erfolgte generell kein Eintrag mehr ins Baulastenverzeichnis, nach novellierter BrbBO § 84 ab 01.07.2016 wieder Einträge ins Baulastenverzeichnis möglich), Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmäßig relevant eingeschätzt / Altlasten nicht untersucht und in dem Areal nicht vermutet
- Außenanlagen : großflächig mit Betonsteinpflaster befestigter, eigener Parkplatz, eingezäunt, begrünt, angelegt, gepflegt
- Mietniveau : Hennigsdorf : lt. IHK-Gewerbemieten 2019 (2020 liegt noch nicht vor) Büro- und Praxisräume einfache (bis 6,00 €/m²), gute Geschäftslage (bis 7,50 €/m²), (sehr gut bis 12,00 €/m²), Daten identisch wie Gewerbemieten 2018

4. Gebäudebeschreibung

(Gesamtgebäude)

- Art des Gebäudes : 4-geschossiges Bürogebäude mit giebelseitig versetzten, 4-etagigen Anbauten
- Kellergeschoss : fensterlose Teilunterkellerung im Längsriegelbereich (ohne Giebelanbauten), 1997 erfolgten spezielle Maßnahmen im KG, da Nutzung durch eine Sicherheitsfirma bis 2015, wie Be- und Entlüftungsanlage, Hebeanlage mit Entlade-podest, Einbau Rolltor, beheizbar, ohne Sanitär
Kellerbereich renovierungsbedürftig, lt. Aussage seit 1992 keine grundlegenden Renovierungs- bzw. werterhaltende Maßnahmen erfolgt, außer Räume K11-K15, K17-K19 – Außenwände sollen verputzt worden sein, teilvermietet

Nutzung vor 1990	: Sozialgebäude mit Büro-und Laborbereichen, dem Stahlwerkkomplex seinerzeit zugeordnet, Das KG wurde für Schutzräume der Zivilverteidigung genutzt.
Baujahr/Sanierung	: 70iger Jahre/1992 und 1993 Umbau für Gewerbe-und Dienstleistungsbereiche/letzte Komplettsanierung 2007, im vorgefundenen Standard zum Ortstermin, kein gravierender Instandhaltungsstau erkennbar
Konstruktionsart	: Massivbau (Mischbauweise) mit 2007 erfolgter Außenwandisolierung, Stahlbetondecken (teilweise mit abgehängten Decken)
Dachform	: Flachdach
Fenster/Türen	: Kunststoff-Isolierfenster, im EG vergittert/Kunststoff-/Alu-Isolieraußentüren mit verglasten Standelementen, erneuerte Futter-Innentüren, Rolltoranlage(Hinterfront) zum KG, R 114 /vormals Sicherungsfirma (Einbau von einbruchshemmenden-und schusssicherem Fenster und Zugangstür vom Mittelflur erfolgt)
Grundriss/ Hauseingänge	: entsprechend der Nutzung : 2 separate Zugänge mit Treppenhäusern, Fahrstuhl, von den Treppenhäusern abgehende, separate Einheiten, Einheit je Giebelanbau, abgeschlossener Mittelflur im Haupthaus, jeweils eigene Sanitärbereiche bzw. in gemeinschaftlicher Nutzung
Fußböden	: Terrazzoplatten im Treppenhausbereich, Fußbodenfliesen, Teppichböden
Stellplätze gemeinschaftliche Außenanlagen	: auf dem Grundstück vorhanden : teilbefestigte und begrünte Freifläche
Heizung	: Zentralheizung auf Fernwärmebasis
Energiestatus/ Schallschutz	: Sanierung unterstellt nach EnEV-Vorgaben zum Zeitpunkt der Planung (vor 2007), vermutlich nach Energieeinsparverordnung EnEV 2006, Energieausweis/Wärmeverbrauchs-ausweis nicht erstellt

Baumängel/Bauschäden : -Das Objekt wurde zuletzt 2007 umfassend instand gesetzt und modernisiert und wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (ca. 14 Jahre nach Sanierung) in einem noch guten Bau- und Unterhaltungszustand vorgefunden.
-keine gravierenden Instandhaltungsmängel o.ä. ersichtlich bzw. benannt

Eigentümerversammlung: werden lt. Angabe vorgenommen

Anmerkung: Angaben beziehen sich auf dominierende Bauteile und Ausrüstungen und in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungs-gemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Durchführung der Ortsbesichtigung erkennbar waren bzw. zur Kenntnis gebracht worden sind. Dabei wurden keine zerstörenden Maßnahmen seitens der Sachverständigen durchgeführt.

Der Verbau von etwaiger Umwelt belastenden Materialien, wie z.B. Asbest, Formaldehyd o.ä., konnte ggf. nur durch äußere Inaugenscheinnahme, Hinweise bzw. auf der Grundlage von Vermutungen festgestellt werden.

Es erfolgen i.d.R. keine Einschätzung zur Funktionstüchtigkeit der Medien, zum Schallschutz, der statischen Standsicherheit, zur Tragfähigkeit des Bodens bzw. zu Altlasten, es sei, es bestehen hier Verdachtsmomente.

Bei Bedarf/Verdacht müssen diesbezüglich separat Fachfirmen bzw. zuständige Behörden kontaktiert werden.

5. Mit-/Sondereigentumsanteile

-Lage der zu bewertenden Miteigentumsanteile K 1; 1.1.bis 1.4; 3.1 bis 3.3
-gesamtes Kellergeschoss; gesamter 1.Obergeschossbereich inkl. Giebelanbauten;
gesamter 3.Obergeschossbereich inkl. Giebelanbauten, entsprechen 3 abgeschlossene Einheiten

Von der insgesamt zur Verfügung stehende Gesamt-Fläche (2.010,94 m² lt. Teilungsaufstellung) werden 890,25 m² bewertet, entspricht 44,27 % der Gesamtfläche

-Marktfähigkeit:lagebedingt und im vorgefunden Bau- und Ausrüstungszustand wird eine mäßige bis relativ gute Marktfähigkeit eingeschätzt. (vorzugsweise keine artfremden Gewerbeeinheiten, vorwiegend Einrichtungen mit sozialer Tätigkeit lt. Angabe favorisiert)

6. Herangehensweise/Mieteinnahmen /Ansätze

Anmerkung: Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit wird der Kellergeschossbereich K.1 separat zu den Geschossen 1.OG und 3.OG nachfolgend dargestellt.

-Es konnten seitens der Sachverständigen 17 MV eingesehen werden, die die zu bewertenden Bereiche im KG, 1.OG und 3.OG betrafen. Bezogen auf die Teilungsaufstellung für K.1, 1.1.-1.4 u. 3.1 bis 3.3. mit 890,25 m² (hier inkl. Flure, Sanitär- und Nebenflächen) betrafen die MV ca. 54 % der zu Grunde gelegten Nutzfläche/Flächenanteile lt. Teilungsaufstellung.

Lt. Angabe der Eigentümerin / ABS werden im Kellergeschoss 21,49 % eigengenutzt und 36,92 % der NFL betreffen Medienräume u.ä..

In den Bereichen der Obergeschosse werden 33,48 % der NFL von der ABS eigengenutzt.

Es kann von einer geringen Leerstandquote ausgegangen werden.

Es werden reine Büroflächen vermietet, demnach sind Flure und Treppenhäuser u.ä. nicht Bestandteil der Mietfläche und die obig genannten Anteile beziehen sich auf die vermietbaren Flächenbereiche.

Die MV haben unterschiedliche Abschlussdaten und weisen mehrheitlich keine langen Laufzeiten auf und sind relativ kurzfristig kündbar.

-Bei den meisten MV handelt es sich um Bruttomieten, in denen Heizungs-, Wasser-, Elektro- u.a. Pauschalen enthalten sind. (teilw. auch Stellplatzmieten)

Demnach liegt die Mehrheit der vereinbarten **Bruttomieten** zwischen **10,50 und 12,00 €/m² NFL**.

Teilweise ausgewiesene **Nettokaltmieten** lagen zwischen **7,10 und 7,70 €/m²**.

(2 MV unterhalb dieses Mietlevels werden als ungewöhnliche Verhältnisse und nicht als marktkonform eingeschätzt.)

(Heizkosten-, Wasser-, Abwasser- u. Elektroanteilvorauszahlungen u.a.) konnten mit 2,24 bis 2,99 €/m² ermittelt werden. Somit kann von einer durchschnittlichen Differenzpauschale von der Netto- zur Bruttomiete in Höhe von ca. 21 % ausgegangen werden.

Zusätzlich besteht ein MV vom 01.01.2008 über eine installierte Funkübertragungsstelle, deren Laufzeit noch bis zum 31.12. 2027 besteht (jährliche NKM **3.000. €**) und deren Einnahmen der Auftraggeberin zukommen.

Anmerkung: Es wurde seitens der Sachverständigen kein Kontrollaufmaß vorgenommen und der Wertermittlung wurden die gesamten Flächen lt. Aufteilungsplan zu Grunde gelegt. Auch aus diesem Grund, da abgeschlossene Bereiche in den Geschossen mit Flurbereichen u.ä. vermietbar erscheinen.

7. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren - ImmoWertV -

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Verkehrswertermittlung stehen anerkannte Bewertungsregeln zur Verfügung, insbesondere die seit dem 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)

§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich

- (1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.
- (2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktconformer Modelle unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

§ 15 ImmoWertV – Ermittlung des Vergleichswerts

- (1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 16 ImmoWertV - Ermittlung des Bodenwerts

- (1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.
- (3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn
 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
 2. der nicht abgezinst Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.
- (4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene baulichen Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht..

§ 17 ImmoWertV – Ermittlung des Ertragswerts

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt
 1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Abs.1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren) oder
 2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

- (3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie des Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 21 ImmoWertV – Ermittlung des Sachwerts

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (vergl. § 14 Abs. 2 Nr. 1) zu berücksichtigen.
- (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

Anmerkung: Auf die vergleichende Wertermittlung mittels Sachwert-Verfahrens wird hier auf Grund der nicht gegebenen, anteiligen Aussagekraft bezüglich des Gesamtobjektes verzichtet und die Verkehrswert-Ermittlung wird auf das Ergebnis des Ertragswert-Verfahrens abgestellt, da es sich hier um ein reines Renditeobjekt handelt. Eine vergleichende Wertermittlung auf der Basis des Vergleichswert-Verfahrens wird hier seitens der Sachverständigen mangels Vergleichsobjekte nicht in Ansatz gebracht.

8. Bodenwert- bzw. Bodenwertanteil der Miteigentumsanteile

Das Gesamtgrundstück, worauf sich die Miteigentumsanteile beziehen, verfügt über eine Gesamtgröße von 3.444. m².

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile K.1; 1.1 bis 1,4; 3.1 bis 3.3 sind lt. Teilungsaufstellung Anlage 1 des Notarvertrages wie folgt aufgeteilt:

Bezeichnung/ Nr.	Miteigentumsanteil am Grundstück von 1.000	anteilige Grundstücks- fläche in m ²
K.1	121,32	417,83
1.1	34,94	120,33
1.2	62,49	215,22
1.3	87,69	302,00
1.4	35,81	123,33
3.1	35,81	123,33
3.2	150,13	517,05
3.3	35,84	123,43
Zw.-Sa.: KG; 1.1 – 1.4; 3.1- 3.3	564,03	1.942,52
Fremd-Teileigentum:	435,97	1.501,48
gesamt:	1000,00	3.444,00

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel wurde der mit dem Hauptgebäude bebauten Grundstücksbereich per 31.12.2020 der Zone zugordnet, die vormals bzw. teilweise noch bzw. wieder zukünftig gewerblich genutzt wird (ehemaliges Stahlwerkgelände im gegenüberliegenden Straßenbereich) Hier wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von **39. €/m²** ausgewiesen.(per 31.12.2019 noch 32. €/m²) Dieser BRW ist nicht flächenmäßig definiert.

Die südwestlich gelegene und geringfügig teilbebaute Grundstücksteilfläche liegt zwar in der Zonenabgrenzung vom BRW-Bereich mit **520. €/m²** (per 31.12.2019 noch 310 .€/m²) (B, Mischgebiet, offene Bauweise, geschlossene Bebauung, III-IV-geschossig), kann aber aus der Sicht der Sachverständigen nicht diesem BRW-Bereich zugeordnet werden, da hier eine eigenständig wirtschaftlich abtrennbare Teilfläche bei der

derzeitigen Bebauung/ Nutzung, auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht realistisch erscheint.

Demnach wird das gesamte Grundstück der gewerblichen Zone mit dem BRW in Höhe von **39. €/m² (G)** zugeordnet.

Da der Bewertungsbereich außerhalb (im gegenüberliegenden Straßenbereich) des rechtswirksamen B-Plan-Gebietes (ehemaliges Stahlwerkgelände) liegt und vermutlich auf Grund der Nutzung (keine Wohnbebauung) und Lage im mehrgeschossigen Gebäudebereich zonenmäßig dem BRW/Gewerbe zugeordnet worden ist und teilweise in der BRW-Zone (Zonenabgrenzung nicht flurstücks-bzw. planungstreu) des definierten Mischgebietes liegt, wird seitens der Sachverständigen zum BRW/GE ein Lagezuschlag in Höhe von 50 % (+ 19,50 €/m²) erhoben, sodass für das Gesamtgrundstück ein Bodenwert in Höhe von **58,50 €/m²** in Ansatz gebracht wird.

9. Bodenwert-Ermittlung

Bezeichnung	Fläche (m ²)	€/m ²	€
baureifes Land	3.444.	58,50	201.474.
Bodenwert/Gesamtgrundstück:			201.474. €

dav.	anteilige Fläche (m ²)	Bodenwertanteil (€) rd.
K.1	417,83	24.443.
1.1	120,33	7.039.
1.2	215,22	12.590.
1.3	302,00	17.667.
1.4	123,33	7.215.
3.1	123,33	7.215.
3.2	517,05	30.247.
3.3	123,43	7.221.
Gesamt-Bodenwert :		113.637.
		1.942,52

Anmerkung: aktuelle Bodenrichtwerte (ohne Sanierungsgebiete) können im Internet unter www.geobasis-bb.de / „Brandenburg Viewer“ eingesehen werden.

10. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche wird die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks definiert. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Baumaßen, jedoch mit Einschränkung bei nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlfächen.

Anmerkung: Auf die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde hier verzichtet, da die Wertermittlung auf der Grundlage des Ertragswert-Verfahrens erfolgt, da es sich hier um ein Renditeobjekt handelt.

11. Allgemeine Begriffserläuterungen zum Ertragswertverfahren ImmoWertV

§ 18 Reinertrag, Rohertrag (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die **Verwaltungskosten**; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die **Instandhaltungskosten**; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das **Mietausfallwagnis**; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die **Betriebskosten**.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

§ 14 Marktanpassungsfaktoren/Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. (Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 des Baugesetzbuchs),

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden. (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

(3) Die **Liegenschaftszinssätze** (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit den Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebauten und genutzten Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Auszug EW-RL:

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Ertrags- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Diese Hinweise gelten auch für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. Nummer 7). Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 sowie die Anlagen 3, 5, 9a und 9b der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BANz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006).

2 Allgemeines

(1) Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

(2) Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Mietwohnhäusern und Gewerbeimmobilien.

3 Verfahrensvarianten

(1) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV; vgl.Nr. 9 Absatz 3 VW-RL) nicht berücksichtigt werden. Er ist ggf.

- an die Marktlage anzupassen (vgl. Nummer 12 Absatz 1) und
- um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Nummer 11) zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

(2) Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) oder..

4 Verfahrensgang

4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

(1) Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer 7) zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.(2) Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times B + BW$$

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche

LZ = Liegenschaftszinssatz

B = Kapitalisierungsfaktor

5 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV).

(2) Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. Nummer 4.2 SW-RL) erfasst.

(3) Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen.

(4) Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

(5) Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt:

- Der Rohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen.

- Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§ 2 Satz 2 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

- Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit

des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1). Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

(6) Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens sind als Rohertrag

- innerhalb des Betrachtungszeitraums die mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben sowie

- für die Ermittlung des Restwerts, z. B. im vereinfachten Ertragswertverfahren, die marktüblichen Erträge anzusetzen.

6 Bewirtschaftungskosten

(1) Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV).

(2) Für die Ermittlung der Höhe der Bewirtschaftungskosten sind die tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Dabei sind die Art des Grundstücks, die örtliche Marktlage und ggf. die Aufteilung des Wertermittlungsobjekts in Nutzungseinheiten zu berücksichtigen. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen. Hierfür gibt Anlage 1 Anhaltspunkte.

(3) Wenn erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblichen Bewirtschaftungskosten zu ermitteln. Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1).

(4) Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sowie die steuerliche Abschreibung sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

6.1 Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

(2) Die Verwaltungskosten sind je Mieteinheit, je m² Mietfläche oder in einem Vomhundertsatz des Rohertrages anzusetzen.

6.2 Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langfristigen Mittel zu berücksichtigen. Zu den Instandhaltungskosten gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

(2) Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind. Modernisierungen sind u.a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV). Zur Berücksichtigung der Modernisierung und ggf. auch der Instandsetzung im Rahmen der Wertermittlung vgl. Nummer 9.

(3) Instandhaltungskosten sind je m² Geschoss-, Nutz- oder Wohnfläche zu ermitteln.

6.3 Mietausfallwagnis

(1) Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(2) Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst.

(3) Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

6.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 Betriebskostenverordnung.

7 Liegenschaftszinssatz

(1) Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

(2) Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge (vgl. Nummer 5) zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen.

Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen enthält Anlage 2. Bei der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze sind mindestens die in Anlage 2 aufgeführten Modellparameter sowie der Umfang und die Qualität der zu Grunde liegenden Daten darzustellen.

(3) Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zu verwenden (§ 14 ImmoWertV Absatz

3). Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

8 Bodenwert

(1) Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, BAnz AT 11.04.2014 B3 verwiesen. 1 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

(2) Bei zu erwartenden, am Wertermittlungstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

9 Restnutzungsdauer

(1) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach der Nummer 4.3.1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, zu bestimmen.

11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere die Nummern 11.1 bis 11.7) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts.

Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfließen lässt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und Absatz 3 ImmoWertV).

(2) Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

11.3 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist.

Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzuweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzuweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

12 Verkehrswert (Marktwert)

(1) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer marktüblichen Größe angesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht erforderlich. Eine zusätzliche Marktanpassung kann jedoch angebracht sein, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben.

In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die jeweilige Marktanpassung ist zu begründen.

(2) Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert.

Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

12.0 Ertragswert-Ermittlungen

12.1. Ertragswert-Ermittlung K.1

Anmerkung: Bedingt durch die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten der zu bewertenden Teileigentümer werden Kellerbereich und Bereiche im 1.OG und 3.OG separat bewertet.

- Ausgangsdaten:
- Bodenwertanteil – **24.443. €**
 - Bewirtschaftungskosten (a) (nicht umlagefähige Eigentümerkosten) **1.996. €** (siehe nachfolgende Angaben)
 - Liegenschaftszins **8,0 %** (b)
 - fiktive Restnutzungsdauer **30 Jahre** (c) bei GND von 60 Jahren
 - (d) Flächenansatz **243,97 m²**
 - Nettokaltmietenansatz **3,00 €/m²** (IHK-Gewerbemieten 2019 (2020 liegt noch nicht vor) Hennigsdorf, Lagerhallen ,Geschäftslage/Nutzwert zwischen 1,50 bis 3,00 €/m²)
 - Ansatz auch unter dem Aspekt, dass K1 Versorgungsstationen/Leitungen für das gesamte Objekt beinhaltet
 - Ansatz ohne separate Stellplatzmiete
 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) § 8 ImmoWertV – ohne Ansatz

(a) Ansatz nach EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

jährliche Verwaltungskosten für gewerbliche Nutzung: 3 % vom Rohertrag (8.783.€) = 263,49 €

jährliche Instandhaltungskosten: 3,5 €/m² x 243,97 m² = 853,90 €

Mietausfallwagnis: lt. EW-RL 4 % des Jahresrohertrages bei gewerblicher Nutzung, bedingt durch die Lage und die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird seitens der Sachverständigen das

Mietausfallrisiko auf 10 % erhöht. entspr. 878,30 €

Ges.-BWK nach EW-RL: 1.995,69 €, entspr. 22,7 % des JRE, nach IVD-Empfehlung, Stand 01/2020 15 bis 30 %

Ansatz der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten nach EW-RL: rd. **1.996. €**

(b) -nach Empfehlung des IVD, Stand Jan. 2021 Lager-Produktionshallen 5,0 bis 8 %

-Im GMB 2020 des LK OH wurden keine aussagekräftigen bzw. vergleichbaren Verkäufe von Gewerbe- u. Industrieobjekte ausgewertet, um einen Liegenschaftszins ableiten zu können.

-Der Obere Gutachterausschuss wies im GMB des Landes Brandenburg per. 31.12.2020 für vorliegende Nutzung im KG keine LZ aus.

-Da hier das Teileigentum K.1 nicht mit der Nutzung in den oberen Etagen/Büronutzung vergleichbar ist, wird hier der Bereich separat bewertet. Demnach wird zukünftig von einer risikobehafteten, renditewirksamen Nachnutzung ausgegangen. Dieser Sachverhalt wird mit einem höheren LZ im Verhältnis zu den obigen Teileigentumsformen gewürdigt und an die Empfehlung des IVD von 5,0 bis 8 % angelehnt .

Ansatz LZ in Höhe von **8 %**

(c) nach Sachwertrichtlinie Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre gewählt, Restnutzungsdauer 30 Jahre
 Ansatz wie Hauptgebäude
 Gebäudealter ca.50 Jahre, Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **30 Jahren**, wie Hauptgebäude, da Objekt 1992/93 und 2007 umfangreich instand gesetzt und modernisiert worden ist. Im Vergleich zur Sachwert-RL, die auch die Einschätzung des Modernisierungsgrades von Wohnhäusern auch auf Geschäftshäuser übertragbar macht, kann hier von einem mittleren Modernisierungsgrad ausgegangen werden und demnach wäre eine 30 jährige Restnutzungsdauer als marktgerecht einzuschätzen.

(d) NFL- Flächenansatz entsprechend Miteigentumsanteilsflächen
 K.1.: 243,97 m² lt. Teilungsaufstellung, lt. MV sind ca. 125. m² NFL vermietet, entspricht ca. 51 % der Flächenaufstellung, da auch Räume für Versorgungseinrichtungen, Flure u.ä. hier nicht vermietbar sind Ist-Miete für ca. 51 % der NFL/KG liegt bei 6,14 €/m² Brutto. Unter Abzug der pauschal umgelegten Betriebskosten, wird der durchschnittliche NKM-Ansatz von 3,00 €/m² als marktgerecht eingeschätzt.

K.1 243,97 m ² x 3,00 €/m ² x 12 Monate	rd.	8.783. €
Jahresrohertrag		8.783. €
./. Bewirtschaftungskosten (Eigentümeranteil)	-	1.996. €
Jahresreinertrag		6.787. €
./. Bodenverzinsung 8,0 % von 24.443. €	rd. -	1.955. €
Ertrag K.1		4.832. €
Barwertfaktor (Vervielfältiger) bei 30 Jahre Restnutzungsdauer und 8,0 % 11,26 x 4.832. €		54.408. €
vorläufiger Ertragswert des Sondereigentumsanteiles		54.408. €
zzgl. Bodenwertanteil K.1	+	24.443. €
Zw.-Sa:		78.851. €
boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>Auszug ImmoWertV § 8:(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.</i>		0. €
Zw.-Sa:		78.851. €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles verbunden mit dem Sondereigentum K.1:	rd.	78.800. €

EW entspricht ca.323. €/m² NFL bei Ansatz von 244. m², bodenwertbereinigt 223. €/m² NFL bzw. dem 8,97 fachen des angesetzten Jahresrohertrages

12.2. Ertragswert-Ermittlung 1.1-1.4; 3.1 -3.3

- Ausgangsdaten:
- Bodenwertanteil – **89.194. €** (Gesamt-Bodenwertansatz 113.637. € abzgl. K.1 –Anteil von 24.443. €)
 - Bewirtschaftungskosten (a) (nicht umlagefähige Eigentümerkosten) **20.832. €** (siehe nachfolgende Angaben)
 - Liegenschaftszins **6,5 %** (b)
 - fiktive Restnutzungsdauer **30 Jahre** (c) bei GND von 60 Jahren
 - (d) Nutzflächenansatz (aus Teilungsaufstellung in der Anlage)
 - /Nettokaltmietenansatz
 - Ansatz ohne Stellplatzmiete
 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
 - § 8 ImmoWertV – ohne Ansatz

(a) Ansatz nach EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

jährliche Verwaltungskosten für gewerbliche Nutzung: 3 % vom Rohertrag (80.122.€) = 2.403,66 €

jährliche Instandhaltungskosten: 11,70 €/m² x 890,25 m² = 10.415,92 €

Mietausfallwagnis: lt. EW-RL 4 % des Jahresrohertrages bei gewerblicher Nutzung, bedingt durch die Großflächigkeit, der kurzzeitigen Laufzeit der MV und des hohen Risikos des renditewirksamen Ausfalls eines Mietbereiches wird seitens der Sachverständigen das Mietausfallrisiko auf 10 % erhöht. entspr. 8.012,20 €

Ges.-BWK nach EW-RL: 20.831,78 €, entspr. 26 % des JRE, nach IVD-Empfehlung, Stand Jan.2021
20 bis 35 %

Ansatz der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten nach EW-RL: rd. **20.832. €**

(b) -nach Empfehlung des IVD, Stand Jan. 2021 LZ für Büro- und Geschäftshäuser zwischen 4,0 bis 7,5 %

Liegenschaftszinssätze Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2017 – 2020)			
Merkmal	Spanne		Durchschnitt
gesamter Landkreis Oberhavel 16 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-2,30	10,55	4,18
Bodenwert in Euro/m ²	25	320	149
Nutzfläche in m ²	150	3.171	931
Restnutzungsdauer in Jahren	20	69	42
Rohertragsfaktor	7,42	26,15	16,35
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	2,83	14,37	7,68

Auszug GMB 2020 LK OH S. 85

Zum Vergleich:

-Lt. GMB 2018 des LK OH wurde ein durchschnittlicher LZ für Bürogebäude, Geschäftshäuser Wohn- und Geschäftshäuser in Höhe von **8,21 %** ermittelt. (Spanne von 4,31 bis 14,48 %), durchschnittl. Rohertragsfaktor von 9,41 (Spanne 5,42 bis 14,49), mittl. NKM 6,70 €/m² (Spanne 2,18 bis 17,50 €/m²)
Aus den obigen Daten im Vergleich zu 2018 ist eine erhebliche Steigerung des Rohertragsfaktors, eine starke Verringerung des durchschnittl. Liegenschaftszinses ersichtlich. Diese Daten zeigen auf, dass sich obige Objektart im Verkaufserlös deutlich erhöht haben.

(z.B. LZ rd. 4 % bei 30 Jahre RND = Faktor 17,29 x Jahresreinertrag, LZ rd. 7,5 bei 30 Jahre RND = Faktor 11,81 x Jahresrohertrag)

Der LZ fungiert im Ertragswertverfahren als Marktfaktor, je geringer der Zins umso höher der Ertragswert.

-Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses zu Geschäftshäusern (2018-2020) im Berliner Umland ergaben einen durchschnittl. LZ von 4,2 % (Spanne von 0,3 bis 10,6) (siehe nachfolgende Tabelle)

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (23 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 370 €/m ²	171 €/m ²	4,2 % (0,3 % – 10,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	144 m ² – 4.085 m ²	1.561 m ²	
Restnutzungsdauer	29 Jahre – 57 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 26,2	16,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 14,5 €/m ²	8,0 €/m ²	
Weiteres Metropolenraum (21 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 290 €/m ²	86 €/m ²	5,6 % (1,4 % – 12,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	135 m ² – 2.650 m ²	777 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 50 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,1 – 21,2	13,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 12,1 €/m ²	6,7 €/m ²	

Auszug GMB 2020 BB

Da keine direkten Vergleichsobjekte zur Ermittlung eines LZ vorlagen, aber eine deutliche Verringerung des LZ binnen 2 er Geschäftsjahre ersichtlich ist und eine lage- und nutzungsbedingt abhängige Spanne festgestellt worden ist, wird seitens der Sachverständigen eine Modifizierung des LZ vorgenommen:

Zuschlag/Abschlag vom vergleichbaren LZ:

Ansatz durchschnittl. LZ GMB 2020 Land Brandenburg

Geschäftshäuser/Berliner Umland (ohne Potsdam): 4,2 %

Modifizierung nach Sattlerempfehlung:

variable Nutzungsmöglichkeit 0,0 %

Lagewertigkeit gering + 0,8 %

Potential Mieterhöhung gering + 0,5 %

Marksättigung hoch + 1,0 %

revidierter LZ/Ansatz: 6,50 %

(c) nach Sachwertrichtlinie Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre gewählt,

unter Berücksichtigung des vorliegenden Modernisierungsstandes/ überwiegende Sanierung 2007 (vor 12 Jahren) erfolgt

Gebäudealter ca. 50 Jahre, nach SW-RL Vergabe von 12 Punkten (Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades) unter Berücksichtigung des Modernisierungszeitpunktes, Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **30 Jahren**

(d) NKM/NFL (tatsächliche Nutzflächen/weichen teilweise von MV ab, Flächenansatz entsprechend Miteigentumsanteilsflächen)

1.1: 70,26 m²; 1.2.: 125,66 m²; 1.3.: 176,34 m²; 1.4.: 72,01 m² - Ges. **444,27 m²**

3.1: 72,01 m²; 3.2.: 301,89 m²; 3.3.: 72,08 m² - Ges. **445,98 m²**

Ges.-NFL-Ansatz 1.1- 3.3: **890,25 m²**

Bedingt durch nur teilweise erfolgter Ausweisung einer NKM in 3 MV kann von einer Ist-NKM in Höhe von 7,42 €/m² (Spanne zw. 7,10 und 7,67 €/m²) ausgegangen werden. (Bruttomiete bei ca. 10,00 €/m²) Andererseits ist der Großteil der MV mit 12,00 €/m² Bruttomiete abgeschlossen worden.

Da es i.d.R. sich nicht um MV mit noch langen Laufzeiten handelt, kann hier perspektivisch, auch unter dem derzeitigen Aspekt einer vorrangigen Vermietung an Organisationen o.ä. mit Sozialcharakter und lagebedingt nicht von einer zeitnahen Erzielung von Höchstmieten ausgegangen werden.

Demnach wird für den gesamten Bereich 1.1 bis 3.3. ein NKM-Ansatz in Höhe von 7,50 €/m² für die Gesamtfläche (ohne Abzug von Fluren, Sanitär o.ä.) als marktgerecht eingeschätzt.

-Nach IHK-Gewerbemieten 2019/Hennigsdorf wurden Büromieten /Nettokaltmiete mit einfacher bis guter Geschäftslage/Nutzwert zwischen bis 6,00 bis 7,50 €/m² ausgewiesen. (sehr gut bis 12,00 €/m²) NKM-Ansätze im vertretbaren Bereich

-siehe dazu auch Auszug GMB 2020 des LK OH auf der Vorseite: durchschnittl. NKM 7,68 €/m²

890,25 m ² x 7,50 €/m ² x 12 Monate		80.122,50 €
Jahresrohertrag	rd.	80.122. €
./.. Bewirtschaftungskosten (Eigentümeranteil)	-	20.832. €
Jahresreinertrag		59.290. €
./.. Bodenverzinsung 6,5 % von 89.194. €	rd. -	5.798. €
Ertrag 1.1 -1.4 und 3.1 – 3.3:		53.492. €
Barwertfaktor (Vervielfältiger) bei 30 Jahre Restnutzungsdauer und 6,5 %		
13,06 x 53.492. €		698.605. €
vorläufiger Ertragswert der Sondereigentumsanteile		698.605. €
zzgl. Bodenwertanteil 1.1-3.3:	+	89.194. €
Zw.-Sa:		787.799. €

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auszug ImmoWertV § 8:(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

-Gesonderte Mieteinnahme durch Funkübertragungsmast (siehe nachfolgend)

Laufzeit bis 31.12.2027 /6 Jahre; 3.000. €p.a./Zinsansatz wie vor 6,5 %

3.000. € x 4 84 =

	+	14.520. €
Zw.-Sa:		802.319. €

Ges.-Ertragswert der Miteigentumsanteile verbunden

mit dem Sondereigentum 1.1-1.4 und 3.1-3.3: rd. **802.300. €**

EW entspricht ca. 901,2 €/m² NFL bei Ansatz von 890,25 m², bodenwertbereinigt 801. €/m² NFL bzw. dem 10. fachen des angesetzten Jahresrohertrages,

13. Vergleichswerte (EW 1.1-1.4 u.3.1-3.3)

- siehe auch Ausführungen zu den Einzelpositionen/Ertragswert-Ermittlung
- Direkte Vergleichsobjekte sowie aktuelle Mietangebote für Gewerbeobjekte in Hennigsdorf (Immobilienscout24 o.a.) konnten nicht ermittelt werden.
- Ermittelter Rohertragsfaktor von 10 liegt im unteren Spannenbereich von 7,42 bis 26,15, im Durchschnitt 16,35 lt. GMB 2020 des LK OH und des GMB 2020 BB (Berliner Umland) von 6,9 bis 26,2, im Durchschnitt 16,1
- Bei den ausgewerteten Objekten mit hohem Rohertragsfaktor wird davon ausgegangen, dass es sich um hochwertige Objekte in Bestlagen handelt.

14. Ertragswert-Zusammenstellung

EW K.1 (Seite 23)	78.800. €
EW 1.1-1.4 u.3.1-3.3 (Seite26)	802.300. €

Gesamt-Ertragswert K.1; 1.1-1.4; 3.1-3.3:	881.100. €
gerundet	881.000. €
	=====

Grundlagen

örtliche Inaugenscheinnahme, Flurkarte, Grundbuchauszüge, Bodenrichtwert per 31.12.2020, Projektunterlagen, Notarvertrag /Teilungserklärung, Mietverträge, Grundstücksmarktbericht 2020 des LK OH u. des Landes Brandenburg, Internet-recherchen, FNP, B-Plan, Angaben vor Ort, Fachliteratur u.a.

Ortsbesichtigung: vormals 19.09.2019 u. neuerlich 05.08.2021

Teilnehmer: am 05.08.2021 Frau Thiele/ Geschäftsführerin ABS Hennigsdorf GmbH;
Sachverständige Schlumbach

15. Verkehrs-/Marktwert

Zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2021 wird der Ges.-**Verkehrs-/Marktwert** der Mit- und Sondereigentumsanteile K.1; 1.1-1.4 und 3.1-3.3 auf

881.000. EUR geschätzt.

Es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und der objektspezifischen Bedingungen annähernd zu erzielen wäre.

Anmerkung:

Seitens der Sachverständigen kann der Verkehrswert nur aus der derzeitigen Markteinschätzung heraus abgeleitet werden. Aufgrund des Pandemie- Geschehens können die langfristig möglichen Auswirkungen auf die Wirtschaft, speziell auf dem Immobilienmarkt, noch nicht eingeschätzt werden.

Aufgestellt: 12.10.2021

Dipl.- Bauing. Edda Schlumbach¹
 Röbbeler Str. 4
 16909 Wittstock
 Tel. 03394/43 33 91

Mitglied des
 Landesverbandes der
 Sachverständigen für
 Vermessungswesen
 und Bauwesen
 e. V.



 Unterschrift (siehe Geschäftsbedingungen)