

## Erbbauangebot Gewerbeobjekt (Halle 3)

Der Planungszweckverband PIA beabsichtigt eine Teilfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> (inkl. der Halle 3) in der Ernst-Thälmann-Str. 27-29 in 08499 Reichenbach im Vogtland OT Mylau als Erbbaufäche zu vergeben. Ziel ist es ein geeignetes Unternehmen zu finden, dass am Standort investiert und neue Arbeitsplätze schafft bzw. sichert.



### Lage / Umfeld:

Das Grundstück ist mit einer Halle bebaut und befindet sich an der Ernst-Thälmann-Str. in 08499 Reichenbach im Vogtland OT Mylau. Das Erbbaugrundstück umfasst eine Teilfläche von 650 m<sup>2</sup> (siehe Anlage) des Flurstückes 393/1 Gemarkung Mylau .

### Erschließung/Anschlüsse:

Die Erschließung ist abgeschlossen. Medienanschlüsse für elektrischen Strom, Gas sowie Trink-/Regen- und Schmutzwasser stehen im öffentlichen Bereich vor dem Grundstück zur Verfügung. Das Gebäude hat einen Strom- und einen Wasseranschluss von einer zentralen Verteilung des ehem. Gewerbebetriebes. Es ist geplant kurzfristig Unterzähler für die Strom- und Wasserabrechnung anzubringen. Eigene Hausanschlüsse sind nicht vorhanden. Jeder Bieter hat im Rahmen der Angebotsabgabe die Möglichkeit, Detailinformationen zu den Medienanschlüssen abzufragen.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Reichenbach im Vogtland als Mischgebietsfläche (MI) entsprechend der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

### Anforderungen/ Mindestgebot:

Erbaurecht:	für mind. 30 Jahre (auch länger, bis max. 99 Jahre möglich)
Erbbauzins:	5 % p.a. des Verkehrswertes gemäß Gutachten vom 28.03.2025
Fälligkeit:	Der Erbbauzins wird jährlich im Voraus am 15.01. eines jeden Jahres fällig. Bei Monatlicher Zahlung wird ein um 3% p.a. erhöhter Mietzins fällig.
Wertsicherung:	Alle 5 Jahre, gerechnet ab Vertragsbeginn, wird der Erbbauzins für die folgenden 5 Jahre neu festgesetzt, jedoch nur, wenn sich der Verbraucherpreisindex (VPI) um mehr als 10% gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat.
Entschädigung:	Nach Ablauf des Erbaurechtes und beim Heimfall geht die Fläche (inkl. Halle 3) von 650 m <sup>2</sup> ohne Entschädigung an den Grundstückseigentümer zurück. Die Aufwertungen die vom Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück investiert wurden, werden mit 2/3 des Verkehrswertes bei Ablauf oder Heimfall entschädigt.
Bemerkungen:	Das Erbaurecht wird auf Grundlage der Anlage eingetragen. Eine Grundstücksvermessung ist nicht erforderlich. Alle Nebenkosten (inkl. Verkehrswertgutachten, Eintragungen, Notar- und sonstige Kosten) trägt der Erbbauberechtigte.
Anlagen:	Verkehrswertgutachten vom 28.03.2025 Übersichtsplan

Ansprechpartner für weitere Informationen:  
Geschäftsführer, Tobias Keller  
Tel.: 03765 524-1080  
E-Mail: [keller@reichenbach-vogtland.de](mailto:keller@reichenbach-vogtland.de)

Bitte senden Sie Ihr Angebot in einem **verschlossenen** Umschlag mit dem Hinweis „**Angebot Halle 3**“ bis **spätestens 08. Mai 2025, 10:00 Uhr** an folgende Adresse:

Planungszweckverband PIA  
Markt 1  
08468 Reichenbach im Vogtland

### Wichtig:

Bitte nutzen Sie zur Angebotsabgabe das beiliegende **Formular** und legen Sie diesem eine **Nutzungskonzeption** (max. zwei A4-Seiten) und einen **Nachweis zur Person bzw. zum Unternehmen** in Form einer Ausweiskopie oder eines Handelsregisterauszuges bei.

Es wird darauf hingewiesen, dass das eingereichte Nutzungskonzept die Vergabeentscheidung beeinflussen kann.

Mit der Abgabe eines Kaufpreisangebotes bestätigt der Bieter die Kenntnis der „Allgemeinen Informationen des Planungszweckverbandes PIA zum Verfahren bei Immobilienverkäufen“ sowie der Informationspflichten gemäß Artikel 13 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ODER Artikel 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

## Allgemeine Informationen des Planungszweckverbandes PIA zum Verfahren bei Immobilien

Sämtliche Angaben in dem Exposé sind unverbindlich. Der Inhalt wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Alle Angaben unterliegen dem Vorbehalt der Überprüfung sowie nachträglichen Änderung.

Jeder Bieter erhält die Möglichkeit, sich über den Zustand des Objektes selbst zu informieren.

Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages.

Eine rechtsverbindliche Annahme des Kaufangebotes entsteht für den Planungszweckverband PIA erst mit der notariellen Beurkundung. Sämtliche Nebenkosten (z.B. Gutachten-, etwaige Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten) sind zusätzlich vom Bieter zu tragen bzw. zu erstatten.

Der Planungszweckverband PIA ermöglicht mit diesem Immobilienangebot den Interessenten die Abgabe eines schriftlichen, bedingungsfreien Angebots.

Es handelt sich dabei um ein öffentliches Bieterverfahren. Insofern behält sich der Planungszweckverband PIA vor, zu entscheiden ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie verkauft wird. Das Mindestgebot darf nicht unterschritten werden.

Das Objekt soll, unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes, zum **Höchstgebot** vergeben werden. Es ist vorgesehen, alle Bieter vom Höchstgebot zu unterrichten. Der Beschluss der Versammlung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Angebote können während der ausgeschriebenen Angebotsfrist ausschließlich schriftlich abgegeben werden. Gebote, die nach Ablauf der Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt. Jeder Bieter darf während der Angebotsfrist **nur ein Gebot** abgeben. Etwaige Aufwendungen zur Angebotserstellung werden nicht übernommen.

Bei Abgabe eines Angebotes wird davon ausgegangen, dass der Bieter dessen Finanzierung bereits sichergestellt hat.

Bei der Abgabe von Angeboten werden personenbezogene Daten erhoben und von Planungszweckverband PIA in Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß den geltenden Bestimmungen zum Datenschutz verarbeitet.

## **Datenschutzrechtliche Informationen nach Art. 13 Abs. 1 und 2 ODER Artikel 14 Absatz 1 und 2 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)**

Aufgrund der Verarbeitung personenbezogener Daten teilt der Verantwortliche zum Zeitpunkt der Datenerhebung der betroffenen Person die nachstehenden Informationen mit:

### 1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung:

Planungszweckverband PIA  
Verbandsvorsitzender  
Markt 1  
08468 Reichenbach im Vogtland  
03765 524-0  
pia@reichenbach-vogtland.de  
www.reichenbach-vogtland.de

### 2. Verantwortliche Stelle für die Datenverarbeitung:

Planungszweckverband PIA  
Geschäftsstelle  
Markt 1  
08468 Reichenbach im Vogtland  
03765 524-0  
pia@reichenbach-vogtland.de  
www.reichenbach-vogtland.de

### 3. Beauftragte für den Datenschutz:

Datenschutzbeauftragte der Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland  
Markt 1  
08468 Reichenbach im Vogtland  
03765 524-0  
datenschutz@reichenbach-vogtland.de  
www.reichenbach-vogtland.de

### 4. Zweck der Verarbeitung personenbezogener Daten:

Die Datenverarbeitung erfolgt zum Zweck der Vertragsanbahnung, ggf. Vertragsverhandlung, Vertragsausfertigung und notarielle Beurkundung, Vertragsdurchführung und -abwicklung und der Vertragskontrolle.

Werden die Daten nicht bereitgestellt, können die Voraussetzungen für den Datenverarbeitungszweck nicht erfüllt werden. Eine weitere Bearbeitung seitens des Planungszweckverbandes PIA kann nicht erfolgen.

### 5. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten:

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchst. b EU-DSGVO zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen und zur Erfüllung der Grundstückskaufverträge.

#### 6. Angabe der Empfänger bzw. Empfängerkategorie der personenbezogenen Daten:

- Bereiche der Geschäftsstelle sowie der Stadt- und Gemeindeverwaltung, die an der Ausführung der jeweiligen Geschäftsprozesse im Rahmen des Grundstückverkehrs beteiligt sind
- Verbandsversammlung im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Entscheidung über Grundstücksverkäufe
- Notare
- Landratsamt, weitere Behörden

Die personenbezogenen Daten werden nicht in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt.

#### 7. Dauer der Speicherung und Kriterien für die Festlegung der Dauer der Speicherung:

Das Kriterium für die Dauer der Speicherung von personenbezogenen Daten ist die jeweilige gesetzliche Aufbewahrungsfrist. Nach Ablauf der Frist werden die entsprechenden Daten routinemäßig gelöscht, sofern sie nicht mehr zur Vertragserfüllung oder Vertragsanbahnung erforderlich sind.

#### 8. Ihre Rechte als betroffene Personen gegenüber dem Verantwortlichen:

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu:

- a. Recht auf Auskunft über Sie betreffende personenbezogene Daten (Artikel 15 DSGVO)
- b. Recht auf Berichtigung Sie betreffende unrichtige personenbezogene Daten (Artikel 16 DSGVO)
- c. Recht auf Löschung personenbezogener Daten (Artikel 17 DSGVO)
- d. Recht auf Einschränkung der Verarbeitung personenbezogener Daten (Artikel 18 DSGVO)
- e. Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung personenbezogener Daten (Artikel 21 DSGVO)
- f. Recht auf Widerruf der Einwilligung

Beruhet die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Ihrer Einwilligung, können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung auf Grundlage der Einwilligung bleibt bis zum Widerruf unberührt.

#### 8. Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde:

Jede betroffene Person hat nach Art. 77 DSGVO das Recht auf Beschwerde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden. Ihre Beschwerde richten Sie an:

Sächsische Datenschutz- und Transparenzbeauftragte

Devrientstraße 5, 01067 Dresden (Postanschrift)

E-Mail: [post@sdtb.sachsen.de](mailto:post@sdtb.sachsen.de)

Internet: [www.datenschutz.sachsen.de](http://www.datenschutz.sachsen.de)

#### 9. automatisierte Entscheidungsfindung

Es findet keine automatisierte Entscheidungsfindung statt.

Stand: 07/2024

# Angebot



Planungszweckverband PIA  
Herrn Tobias Keller  
Markt 1  
08468 Reichenbach im Vogtland

Für das **Erbbaugesuch Gewerbeobjekt Halle 3** gebe(n) ich / wir folgendes **Angebot** ab:

---

Name, Vorname oder Firma

---

Vertretungsberechtigter der Firma

---

Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ und Ort)

---

Telefon und E-Mail

Erbbaurecht: \_\_\_\_\_ (Laufzeit in Jahren) (mind. 30 Jahre)

Erbbauzins: \_\_\_\_\_ % p.a. des Verkehrswertes (59.000,00 €)  
(mind. 5,0 %)

gewünschte Zahlweise: \_\_\_ jährlich \_\_\_ monatlich

Mit Abgabe des Gebotes wird die Sicherstellung der Finanzierung des Gesamtvorhabens verbindlich erklärt. Weiterhin werden die Regelungen und Vorgaben der Ausschreibung, die Allgemeinen Informationen des Planungszweckverbandes PIA zum Verfahren bei Immobilien sowie die Informationspflichten gemäß Artikel 13 Absatz 1 und 2 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ODER Artikel 14 Absatz 1 und 2 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bestätigt.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift / Stempel



27

29

**Übersichtsplan Halle 3**

Ernst-Thälmann-Str. 27-29

Maßstab 1 : 250

2,5 0 2,5 5 7,5 10 m



## Sachverständigenbüro Immobilien. Bewerten.

Inh.: Dipl.- Bauing. S. Köstner

Gemäß DIN EN/ISO 17024 zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Ing. S. Köstner | Zenkergasse 11 | 08468 Reichenbach im Vogtland

Stadtverwaltung  
z. H. Herrn Tobias Keller  
Markt 1

**08468 Reichenbach im Vogtland**



Durch akkreditierte Zertifizierungsstelle zertifiziert.

Mitglied in den Gutachterausschüssen für die Ermittlung von Grundstückswerten im Vogtlandkreis und dem Landkreis Zwickau

A: Zenkergasse 11, 08468 Reichenbach i. V.  
T: 03765 - 717270  
I: [www.immobilienwert-sachsen.de](http://www.immobilienwert-sachsen.de)  
M: [service@immobilienwert-sachsen.de](mailto:service@immobilienwert-sachsen.de)

Datum: 28.03.2025  
Az.: 2025 P

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**Gewerbehalle bebaute (Teil-) Grundstück  
in 08499 Reichenbach im Vogtland, Ernst-Thälmann-Straße 27 und 29**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>
Mylau	937
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
Mylau	393/1 (24.959 m <sup>2</sup> )

Bewertet werden soll nur eine  
**Teilfläche von ca. 650 m<sup>2</sup>**  
(s. Pkt. 1.4 des Gutachtens)



Der **Verkehrswert des (Teil-)Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.03.2025 ermittelt mit rd.

**59.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Vorgabe des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form der zu bewertenden Teilfläche .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungs- oder Verpachtungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Gewerbehalle .....	9
3.3	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Einschätzung der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
5.3	Bodenwertermittlung .....	15
5.4	Ertragswertermittlung .....	16
5.5	Verkehrswert .....	23
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>25</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	26
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>27</b>
Anlagen		

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts:</b>	Teilfläche des Flurstücks 393/1 der Gemarkung Mylau; bebaut mit einer einfach und unzeitgemäß ausgestatteten Lagerhalle
<b>Objektadresse:</b>	Ernst-Thälmann-Straße 27 und 29, 08499 Reichenbach im Vogtland/ OT Mylau
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuch von Mylau, Blatt 937, lfd. Nr. 4
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Mylau, Flurstück 393/1, (Teilfläche von ca. 650 m <sup>2</sup> ; vgl. Punkt 1.4)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

<b>Auftraggeber:</b>	Stadtverwaltung Reichenbach Markt 1 08468 Reichenbach im Vogtland  Auftrag vom 11.03.2025
<b>Eigentümer:</b>	Planungszweckverband PIA (lt. Auskunft des Auftraggebers); im vorliegenden Grundbuchauszug wird noch Mahle Industrial Thermal Systems GmbH & Co KG, Stuttgart aufgeführt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	Grundlage für Erstellung eines Pachtvertrages
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	20.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Qualitätsstichtag:</b>	20.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	20.03.2025
<b>Umfang der Besichtigung etc.:</b>	Die Baulichkeit konnte innen besichtigt werden.
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	Herr Tobias Keller sowie Dipl.-Ing. Sabine Köstner
<b>herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</b>	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug, Abdruck vom 18.07.2023</li><li>• Baulastenauskunft</li><li>• Objektinformationen (Bauarchivunterlagen), Auskunft vom LRA – Altlasten (s. Anlage 6 zum Gutachten)</li><li>• Auskünfte zur Erschließungssituation</li><li>• Gutachten von der Fa. CBRG GmbH, Frankfurt am Main vom 31.03.2023</li></ul> Von der Sachverständigen wurden i. W. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Objektinformationen (wie Bauplanungsrecht, Denkmalschutz)</li></ul>

- vom Geoportal des Vogtlandkreises und des Freistaates Sachsen
- Grundstücksmarktbericht des Vogtlandkreises sowie stichtagsnahe Kaufpreisauswertungen sowie Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises

#### 1.4 Vorgabe des Auftraggebers

Gemäß Vorgabe des Auftraggebers soll nur eine Teilfläche von (ca.) 650 m<sup>2</sup> des Flurstücks 393/1 der Gemarkung Mylau bewertet werden (s. schematische Darstellung in nachfolgendem Luftbild).

Es wird unterstellt, dass der Eigentümer sämtlich Kosten, die mit der Grundstücksteilung verbunden sind, übernimmt; diese fließen somit nicht mit in die Bewertung ein.

Sollte die dann tatsächlich abgetrennte Fläche relevant größer/kleiner als 650 m<sup>2</sup> sein, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

<b>Bundesland:</b>	Sachsen
<b>Kreis:</b>	Vogtlandkreis
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Reichenbach im Vogtland (ca. 20.000 Einwohner)
<b>überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)</b>	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zwickau (ca. 20 km entfernt) Plauen (ca. 25 km entfernt) Chemnitz (ca. 60 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 130 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 173 (ca. 2,5 km entfernt) B 94 (ca. 2,5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 72 (ca. 7,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Ob. Bhf. Reichenbach/Vogtl. (ca. 2 km entfernt)  <u>größere Flughäfen:</u> Leipzig-Halle (ca. 130 km entfernt) Dresden (ca. 150 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

<b>innerörtliche Lage:</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Mylau. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Reichenbach i. V. mit der Stadtverwaltung beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und Oberschule, Gymnasium, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) sind fußläufig bzw. in wenigen Fahrminuten erreichbar.
<b>Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und dem näheren Umfeld:</b>	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet  überwiegend wohnbauliche Nutzung in der Straße und vereinzelt gewerbliche Nutzungen
<b>Topografie:</b>	Die zu bewertende Teilfläche ist i. W. eben.

## 2.2 Gestalt und Form der zu bewertenden Teilfläche

**Gestalt und Form:**  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 28 m

mittlere Tiefe:

ca. 24 m

Grundstücksgröße:

insgesamt (rd.) 650 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

**Straßenart:**

Stadtstraße;

Straße mit normalem Verkehrsaufkommen

**Straßenausbau:**

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehweg beidseitig vorhanden;

Öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Straße sind nur eingeschränkt vorhanden.

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:**

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss; Telefon

in der Straße anliegend

**Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:**

Grenzbebauungen vorhanden;

tlw. eingefriedet durch Metalldrahtzaun und Toranlage

**Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**Altlasten:**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis vom 31.03.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als **Verdachtsfläche** aufgeführt.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

### grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Für diese Bewertung liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht, das Flurstück 393/1 Gemarkung Mylau betreffend, in Abteilung II des Grundbuchs von Mylau, Blatt 937 folgende Eintragung:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Abwasserzweckverband Reichenbacher Land, Netzschkau.

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs von Mylau, Blatt 937 – das Bewertungsgrundstück betreffend – bleiben in der Bewertung unberücksichtigt.

### nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Zugunsten der zu bewertenden Grundstücksfläche soll lt. Auskunft von Herrn Keller (Auftraggeber) ein Geh- und Fahrrecht in der Weise eingeräumt werden, dass auch eine Lkw-Zufahrt vom Haupteingangstor zur Bewertungshalle ermöglicht wird. Es wird unterstellt, dass dieses Recht mit einem Verkauf unentgeltlich eingeräumt wird.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sind nach Befragung im Orts-termin bzgl. des Bewertungsobjekts nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

#### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.03.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält demnach **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

#### Denkmalschutz:

Gemäß Geoportal des Vogtlandkreises ist das Bewertungsobjekt **nicht** als **denkmalschutzwürdig** einzustufen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im **Flächennutzungsplan** als **Gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Auftraggebers ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

#### 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.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

**Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):**

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

**beitragsrechtlicher Zustand:**

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend.

Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Es wird daher davon ausgegangen, dass Beiträge in absehbarer Zukunft nicht anfallen.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungs- oder Verpachtungssituation

Das zu bewertende (Teil-)Grundstück ist mit einer Bestandsgewerbehalle (Lagerhalle) bebaut.

Die zu bewertende Teilfläche ist lt. Auskunft des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag **ungenutzt und vertragsfrei**.

### 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; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt- sofern dies aufgrund der nachfolgenden Gebäudebeschreibungen angenommen werden kann. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gewerbehalle

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

<b>Gebäudeart:</b>	Gewerbehalle; eingeschossig; nicht unterkellert; mansardförmiges Dach; mit Oberlichtkuppelband
<b>Baujahr:</b>	Das Gebäude wurde gemäß Auskunft des Auftraggebers (Bauarchivunterlagen) um 1935 errichtet.
<b>Modernisierung:</b>	Nach 1990 fanden einige wenige wertrelevante Modernisierungen am Gebäude statt; i. W.: <ul style="list-style-type: none"><li>• Oberlicht aufgewertet mit elektrischer Bedienung</li><li>• Toreinfahrt erneuert</li><li>• Elektrik (tlw.)</li></ul>
<b>Energieeffizienz:</b>	Für diese Bewertung ist <b>kein Energieausweis vorliegend</b> . Es ist aber aufgrund der Erkenntnisse zum Ortstermin davon auszugehen, dass sich das Gebäude in einem energetisch unzeitgemäßen Zustand befindet.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig über Toreinfahrten zugänglich.
<b>Außenansicht:</b>	insgesamt verputzt (Bestandsputz) und hell gestrichen. Die Fassade hinterlässt einen instandgehaltenen Eindruck; lokal sind kleinere Putz- und Farbabplatzungen sichtbar.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es handelt sich um eine Gewerbehalle (Lagerhalle), die i. W. aus einem großen Raum besteht (nur ein untergeordneter Bereich ist einfach baulich abgeteilt), der eine fast quadratische Grundfläche besitzt.

Nutzfläche gesamt: rd. 460 m<sup>2</sup>

Die lichte Raumhöhe im Hallenbereich beträgt rd. 3,00 m (lt. Bauarchivzeichnung).

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

**Konstruktionsart:**

Eisenträgerkonstruktion mit Außenwandausfachung aus 14 cm dicken Bimsbetonplatten (mit Nut und Feder) – entsprechend des Baujahres (gemäß Bauarchivunterlagen)

**Fundamente:**

Stampfbeton und/oder Ziegelmauerwerk (entsprechend des Baujahres)

**Innenwände:**

eine Raumabtrennung (wahrscheinlich ehemals Büroraum) mittels einfacher Trennwandkonstruktion (mit Glaseinsatz)

**Zugang:**

Zugang zum Gebäude erfolgt i. W. über zwei Toreinfahrten. Eine (Rolltor aus Kunststoff mit Lichtband) befindet sich an der westlich orientierten Gebäudelängsseite. Das zweite Zufahrtstor (zweiflügliges Stahltor, Bestand, blau gestrichen) befindet sich an der nördlich orientierten Gebäudeseite. Ergänzend befindet sich an der westlichen Gebäudeaußenwand noch eine Tür.

**Dach:**

Dachkonstruktion:

Dachsparren mit Schalung aus Holz (gemäß Baubeschreibung aus dem Bauaktenarchiv)

Dacheindeckung:

Bitumenbahnen,  
keine Wärmedämmung vorhanden (lt. Auskunft zum Ortstermin);  
Die Dacheindeckung konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Dieser Bereich hinterlässt einen intakten Eindruck. Es wird daher angenommen, dass sich die gesamte Dachfläche in einem intakten und gut instandgehaltenen Zustand befindet.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

**Wasserinstallationen:**

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz in der Straße anliegend

**Abwasserinstallationen:**

Abwasserkanal in der Straße anliegend

**Elektroinstallation:**

einfache Ausstattung, auf Putz verlegt;  
Die Elektrik wurde nach 1990 (geringfügig) aufgewertet.  
Deckenbeleuchtung vorhanden

**Heizung:**

Im Gebäude befinden sich Heizkörper einer unzeitgemäßen, zentralen Dampfheizungsanlage, die sich auf dem Grundstück in einem rückliegenden Gebäude befindet und nicht Teil der

	Bewertung ist. Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass diese Heizungsanlage nachhaltig nicht mehr für das Gebäude zur Verfügung steht.
<b>Lüftung:</b>	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
<b>Warmwasserversorgung:</b>	keine zentrale Warmwasserversorgung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

<b>Bodenbeläge:</b>	Beton-/Estrichfußböden, Bestand
<b>Wandbekleidungen:</b>	i. W. glatt, gestrichen
<b>Deckenbekleidungen:</b>	Deckenbekleidungen (glatt, heller Anstrich) i. W. Bestand, gut instandgehalten wirkend; In der abgetrennten Raumeinheit sind Kassettendeckenelemente vorhanden.
<b>Fenster:</b>	ca. 1 m hohe Fensterbänder an den 3 Wandflächen angeordnet (Holzbestandsfenster und einfache Festverglasungen; vereinzelt sind Fenstergläser gesprungen/defekt.
<b>sanitäre Installation:</b>	keine relevanten Sanitärinstallationen vorhanden
<b>besondere Einrichtungen:</b>	Oberlichtkuppelband elektrisch bedienbar
<b>Grundrissgestaltung:</b>	einfach, zweckmäßig – entsprechend des Baujahres

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

<b>besondere Bauteile:</b>	keine wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Besonnung und Belichtung:</b>	gut, ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, i. W. gut/ausreichend instand gehaltenen Zustand. Dennoch sind geringfügig Putz-/Farbabplatzungen an den Außenwänden in einigen Bereichen zu erkennen.
<b>Allgemeinbeurteilung/Besonderheiten:</b>	Die bauliche Grundsubstanz ist -soweit im Ortstermin ersichtlich - dem Baujahr und Modernisierungsgrad als noch entsprechend gut einzuschätzen.  Ver- und Entsorgungsanschlüsse für das Gesamtgrundstück befinden sich lt. Auskunft des Auftraggebers tlw. in dem Gebäude (Telefon, Strom,...).

### **3.3 Außenanlagen**

i. W. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Freifläche (Asphalt- und Betonbefestigungen).

Die Außenanlagen wirken einfach, gepflegt.

Tlw. Einfriedung (Metalldrahtzaun) mit Toreinfahrt entlang der westlich orientierten Gebäudelängsseite und dem süd-westlich gelegenen Grundstücksbereich.

## 4 Einschätzung der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten

Es wird eingeschätzt, dass das ca. 1935 errichtete und nach 1990 nur teilweise modernisierte Gebäude in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Bauzustand nachhaltig nur als einfaches Kaltlagergebäude genutzt werden kann, auch in Bezug auf den ebenerdigen Zugang und die Zufahrtsmöglichkeit und die vorhandene lichte Raumhöhe mit relativ wenig Stützen. Hierfür wird – auch wenn das Gebäude schon in den 1930er Jahren errichtet wurde - eine Nachfrage gesehen, da vergleichbar gut instandgehaltene Bestandsobjekte regional nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen.

Eine höherwertigere gewerbliche Nutzung setzt relativ hohe Modernisierungsaufwendungen voraus, auch in Bezug auf den energetischen Ausstattungsstandard. Hiervon wird in der Bewertung nicht ausgegangen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das im Gutachten beschriebene bebaute Teilgrundstück (vgl. auch Punkt 1.4 des Gutachtens) in 08499 Reichenbach im Vogtland, Ernst-Thälmann-Str. 27 und 29 zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Mylau	937	4
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Mylau	393/1	Teilfläche von ca. 650 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Eine ergänzende **Sachwertermittlung wird im Bewertungsfall nicht** durchgeführt, da die zur Verfügung stehenden Daten in nur sehr eingeschränkter Qualität zur Verfügung stehen (wenig auswertbare Daten vergleichbarer Objekte – Sachwertfaktor).

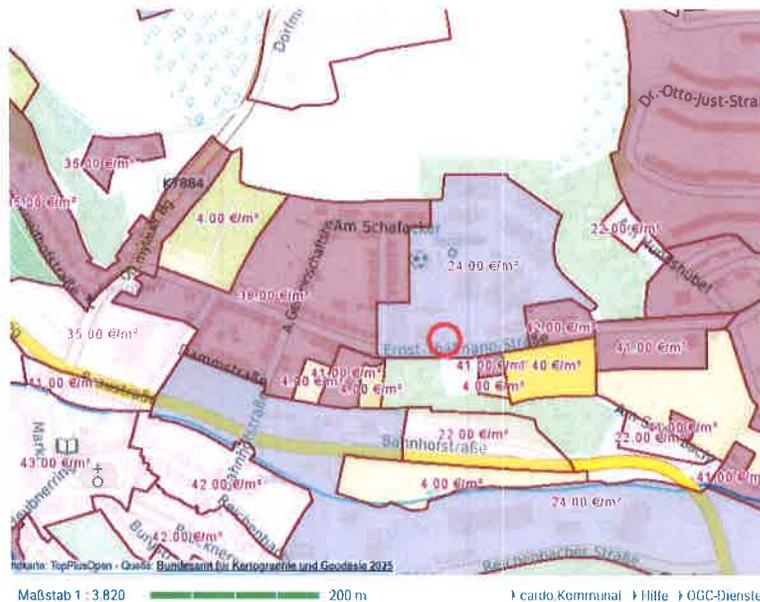
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Die zu bewertende Grundstücksfläche liegt in der Bodenrichtwertzone (Quelle: [www.vogtlandkreis.de](http://www.vogtlandkreis.de)) GE/SO Reichenb. Str./E.-Thälmann-Str./ B173. Sie ist zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>	<b>24.00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land (B)
<b>Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</b>	keine Angabe
<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	beitragsfrei
<b>Nummer der Bodenrichtwertzone</b>	52300741
<b>Art der Nutzung</b>	gewerbliche Baufläche (G)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Geoportal des Vogtlandkreises)

Der Bodenrichtwert ist für diese Bewertung geeignet, er spiegelt die Grundstücksqualität wider und wird deshalb für diese Bodenwertermittlung herangezogen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Altgewerbestandorte, die sehr häufig im Sächsischen Altlastenkataster registriert sind. Diese Objektbesonderheit ist somit im Bodenrichtwert bereits – zumindest im üblichen Umfang – inkludiert. Da keine Hinweise vorliegen, dass die zu bewertende Teilfläche besonders von einer Altlastenproblematik betroffen ist, sind diesbezüglich keine ergänzenden Anpassungen im Bewertungsfall vorzunehmen. (Vgl. hierzu auch die Ausführungen in den Anlagen zum Gutachten.)

Weitere, ergänzende Anpassungen sind nicht angezeigt.

Somit errechnet sich für die vom Auftraggeber vorgegebene Grundstücksgröße von (rd.) 650 m<sup>2</sup> folgender Bodenwert:

$$650 \text{ m}^2 \times 24 \text{ €/m}^2 = 15.600 \text{ €}$$

Der **beitragsfreie Bodenwert** der Teilfläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt

**15.600 €.**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	Lager Erdgeschoss	460,00	2,00	920,00	11.040,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.040,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.704,80 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.335,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
7,50 % von 15.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.170,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.165,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 7,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 6,864
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 49.181,93 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.600,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 64.781,93 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 64.781,93 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 6.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 58.781,93 €</b>
	<b>rd. 59.000,00 €</b>

### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Nutzflächen

Die Nutzfläche wurde von mir anhand vorliegender Bauzeichnungen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin ermittelt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bezogen auf die unterstellte Folgenutzung aus

- Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises
- aus der IHK-Gewerbemietensammlung 2023,
- aus IVD-Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Im Bewertungsfall wird für die Halle mit den EG-Nebenräumlichkeiten eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

von 2,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche als sachgemäß angesehen (i. W. ebenerdige Zufahrtsmöglichkeit; lichte Raumhöhe von rd. 3,00 m).

### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden auf Grundlage der in der ImmowertV aufgeführten Bewirtschaftungskostenanteile bestimmt – in Übereinstimmung mit dem Bestimmungsmodell, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	331,20
Instandhaltungskosten	----	4,20	1.932,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	441,60
Summe			2.704,80 (ca. 24,5 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde aus

- den Daten aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Vogtlandkreises
- und ergänzenden Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises sowie des Gutachterausschusses des Landkreises Zwickau (als an den Vogtlandkreis angrenzender Landkreis) mit einem vergleichbaren Grundstücksmarktgeschehen (evtl. vorh. Abweichungen werden berücksichtigt)

bestimmt.

Aus Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses aus den Jahren 2021/22 wurden für Lagergebäude für Restnutzungsdauer ≤ 19 Jahre im gesamten Vogtlandkreis Liegenschaftszinssätze zwischen 3,8% und 8,8% ermittelt; der Mittelwert liegt bei 6,7%, der Median bei 7,6.

Aufgrund der beschriebenen Objektbesonderheiten (i. W. Lage in der zweitgrößten Stadt des Vogtlandkreises, Restnutzungsdauer, ebenerdiger Zugang, Bauzustand) wird im Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz, orientierend am Medianwert, von 7,5 % als plausibel angesehen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes oft auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist u. U. zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Aufgrund der unterstellten nachhaltigen Nutzung und der angesetzten Daten im Ertragswertverfahren wird kein gesonderter marktüblicher Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND der ImmowertV21 entnommen unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit als Lagergebäude.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Lagergebäude (gemäß unterstellter Folgenutzung)

Das ca. 1935 errichtete Gebäude wurde nur geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren; für Maßnahmen, die länger zurückliegen, können Teilpunkte vergeben werden)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Modernisierung von Sanitäranlagen	2	0,0	0,0
Summe		1,8	0,0

Ausgehend von den 1,8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1935 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ sowie der Nachfragesituation für vergleichbar instandgehaltenen Lagerhallen wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von noch 10 Jahren geschätzt.

### 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.

Das Objekt befindet sich in einem – dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend - gut instandgehaltenen Zustand; es wird eine einfachere Lagernutzung in der Bewertung unterstellt, weshalb keine wesentlichen zeitnahen Modernisierungsmaßnahmen in Ansatz zu bringen sind (auch in Bezug auf die geschätzte Restnutzungsdauer).

Es sind geringfügige Instandsetzungsarbeiten (Instandhaltungsrückstau), die zeitnah anstehen, zu tätigen, um das Gebäude für die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können.

Hierzu zählen i. W.: Reparatur der Fenster evtl. (lokale) Instandsetzungsarbeiten (Risiko, da nicht die gesamte Dachfläche im Rahmen dieser Bewertung besichtigt werden konnte) an der Dacheindeckung (pauschal gesamt rd. 3.000 €).

Außerdem wird ein pauschaler Wertansatz (Abschlag) für die Deinstallation der Heizung und für den Umstand, dass Versorgungsträger für das Gesamtgrundstück über die zu bewertende Halle verlaufen, in Ansatz gebracht (pauschal 3.000 €).

Die Beseitigung von vorgefundenen lokal begrenzten Putzschäden wird den üblichen Instandhaltungsaufwendungen zugeordnet (in Bewirtschaftungskosten enthalten).

## 5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **59.000,00 €** ermittelt.

### Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts:

Für den bebauten Grundstücksbereich errechnet sich ein Rohertragsvielfältiger von rd. 6 (ohne boG`s), pro m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Bodenwertanteil errechnet sich ein Wert von rd. 140 €. Dies liegt im Spannungsbereich vergleichbarer Objekte und ist als plausibel anzusehen.

Der **Verkehrswert** für das im Gutachten beschriebene bebaute (Teil-) Grundstück in 08499 Reichenbach im Vogtland/OT Mylau

<b>Grundbuch</b> Mylau	<b>Blatt</b> 937	<b>lfd. Nr.</b> 4
<b>Gemarkung</b> Mylau	<b>Flurstück</b> 393/1 (Teilfläche von 650 m <sup>2</sup> )	

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**59.000 €**

**in Worten: neunundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Reichenbach im Vogtland, den 28. März 2025



Dipl.-Ing. (TH) Sabine Köstner

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. **Das Gutachten darf ohne gesonderte schriftliche Zustimmung der Unterzeichnerin im Internet nicht veröffentlicht werden, auch nicht auszugsweise.**

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur

---

Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel: Baukosten 2024/25 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung. 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen 2024
- (7) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch. 10 Auflage, Geguvis Fachmedien – 2023

### **6.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

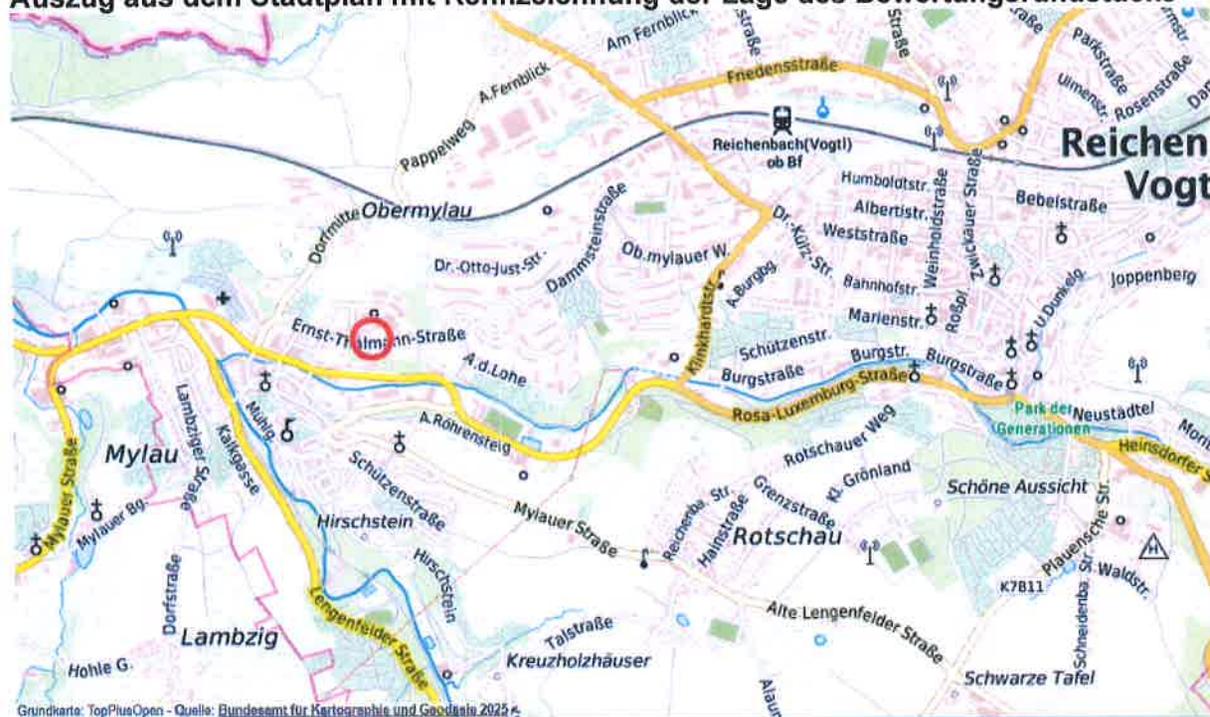
## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan und dem Luftbild, jeweils mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der zu bewertenden Grundstücksfläche
- Anlage 4: Bauzeichnungen/ Bauarchivunterlagen der Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: Altlastenauskunft



## Anlage 2

### Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Grundkarte: TopPlusOpen - Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Maßstab 1 : 15.290



[cardo.Kommunal](#) [Hilfe](#) [OGC-Dienste](#) [Datenschutzerklärung](#) [Kontakt](#)

### Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Grundkarte: Digitale Orthofotos (DOP) 2023 - Quelle: GeoSN (ifl.de/by-2.0)

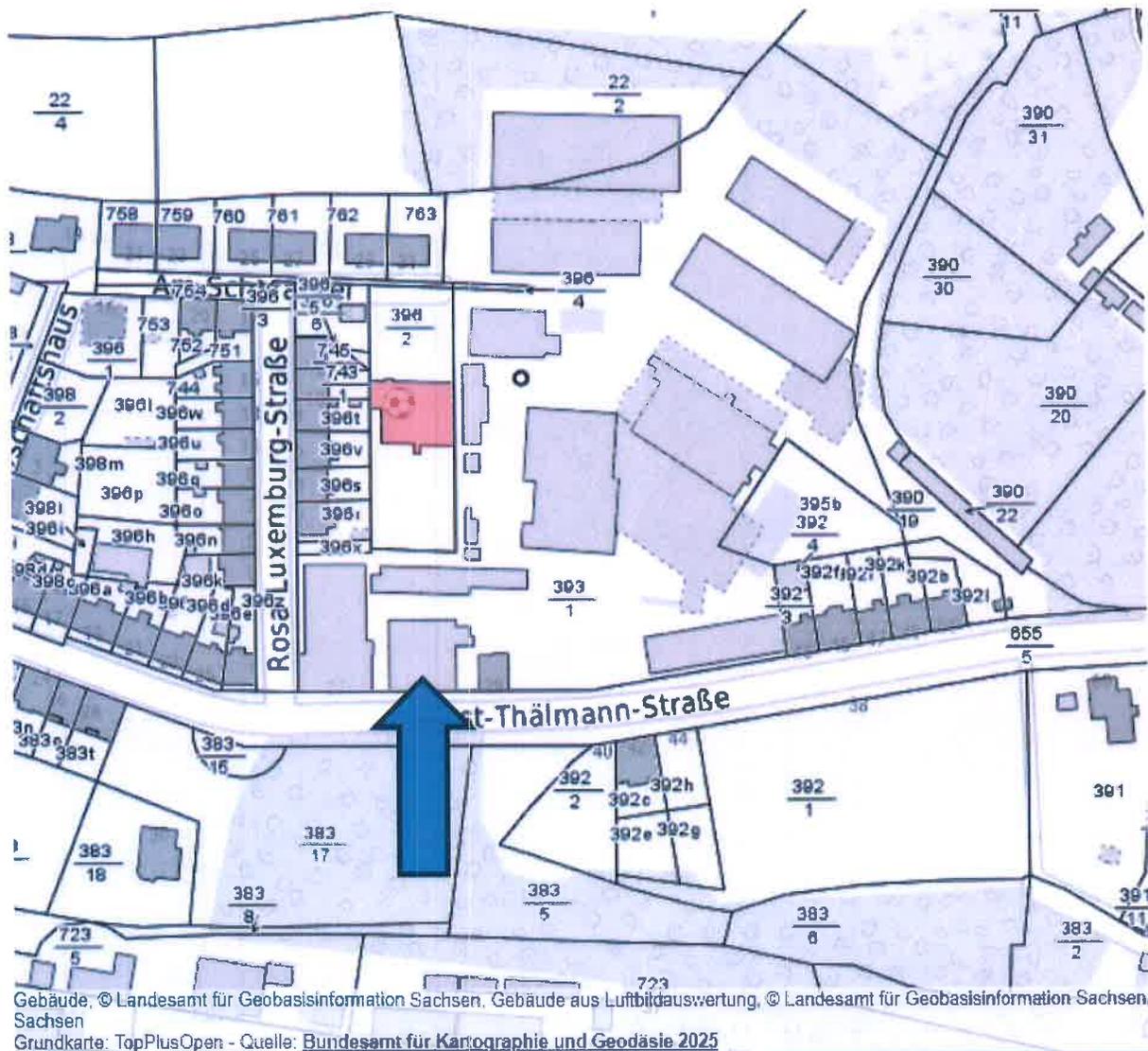
Maßstab 1 : 1.000



[cardo.Kommunal](#) [Hilfe](#) [OGC-Dienste](#)

### Anlage 3

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Gebäude, © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Gebäude aus Luftbilddauswertung, © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Sachsen  
Grundkarte: TopPlusOpen - Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

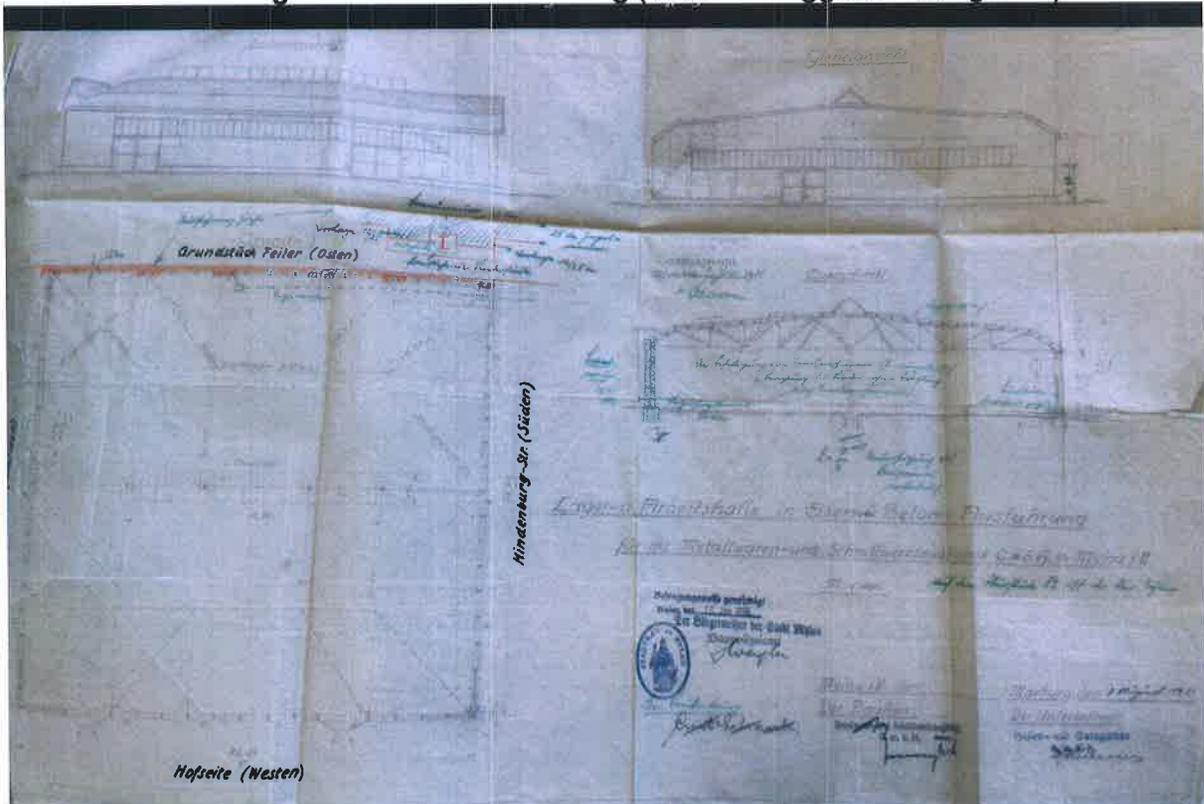
Maßstab 1 : 1.910

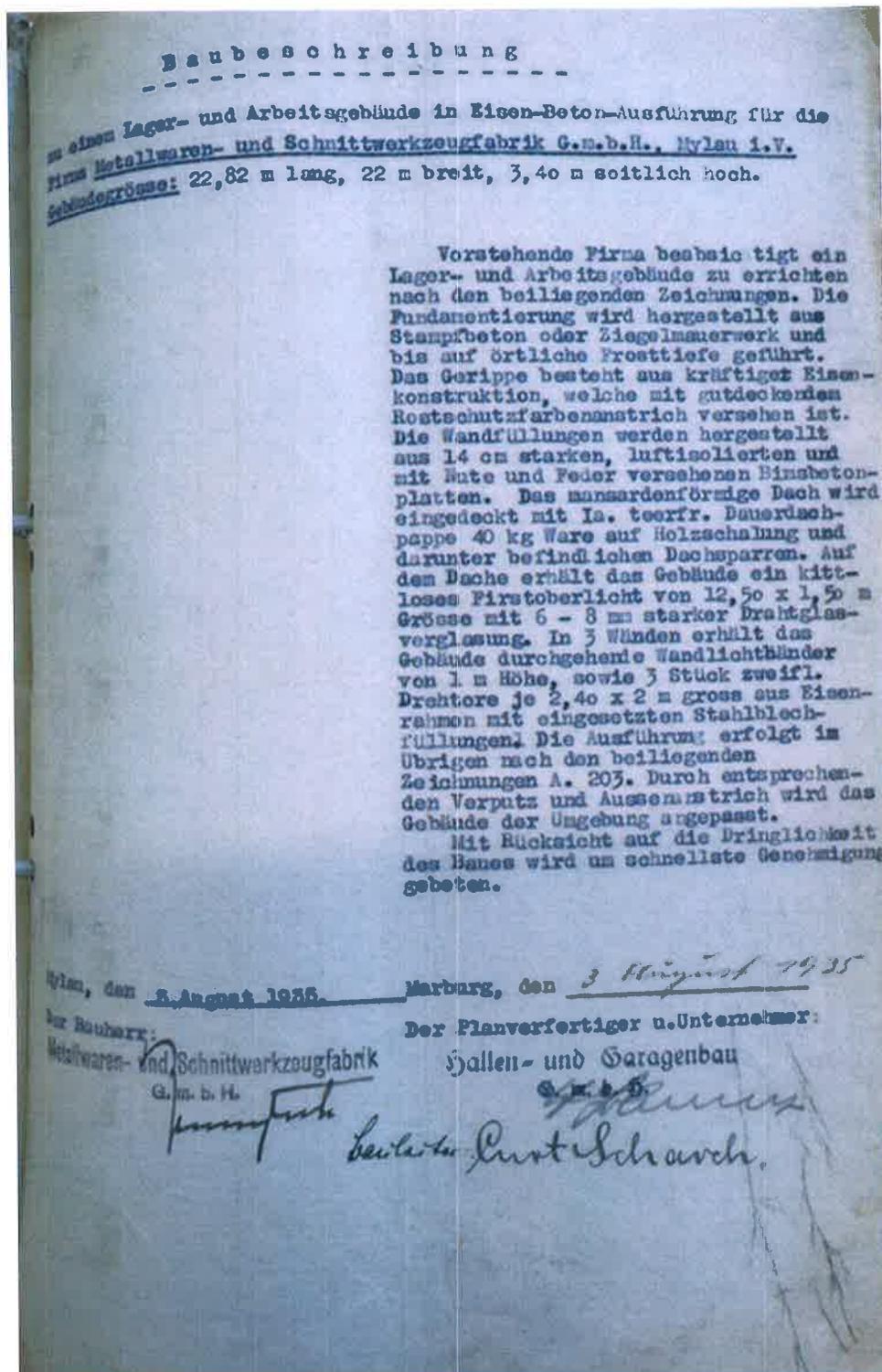


► cardo.Kommunal ►

## Anlage 4

### Bauarchivzeichnungen mit Baubeschreibung (vom Auftraggeber übergeben)





## Anlage 5

### Fotodokumentation



Blick von der Ernst-Thälmann-Straße auf das Bewertungsobjekt

Weiterer Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



Blick aus nord-westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Blick auf einen Bereich der westlich orientierten Gebäudefassade



Blick auf die nördlich und westlich orientierten Gebäudefassaden



Blick auf die befestigte Fläche vor der nördlich orientierten Gebäudeseite



Blick auf das zweiflüglige Bestandstor an der westlich orientierten Gebäudeseite



Blick in die Halle



Weiterer Blick in die Halle (nordöstlicher Gebäudebereich)



Blick in den abgetrennten Bereich (wahrscheinlich ehemals Büro) im nord-östlich gelegenen Gebäudeeckbereich



Weiterer Blick in die Halle



Blick auf das Lichtkuppelband (elektrisch bedienbar/Lüftung)



Blick auf das Fensterband (Bestandsholzfenster)



Glas-Lichtband (tlw. beschädigt), links im Bild das Rolltor (nach 1990 eingebaut)

## Auskunft des LRA Vogtlandkreis zu Altlastenstandort (vom Auftraggeber übergeben)

Von: Lisa Katharina Beyer <beyer.lisa@vogtlandkreis.de>  
Gesendet: Donnerstag, 24. Oktober 2024 10:50  
An: andreas.schlegel@mahlle.com  
Cc: Katja Dankhoff <dankhoff.katja@vogtlandkreis.de>  
Betreff: AW: Grundwasserermessung MAHLE Betriebsgelände (in der Ernst-Thälmann-Straße, Mylau)

Sehr geehrter Herr Schlegel,

der Ergebnisbericht zur Durchführung von Grundwasseruntersuchungen der Firma CDM Smith bestätigt das Vorliegen eines Grundwasserschadens für den Altstandort „Apparatebau Mylau BT I (BEHR)“, Altlastenkennziffer 7852 0158.

In den aktuellen Untersuchungen wurden im Brunnen 1 sowie in den Grundwassermessstellen 2 und 3 erhöhte Werte in verschiedenen Schwermetallparametern sowie für LHKW festgestellt. Die Summe für LHKW überschreitet in der am stärksten belasteten GWM 2 mit 280 µg/l den in der BBodSchV festgelegten Prüfwert mit 20 µg/l um das 14-fache.

Die Behörde kommt jedoch zum Entschluss, dass der Grundwasserschaden derzeit als tolerabel einzustufen ist und schließt sich damit dem Gutachter an.

Grund für diese Einschätzung ist die gemäß BBodSchV vorliegende „unsensible Nutzung“ der Fläche als Industriestandort und die Tatsache, dass sich im Abstrom derzeit keine hochsensiblen Flächennutzungen

befinden. Das Grundwasser wird weder auf dem Altstandort noch im unmittelbaren Bereich des Abstroms genutzt. Das Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Mensch und Umwelt wird deshalb behördlicherseits als gering eingestuft. Anzumerken hierbei ist, dass eine Umnutzung des Standortes für Nicht-Gewerbe aufgrund der vorgefundenen Belastungen ohne weitere Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen nicht möglich ist.

Da bei dem Standort eine negative Beeinträchtigung des Grundwassers festgestellt wurde und die Untere Bodenschutzbehörde in der Überwachungspflicht ist, sollte in ungefähr 2 Jahren ein erneutes Monitoring im Bereich des Brunnen 1 sowie der GWM 2 und 3 stattfinden. Die Behörde geht davon aus, dass sich die Schadstoffwerte tendenziell am Standort weiter verringern werden.

Sollten sich die Schadstoffwerte nicht verringern, so ist ggf. eine Untersuchung und Sanierung der Schadstoffquelle in Betracht zu ziehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lisa Katharina Beyer  
Sachbearbeiterin Fach Bodenschutz / Altlasten  
Umweltamt

Landratsamt Vogtlandkreis  
Bahnhofstraße 42-43  
08523 Plauen

Tel.: 03741 300 - 2178  
Fax: 03741 300 - 4934  
E-Mail: [beyer.lisa@vogtlandkreis.de](mailto:beyer.lisa@vogtlandkreis.de)  
Internet: <http://www.vogtlandkreis.de>