



Marktwertermittlung

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2021-021

Matthias Brautzsch
Dipl.- Bauingenieur (TH)
Dipl. Wirtschaftsingenieur für Immobilienbewertung (FH)
Von der IHK Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert
CIS HypZert (F)
Tannrodaer Straße 16
99438 Bad Berka
Telefon: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 92
Mobil: +49 (0) 1 71/ 6 02 86 64
Email: info@sv-brautzsch.de

Gewerbeobjekt Plauen – Pausaer Straße 284

PLZ, Ort	08525 Plauen
Straße	Pausaer Straße 284
Bundesland	Sachsen
Auftraggeber	IP Grundstücks Plauen GmbH
Gutachter	Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch SV-Büro Immobilienbewertung
Objektbesichtigungstag	05.07.2021
Besichtigungsumfang	Innen- und Außen- besichtigung
Wertermittlungstichtag	05.07.2021
Qualitätsstichtag	05.07.2021



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

23.500.000 EUR

9,0-fache Jahresrohertrag
210 EUR/m² NFI.

ACHTUNG! Es handelt sich bei den oben angegebenen Werten um PROGNOSEWERTE.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Verwendungszweck

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Zubehör ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakte.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen (siehe Unterlagenübersicht) sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Hinweis:

Aufgrund der aktuellen corona-bedingten regulatorischen Eingriffe in das Marktgeschehen ist eine gesicherte Einschätzung der kurz-, mittel- bzw. langfristigen Marktentwicklung abschließend nicht möglich. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehende Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsgegenstandes im Speziellen können nicht abschließend beurteilt werden. Die ermittelten Werte sind daher entsprechend mit Unsicherheiten behaftet. Es wird empfohlen, die Marktentwicklung weiterhin zu beobachten und die Werte ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen.

Fazit

Gegenstand der Marktwertermittlung ist das Gelände der PLAMAG Plauen (Plauener Maschinenbau AG). Die vorhandenen Gebäude wurden ca. 1936 - 2005 errichtet und dienten ursprünglich der Herstellung von Druckmaschinen. Zum Stichtag erfolgt die weit überwiegende Nutzung als Maschinenbaustandort.

Es ist vom Auftraggeber geplant, das Grundstück sukzessive in einen Gewerbepark zu wandeln. In Kleiber digital werden Gewerbeparks wie folgt beschrieben:

"Gewerbeparks im umfassenden Sinne **sind Gewerbe- oder Industriegebiete** (oder Teile davon), die einheitlich gemanagt werden und meist eine anspruchsvolle Gestaltung mit vergleichsweise hohem Anteil an Grün- und Wasserflächen aufweisen. Gewerbeparks im engeren Sinne sind Renditeimmobilien, die in der Hand eines Investors oder Entwicklers liegen und die Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten, vor allem Hallen, Ausstellungs- und Serviceflächen, sowie Büros zur Miete anbieten."

Gewerbeparks werden nach folgenden Typen unterschieden:

	Büroanteil	Serviceanteil	Lageranteil
Typ I	10 %	–	90 %
Typ II	40 %	–	60 %
Typ III	45 %	10 %	45 %
Typ IV	80 %	20 %	–

Im vorliegenden Bewertungsfall beträgt der Anteil der Büro- und Verwaltungsfläche mit rd. 9.322 m² ca. 13 % der Gesamtnutzfläche von rd. 73.083 m². Es handelt sich somit noch um einen Gewerbepark des Typs I.

Die Gebäude wurden größtenteils saniert und modernisiert.

Gemäß Mieterliste vom 23.06.2021 stehen von den rd. 68.686 m² Gebäudenutzflächen noch ca. 19.622 m² leer. Nach Auskunft des Auftraggebers liegen teilweise Planungen für Flächen vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Sanierung und Modernisierung der Hallenflächen mit einer Reduzierung des Leerstandes zu rechnen ist.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- attraktiver Gebäudemix mit Büro-, Produktions- und Lagergebäuden
- hohe Produktions- und Lagerhallen mit großen stützenfreien Bereichen
- große Anzahl an Krananlagen in den Hallen
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und Individualverkehr
- ausreichende Anzahl an objekteigenen Stellplätzen
- umfangreiche Baulandreserven

Negative Objekteigenschaften

- relativ hoher struktureller Leerstand (relativ geringe Nachfrage nach Büroraum in Plauen)
- teilweise leicht unterdurchschnittliche Ausstattung

Risiken

Vermietbarkeit: normal

Verwertbarkeit: normal

Drittverwendungsfähigkeit: normal

Markt

Immobilienmarkt

Büromarkt

In Plauen werden zum Stichtag im Internet 37 Büroflächen angeboten (ImmobilienScout24.de). Die angebotenen Flächengrößen liegen zwischen 20 m² und 2.148 m² Nfl. im Gewerbepark WEMA. Die Mietpreise vergleichbarer Objekte bewegen sich innerhalb einer Spanne von 2,98 €/m² und 5,90 €/m² mit dem Schwerpunkt bei rd. 4,0 €/m² Nfl..

Der Kaufpreis von 4 angebotenen Objekten liegt zwischen 393 €/m² und 600 €/m².

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht 2017/2018 des Vogtlandkreises wurden in den beiden Jahren lediglich 15 Büro- und Verwaltungsgebäude im gesamten Vogtlandkreis gehandelt.

Die Preisspanne bewegte sich 2018 zwischen 19.000 € und 1.400.000 €.

Logistikmarkt

Logistikimmobilien werden im aktuellen Grundstücksmarktbericht nicht separat erwähnt. Sie sind bei den Gewerbe- und Industrieobjekten enthalten.

In Plauen werden zum Stichtag im Internet 6 Lager-/ Produktionsflächen angeboten (ImmobilienScout24.de). Die angebotenen Flächengrößen liegen zwischen 100 m² und 1.534 m² Nfl.. Die Mietpreise vergleichbarer Objekte bewegen sich innerhalb einer Spanne von 0,65 €/m² und 5,80 €/m² mit dem Schwerpunkt bei rd. 2,0 €/m² Nfl..

Der Kaufpreis von 3 angebotenen Objekten liegt zwischen 100 €/m² und 575 €/m².

Investmentmarkt

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht 2017/2018 des Vogtlandkreises wurden im Jahr 2018 in Altgewerbestandorten, Ortslagen bzw. Dorfgebieten 51 Gewerbe-/ Industriegebäude im gesamten Vogtlandkreis gehandelt. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 9 % gegenüber 2017 mit 47 Objekten. Die Kaufpreissumme lag im Jahr 2018 innerhalb der Spanne von 3.000 € bis 683.000 €.

In neu erschlossenen Gewerbe-/ Industriegebieten wurden im Jahr 2018 insgesamt 11 Gewerbe-/ Industriegebäude im gesamten Vogtlandkreis gehandelt. Dies entspricht einer Abnahme von ca. 31 % gegenüber 2017 mit 16 Objekten. Die Kaufpreissumme lag im Jahr 2018 innerhalb der Spanne von 120.000 € bis 7.500.000 €.

Gesamtauswertung für Lager- und Produktionshallen:

- Stichprobe: 35 Objekte
- durchschnittlicher Kaufpreis: 256 €/m² (Spanne 69 €/m² - 710 €/m²)
- mittlere Bewirtschaftungskosten: 16 % (Spanne 11 - 25 %)
- mittlere Miete: 1,84 €/m² (Spanne 1,50 - 2,40 €/m²)
- Restnutzungsdauer: 24 Jahre (Spanne 15 - 39 Jahre)

Dieser Auswertung lagen 35 Kauffälle zugrunde.

Lage

Lageeinschätzung: mittel

Hochwasser: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Erläuterungen zur Makrolage

Die Kreisstadt Plauen liegt nahe der tschechischen Grenze im Vogtlandkreis und befindet sich ca. 35 km südwestlich von Zwickau bzw. rd. 95 km südöstlich von Erfurt, der Landeshauptstadt von Thüringen. Plauen trägt den Titel einer Großen Kreisstadt, beherbergt rd. 64.600 Einwohner (Stand: 31.12.2019) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Chemnitz die Funktion eines Oberzentrums. Plauen ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft die Weiße Elster innerhalb des Stadtgebiets von Plauen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2020 für Plauen insgesamt ca. 24.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 24.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -549 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.867 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Plauen wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen wird für Plauen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von -4,9 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Vogtlandkreis derzeit 4,9 % (zum Vergleich: Sachsen: 5,9 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Juni 2021). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,2 Punkten für den Vogtlandkreis, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Haselbrunn', ca. 3,9 km nordwestlich des Stadtzentrums von Plauen im nordwestlichen Stadtrandbereich im Gewerbegebiet 'PLAMAG'. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie durch Gewerbe- und Industriegebäude aus. In einem Umkreis von ca. 1,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Kaufland') und einem Einkaufszentrum ('PlauenPark') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über 182 zugehörige Außenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Plauen ist über die Bundesstraßen B92, B282 und B173 sowie über die Autobahn A72 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 10 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Plauen-Ost'. Die Bushaltestelle bzw. Straßenbahnstation 'Plamag' befindet sich ca. 1,1 km südlich der Liegenschaft (Straßendistanz) und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 58 km zum ICE-Bahnhof 'Jena Paradies' bzw. rd. 100 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 05.07.2021 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

- der unterzeichnende Sachverständige

- Herr Felkel (Baubetreuung Plauen)

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung hinreichend.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einzelnen unzusammenhängenden Flurstücken mit einer ebenen Topografie auf. Der Baugrund wird als tragfähig unterstellt. Die Zufahrtsstraßen können augenscheinlich als ausgebaut betrachtet werden. Anliegende Medien sind Wasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telefon, Kabelanschluss. Eine Überbauung ist nicht erkennbar.

Erschließung

das augenscheinlich wirtschaftlich selbständige Grundstück wird durch öffentliche Straßen verkehrstechnisch erschlossen und verfügt über alle relevanten Ver- und Entsorgungsmedien.

Auskünfte regionaler Erschließungsträger zu Erschließungsbeiträgen nach BauGB und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) lagen für die vorhandenen Erschließungsanlagen des Grundstücks nicht vor. Es gab zum Ortstermin auskunftsgemäß keine Anhaltspunkte, dass Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG ausstehen. In der Bewertung wird für das Gesamtobjekt Erschließungsbeitragsfreiheit angenommen.

Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen vom 30.07.2010 wird der überwiegende Teil des Bewertungsgrundstücks als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nördlich werden kleine Teile des Grundstücks als gemischte Baufläche bzw. als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bestandsobjekt. Die materielle und technische Legalität der baulichen Anlagen entsprechend der zum jeweiligen Baujahr geltenden Normen und Regeln der Technik wird angenommen.

Der überwiegende Flächenanteil des Gesamtgrundstücks ist als baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV einzustufen.

Erläuterungen zum Gebäude

Die Gebäude werden auftragsgemäß dem vorliegenden undatierten Exposee der Plamag entnommen.

Nach Auskunft des Auftraggebers wurde bis 2020 die Beleuchtung der Hallen für ca. 1.300.000 € auf LED umgerüstet.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für 01 Bürogebäude

Gebäudetyp	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Baujahr	1970
Zustand	mittel

Ausstattungsstufe mittel (3)
Gebäudemaß 7.599 m² BGF

- Baujahr: 1970; 1990 neue Fenster eingebaut; 1993 Keramikfassade
- Umfang/ Bauart: Stahlbetonskelettbauweise mit Betonfertigteilplatten als Außenwand; Versehen mit einer gedämmten Keramikfassade
- Dachform/ Ausführung: Flachdächer mit Pappe, Dämmung; nachträglich Polymerbitumensanierungsbahn
- Decken: Stahlbetondecken
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag; 2 Personenaufzüge (Baujahre 1999 und 2006)
- Fußböden: überwiegend Nadelfilz
- Türen/ Tore: Sperrholztüren, meist mit Glasfüllung als Innentüren; Alu-RD-Türen zu den Fluren; Alu-Außentüren
- Fenster: Leichtmetall mit Isolierglas; Treppenhaus mit Pfosten-Riegel-Konstruktion gedämmt
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: nicht unterkellert

BGF: $1.684 \text{ m}^2 + 7 \times 845 \text{ m}^2 = 7.599 \text{ m}^2$

2 Baubeschreibung für 02 Wache

Gebäudetyp 6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Baujahr 1970
Zustand mittel
Ausstattungsstufe mittel (3)
Gebäudemaß 238 m² BGF

- Baujahr: 1970; 1990 neue Fenster eingebaut
- Umfang/ Bauart: Mauerwerksbauweise mit Klinker als Außenwand
- Dachform/ Ausführung: Flachdach mit Pappe, Dämmung; nachträglich Polymerbitumensanierungsbahn
- Decke: Stahlbetondecke
- Treppenanlage: ohne
- Fußböden: überwiegend Fliesen
- Türen/ Tore: Sperrholztüren, meist mit Glasfüllung als Innentüren; Alu-RD-Türen zu den Fluren; Alu-Außentüren
- Fenster: Leichtmetall mit Isolierglas
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: nicht unterkellert

3 Baubeschreibung für 03 Kantine/ Ausbildung

Gebäudetyp	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
Baujahr	1969
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	2.736 m ² BGF

- Baujahr: 1969
- Umfang/ Bauart: Stahlbetonskelettbauweise mit vorgehängten Betonfertigteilplatten und teilweise Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: Flachdach mit Polymerbitumensanierungsbahn, Pappe, Dämmung
- Decken: Stahlbetondecke; in Speisesaal und Lehrwerkstatt abgehängte Decke
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag; 1 Personenaufzug
- Fußböden: Betonböden im Keller, Kunststeinböden im Küchenbereich und WCs. In Lehrwerkstatt Betonboden und im Speiseraum Keramikfliesen
- Türen/ Tore: Stahltüren im Keller, ansonsten Holz- und Aluminiumtüren, teilweise mit Glasfüllung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas
- Fassade: Vollwärmeschutz außen, Feinputz als Innenputz
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: Kühlräume im Keller

4 Baubeschreibung für 05 Bürogebäude mit Garagen

Gebäudetyp	6.1 Bürogebäude, Massivbau
Baujahr	1966
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	2.314 m ² BGF

- Baujahr: 1966
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: Flachgeneigtes Satteldach mit Pappe, Polymerbitumensanierungsbahn auf Schalung
- Decken: Stahlbetondecken
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen
- Fußböden: Betonböden im Keller und Garagen, Nadelfilzböden in Büros
- Türen/ Tore: Stahltore an Garagen; Alu-Außentüren und Sperrholztüren als Innentüren
- Fenster: Doppel- und Verbundfenster in Holzrahmen
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)

- Sonstiges: teilweise unterkellert

BGF: $2 \times 1.157 \text{ m}^2 = 2.314 \text{ m}^2$

5 Baubeschreibung für 06 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.4 Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
Baujahr	1936
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	9.625 m ² BGF

- Baujahr: 1936; ab 2000 teilsaniert Dach/ Fassade/ Geschosse
- Umfassung/ Bauart: Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: Walmdach Gaupen; Schieferdeckung
- Decken: Stahlbetondecken
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen; 1 Lasten-/ 1 Güteraufzug
- Fußböden: Betonböden im Keller, Nadelfilzböden in Büros, Kunststoff auf Zementestrich
- Türen/ Tore: Alu-Außentüren und Sperrholz- und Holzfüllungstüren als Innentüren
- Fenster: Kunststofffenster mit Thermoverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser), Druckluft
- Sonstiges: unterkellert

BGF: $5 \times 1.925 \text{ m}^2 = 9.625 \text{ m}^2$

6 Baubeschreibung für 07 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	1951
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	5.500 m ² BGF

- Baujahr: 1951
- Umfassung/ Bauart: Mauerwerk mit Kranbahn, Stahlstützen im Inneren
- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Sattel- bzw. Pultdach; Dämmdach mit Polymerbitumensanierungsbahn; Holzsparren auf Stahlbindern; Mittel- und Seitenschiffe
- Decken: Stahlbetondecke über KG; Weißdecke als Untersicht der Halle
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppe zum KG
- Fußböden: Betonböden mit MMA-Beschichtung
- Türen/ Tore: Stahl, Holz, Alu-Türen und Alu-Rolltor

- Fenster: Kunststofffenster mit Thermoverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser), Druckluft
- Sonstiges: teilunterkellert

BGF: $970 \text{ m}^2 / 0,90 + 3.968 \text{ m}^2 / 0,95 + 221 \text{ m}^2 / 0,90$ (Nutzflächenfaktor) = 5.500 m^2

7 Baubeschreibung für 08 Produktions-/ Sozialgebäude

Gebäudetyp	15.4 Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
Baujahr	1972
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	7.792 m ² BGF

- Baujahr: 1972
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: Flachdach mit Sanierungslage auf Flüssigbitumenbasis mit Alu-Pigmenten, Pappe, Dämmung, Beton
- Decken: Stahlbetondecken
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen; 2 Lastenaufzüge (3,2 t und 1 t)
- Fußböden: Betonböden
- Türen/ Tore: Stahl, teilweise Holz
- Fenster: Kunststofffenster mit Thermoverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser mit Umluft), Druckluft
- Sonstiges: unterkellert

BGF: $4 \times 1.948 \text{ m}^2 = 7.792 \text{ m}^2$

8 Baubeschreibung für 09 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	1952
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	8.407 m ² BGF

09 Fertigungshalle

- Baujahr: 1952
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk mit Kranbahn und Stahlstützen
- Dachform/ Ausführung: Haupthalle mit geneigtem Satteldach; Seitenschiff mit flachgeneigtem Pultdach, Dämmdach mit Polymerbitumensanierungsbahn (Klappbahn), Betonplatten an Stahlkonstruktion

- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden beschichtet mit MMA
- Türen/ Tore: Stahl und Aluminium
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: -

09.4 Anbau

- Baujahr: 1960
- Umfang/ Bauart: Stahlbetonskelettbauweise mit Mauerwerk ausgefacht, Kranbahn
- Dachform/ Ausführung: Pultdach als Dämmdach mit Polymerbitumensanierungsbahn, Betonfertigteile auf Stahlbindern
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden, Büros Nadelfilz/ CV-Belag
- Türen/ Tore: Stahl und Aluminium
- Fenster: Betonrahmen mit Einfachverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: -

09 Kopfbau

- Baujahr: 1952
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: flachgeneigtes Satteldach mit Pappe, Polymerbitumensanierungsbahn (Klappbahn), Betonplatten an Stahlbetonbindern
- Decken: Stahlbeton
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppe
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: Stahl, Aluminium, Holz, Alu-Rolltore
- Fenster: Kunststofffenster mit Thermoverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: teilunterkellert

BGF: $7.987\text{m}^2 / 0,95$ (gemittelter Nutzflächenfaktor) = 8.407 m^2 Nfl.

9 Baubeschreibung für 10.1 - 10.5 Produktions-/ Lagergebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	1970
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	19.946 m ² BGF

- Baujahr: 1970
- Umfang/ Bauart: Stahlkonstruktion mit vorgehängten Betonplatten gedämmt und mit Trapezprofilblech verkleidet
- Dachform/ Ausführung: Sheddach, Stahlkonstruktion, Pappe mit Polymerbitumensanierungsbahn auf Flüssigbitumenbasis mit Alu-Pigmenten, Dämmung, Betonplatten
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: Stahl
- Fenster: Betonrahmen mit Thermoverglasung, Sheddachverglasung, Isolierglas
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser mit Deckenstrahler)
- Sonstiges: -

BGF: $[4.003\text{ m}^2 (10.1) + 3.696\text{ m}^2 (10.2) + 4.054\text{ m}^2 (10.3) + 4.108\text{ m}^2 (10.4) + 3.686\text{ m}^2 (10.5)] / 0,98$ (Nutzflächenfaktor) = 19.946 m^2

10 Baubeschreibung für 10.6 Produktions-/ Lagergebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	1970
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	2.039 m ² BGF

- Baujahr: 1970
- Umfang/ Bauart: Stahlkonstruktion mit vorgehängten Betonplatten gedämmt und mit Trapezprofilblech verkleidet
- Dachform/ Ausführung: Sheddach, Stahlkonstruktion, Pappe mit Polymerbitumensanierungsbahn auf Flüssigbitumenbasis mit Alu-Pigmenten, Dämmung, Betonplatten
- Decken: -
- Treppenanlagen: Stahlbeton

- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: Stahl
- Fenster: Betonrahmen mit Thermoverglasung, Sheddachverglasung, Isolierglas
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser mit Deckenstrahler), Druckluft
- Sonstiges: -

BGF: 1.937 m² (10.6)/ 0,95 (Nutzflächenfaktor) = 2.039 m²

11 Baubeschreibung für 10.7 Lagergebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	1988
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	1.396 m ² BGF

- Baujahr: 1988
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk und Stahlkonstruktion mit vorgehängten Betonplatten gedämmt und mit Trapezprofilblech verkleidet
- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Satteldach, Stahlkonstruktion, Pappe, Dämmung, Beton- und Betonfertigteileplatten
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: Stahl und Alu
- Fenster: Betonrahmen mit Einfachverglasung, teilweise Kunststoff mit Isolierglas, teilweise Holzfenster mit Thermoverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser mit Deckenstrahler)
- Sonstiges: -

BGF: 1.315 m² (10.7)/ 0,94 (Nutzflächenfaktor) = 1.396 m²

12 Baubeschreibung für 11 Lackierung

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	2005
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	429 m ² BGF

- Baujahr: 2005

- **Umfassung/ Bauart:** Eingespannte Stahlbetonstützen, Stahlkonstruktion, Verbände in Dach- und Wandebenen; Fassade teilweise mit Trapezprofilblech verkleidet
- **Dachform/ Ausführung:** Pultdach aus Stahlriegeln mit Stahlpfetten, Vordächer: selbsttragendes Stahltrapezblech; Hallendach: Isodach-Sandwichelemente
- **Decken:** -
- **Treppenanlagen:** -
- **Fußböden:** Stahlfaserbewehrter Betonboden mit Hartkorneinstreuung, Oberfläche geglättet
- **Türen/ Tore:** Stahl und Alu
- **Fenster:** Lichtband, eine Hallenlängsseite aus Kunststoffprofilen mit Iso-Verglasung, ein Öffnungsflügel je Feld
- **Versorgungsleitungen/ Installationen:** Strom, Wasser, Abwasser, Heizung
- **Sonstiges:** -

BGF: 386 m²/ 0,90 (Nutzflächenfaktor) = 429 m²

13 Baubeschreibung für 12 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Baujahr	1957
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	1.924 m ² BGF

- **Baujahr:** 1957, 2003 saniert
- **Umfassung/ Bauart:** Stahlbetonskelettbauweise
- **Dachform/ Ausführung:** flach geneigtes Satteldach, Polymerbitumensanierungsbahn, Dämmung, Betonfertigteilplatten
- **Decken:** teilweise Stahlbetondecke
- **Treppenanlagen:** Stahlbeton
- **Fußböden:** Betonboden, Fliesen in WC
- **Türen/ Tore:** Stahl, Alu, teilweise Holz
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Thermoverglasung
- **Fassade:** Sandwichprofile außen, Putz innen
- **Versorgungsleitungen/ Installationen:** Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser mit Luftumformer), Druckluft
- **Sonstiges:** -

BGF: 1.828 m²/ 0,95 (Nutzflächenfaktor) = 1.924 m²

14 Baubeschreibung für 13.1 Lagergebäude

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1950
Zustand	schlecht
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	281 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, ca.1950, ehem. Schmiede
- Umfang/ Bauart: verputzte Mauerwerkskonstruktion
- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Satteldach, Bitumenpappe
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: Stahl
- Fenster: Betonrahmen mit Einfachverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser
- Sonstiges: -

BGF: 253 m²/ 0,90 (Nutzflächenfaktor) = 281 m²

15 Baubeschreibung für 13.2 offene Lagerhalle

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	2005
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	1.155 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, ca.2005
- Umfang/ Bauart: Stahlrahmenkonstruktion
- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Satteldach mit Abdichtung
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: -
- Fenster: -
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom
- Sonstiges: -

NF: $1.155 \text{ m}^2 \times 0,98$ (Nutzflächenfaktor) = 1.130 m^2

16 Baubeschreibung für 14 Vorführzentrum

Gebäudetyp	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
Baujahr	1988
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	1.210 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, ca. 1988
- Umfang/ Bauart: Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion mit Spannbetonbindern (Halle)
- Dachform/ Ausführung: Flachgeneigtes Satteldach mit Dachabdichtung
- Decken: Stahlbetondecken
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen
- Fußböden: Betonböden in Halle
- Türen/ Tore: Stahltor an Halle; Kunststofftüren isolierverglast
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: -

BGF: $1.149 \text{ m}^2 / 0,95$ (Nutzflächenfaktor) = 1.210 m^2

17 Baubeschreibung für 05.1 Umformerstation

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1966
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	678 m ² BGF

- Baujahr: 1966
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: Flachgeneigtes Satteldach mit Pappe, Polymerbitumensanierungsbahn auf Schalung
- Decken: Stahlbetondecken
- Treppenanlagen: Stahlbetontreppen
- Fußböden: Betonböden im Keller und EG
- Türen/ Tore: Stahltore
- Fenster: in die Tore integriert
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser

- Sonstiges: unterkellert

BGF: 610 m²/ 0,90 (Nutzflächenfaktor) = 678 m²

18 Baubeschreibung für 16 Öl- und Farblager

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1970
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	493 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 1970

- Umfang/ Bauart: Stahlbetonkonstruktion mit vorgehängten Betonplatten mit Vordach in Stahlkonstruktion

- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Pultdach mit Bitumendachpappe

- Decken: -

- Treppenanlagen: -

- Fußböden: Betonboden

- Türen/ Tore: Stahl

- Fenster: Betonrahmen mit Einfachverglasung

- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom

- Sonstiges: -

BGF: 464 m²/ 0,94 (Nutzflächenfaktor) = 493 m²

19 Baubeschreibung für 17.2 offene Lagerhalle

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1970
Zustand	schlecht
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	600 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, geschätzt ca.1970

- Umfang/ Bauart: Stahlbetonstützen-Stahlriegelkonstruktion

- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Satteldach mit Abdichtung

- Decken: -

- Treppenanlagen: -

- Fußböden: Betonboden

- Türen/ Tore: -

- Fenster: -

- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom
- Sonstiges: -

NF: $600 \text{ m}^2 \times 0,98$ (Nutzflächenfaktor) = 588 m^2

20 Baubeschreibung für 19/20 Schießstand

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1970
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	576 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, geschätzt ca.1970
- Umfang/ Bauart: Mauerwerkskonstruktion
- Dachform/ Ausführung: flach geneigtes Satteldach mit Abdichtung
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: -
- Fenster: -
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom
- Sonstiges: -

NF: $576 \text{ m}^2 \times 0,85$ (Nutzflächenfaktor) = 490 m^2

21 Baubeschreibung für 51 Gebäude Notstrom

Gebäudetyp	15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
Baujahr	1966
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	196 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 1966
- Umfang/ Bauart: Mauerwerk
- Dachform/ Ausführung: Flachgeneigtes Satteldach mit Pappe, Polymerbitumensanierungsbahn auf Schalung
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonböden im EG
- Türen/ Tore: Stahltore

- Fenster: Doppel- und Verbundfenster in Holzrahmen
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: -

BGF: 167 m²/ 0,85 (Nutzflächenfaktor) = 196 m²

22 Baubeschreibung für 55 Heizhaus mit Zwischenbau

Gebäudetyp	15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
Baujahr	1970
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	602 m ² BGF

- Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 1970; saniert ca. 1993 mit Fassadenverkleidung
- Umfassung/ Bauart: Stahlbetonskelettbauweise mit Betonfertigteileplatten als Außenwand; Versehen mit einer gedämmten Fassade
- Dachform/ Ausführung: Flachdach mit Pappe, Dämmung
- Decken: -
- Treppenanlagen: -
- Fußböden: Betonboden
- Türen/ Tore: Metall-Rolltor
- Fenster: -
- Versorgungsleitungen/ Installationen: Strom, Wasser, Abwasser, Heizung (Warmwasser)
- Sonstiges: -

BGF: 542 m²/ 0,90 (Nutzflächenfaktor) = 602 m²

23 Baubeschreibung für Freistellplätze

Baujahr	1970
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	182 Stk.

26 Baubeschreibung für RP Polymere Recycling Werk

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	42.000 m ² BGF

Dieses Werk ist im Projektstadium und soll bis Frühjahr 2022 fertig gestellt sein.

Grundbuch

Auszug vom: 15.02.2021
 Amtsgericht: Plauen
 Grundbuch von: Jößnitz, Haselbrunn

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	945	1	Jößnitz		777/3	1.746,00
	639	2	Haselbrunn		937/1	4.933,00
	1366	5	Haselbrunn		938/18	20.119,00
	1366	5	Haselbrunn		938/23	2.328,00
	1366	9	Haselbrunn		938/30	1.428,00
	1366	9	Haselbrunn		938/31	142.709,00
	1366	9	Haselbrunn		938/32	6.394,00
	1366	9	Haselbrunn		938/37	5.294,00

Gesamtfläche 184.951,00
davon zu bewerten 184.951,00

Abteilung I, Eigentümer
 IP Grundstücks Plauen GmbH, Plauen

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
945	6	1	777/3	Vormerkung - Auflassungsvormerkung (nicht für den Darlehensnehmer), Auflassungsvormerkung		
639	7	2	937/1	Vormerkung - Auflassungsvormerkung (nicht für den Darlehensnehmer), Auflassungsvormerkung		
1366	5	9	938/30, 938/31, 938/32, 938/37	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Abwasserleitungsrecht		
1366	9	9	938/30, 938/31, 938/32, 938/37	Grunddienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Regenwassersickerleitungsrecht		
1366	10	9	938/30, 938/31, 938/32, 938/37	Grunddienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Schmutzwasser- und Mischwasserleitungsrecht - Kanal 1		
1366	11	9	938/30, 938/31, 938/32, 938/37	Grunddienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Schmutzwasser- und Mischwasserleitungsrecht - Kanal 2		
1366	16	5, 9	938/18,	Vormerkung - Auflassungsvormerkung		

			938/23, 938/30, 938/31, 938/32, 938/37	(nicht für den Darlehensnehmer), Auf- lassungsvormerkung		
--	--	--	--	---	--	--

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Objektidentität

Das Bewertungsobjekt konnte anhand der vorliegenden Objektunterlagen, den Grundbuchauszügen und der Flurkarte eindeutig festgestellt werden.

Erläuterungen zur Abteilung II

In Abtl. II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

- lfd. Nr. 6 (Blatt 945); lfd. Nr. 7 (Blatt 639) und Nr. 16 (Blatt 1366): jeweils Auflassungsvormerkung - auflösend bedingt - für Spree-Factory-Area GmbH.

Bei den in Abt. II eingetragenen Auflassungsvormerkungen handelt es sich um übliche Eintragungen im Ankaufsprozess, die nach Übertragung des Eigentums gelöscht werden. Die Eintragungen verbleiben in der Bewertung ohne Berücksichtigung. Andernfalls ist eine Verwertbarkeit des Objektes nicht gegeben.

- lfd. Nr. 5, 9, 10 und 11 (Blatt 1366); Leitungsrechte:

Die Eintragungsbewilligungen zu den Leitungsrechten liegt zur Bewertung nicht vor. Die Leitungsführungen sind nicht bekannt gemacht worden.

Die Leitungsrechte dienen der Nutzung und Bebauung auf dem Grundstück und schränken die Nutzung des Grundstücks nicht ein. Für die vorhandene Nutzung und den bewerteten Bestand ergibt sich aus dieser Eintragung kein Werteeinfluss.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Eine Baulastenauskunft lag nicht vor. In der Marktwertermittlung wird Baulastenfremheit unterstellt.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Plauen eingetragen.

Altlasten

Gemäß vorliegendem Gutachten vom 11.01.2019 des Sachverständigen Oliver Kreiser (CIS HypZert (F), DIWG), lag eine Altlastenauskunft für die Flurstücke 938/31, 937/1 und 938/18 (167.761 m² von 184.951 m², entspricht ca. 91 % des Gesamtgrundstücks) vom 20.07.2017 vor.

"Die Flurstücke 937/1 und 938/18 sind nicht in der Datenbank SALKA des Vogtlandkreises registriert.

Das Flurstück 938/31 wird im SALKA unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 66002014 geführt und trägt die Bezeichnung "MAN-Plamag-Hauptwerk". Umfangreichere Unterlagen belegen Bodenbelastungen in verschiede-

nen Bereichen sowie flächenhafte Auffüllungen. Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche für die momentan kein weiterer Erkundungsbedarf besteht.

Auf dem Flurstück befindet sich außerdem im Bereich der ehemaligen Kranbahn eine alte Betriebsdeponie. Diese Altablagerung wird unter der Altlastkennziffer (AKZ) 66001107 im SALKA geführt und trägt die Bezeichnung "Betriebsdeponie MAN". Für die Altlast liegt eine über 20 Jahre alte Sanierungsplanung vor, die jedoch nie in eine Sanierung mündete. Die Altablagerung muss vollkommen neu bewertet werden. Erheblicher Erkundungs- und Sanierungsumfang ist nicht auszuschließen."

Wertung

Für die Bestandsbebauung wird die Eintragung im Altlastenkataster als nicht wertrelevant eingestuft.

Eine endgültige Klärung ist jedoch nur durch ein gesondertes Altlastengutachten bzw. einer erkundenden Untersuchung möglich. Eine Notwendigkeit dazu ergibt sich aus dem aktuellen Kenntnisstand und der Besichtigung nicht.

In Bezug auf eventuell verwendete gesundheitsgefährdender Baumaterialien liegen keine Erkenntnisse vor. Aufgrund der Sanierungsjahre ist davon auszugehen, dass keine nach heutigem Erkenntnisstand gesundheitsgefährdenden Baustoffe im Objekt verbaut wurden.

Eine spezielle Berücksichtigung in der Bewertung ist damit nicht nötig. Es werden alle ermittelten Grundstückswerte ohne Berücksichtigung von Wertänderungen durch Altlasten/ Kontamination ausgewiesen.

Nach gutachterlicher Einschätzung besteht momentan kein Handlungsbedarf zur Neubewertung der Altablagerung in Verbindung mit der Beseitigung der Altablagerung, da für die derzeitige und für die geplante Nutzung nach Auskunft des Auftraggebers keine Einschränkungen und Gefährdungen bestehen und Eingriffe in den Boden nach vorliegenden Informationen nicht geplant sind.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flst. 777/3			1.746	0,75			Ja	1.309
2	Flst. 937/1	4.933	29,00					Ja	143.057
3	Flst. 938/18	20.119	25,00					Ja	502.975
4	Flst. 938/23	2.328	25,00					Ja	58.200
5	Flst. 938/30			1.428	0,75			Ja	1.071
6	Flst. 938/31	142.709	25,00					Ja	3.567.725
7	Flst. 938/32			6.394	0,75			Ja	4.795
8	Flst. 938/37	5.294	20,00					Ja	105.880

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

4.385.012

Entspricht 19% des Ertragswertes (MWT)

Erläuterungen zum Bodenwert

Zonale Bodenrichtwerte

Gemäß ImmoWertV ist der Bodenwert grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Da keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, wird auf die vom Gutachterausschuss des Vogtlandkreises mit Stand 31.12.2020 ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

- Flurstücke 938/18, 938/23 und 938/31:

Bodenrichtwert-Zonennummer	52340137
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land (B)
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet (GE)

- Flurstück 937/1:

Bodenrichtwert-Zonennummer	52340138
Bodenrichtwert	29 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land (B)
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche (M)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Grundstückstiefe	50 m

- Flurstücke 938/37:

Bodenrichtwert-Zonenummer	52340139
Bodenrichtwert	20 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land (B)
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche (M)
Ergänzung zur Nutzungsart	Außenbereich (ASB)
Grundstücksfläche	1.700 m ²

- Flurstücke 777/3, 938/30 und 938/32:

Bodenrichtwert-Zonenummer	52340375
Bodenrichtwert	0,75 €/m ²
Nutzungsart	Grünland (GR)
Grünlandzahl	38

Ableitung Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück bzw. die den jeweiligen BRW-Zonen zugeordneten Flurstücke entsprechen ausreichend genau den Ausweisungen der Bodenrichtwerte. Eine Umrechnung aufgrund der Geschossigkeit, des Grundstückszuschnitts (Tiefe bzw. Fläche), der Art der Nutzung sowie der seit der Feststellung der Bodenrichtwerte erfolgten Marktentwicklung ist nicht erforderlich.

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	01 Bürogebäude	alle	1970	60	20	7.599,00 m² BGF	1.343	18,00	Linear	66,67	4.013.744
2	02 Wache	alle	1970	60	20	238,00 m² BGF	1.343	18,00	Linear	66,67	125.710
3	03 Kantine/ Ausbildung	alle	1969	40	20	2.736,00 m² BGF	705	19,00	Linear	50,00	1.147.683
4	05 Bürogebäude mit Garagen	alle	1966	50	20	2.314,00 m² BGF	1.189	18,00	Linear	60,00	1.298.635
5	06 Produktionsge- bäude	alle	1936	40	20	9.625,00 m² BGF	1.080	19,00	Linear	50,00	6.185.025
6	07 Produktionsge- bäude	alle	1951	40	20	5.500,00 m² BGF	802	18,00	Linear	50,00	2.602.490
7	08 Produktions-/ Sozialgebäude	alle	1972	40	20	7.792,00 m² BGF	1.080	19,00	Linear	50,00	5.007.139
8	09 Produktionsge- bäude	alle	1952	40	20	8.407,00 m² BGF	641	18,00	Linear	50,00	3.179.443
9	10.1 - 10.5 Produkti- ons-/ Lagergebäude	alle	1970	40	25	19.946,00 m² BGF	802	18,00	Linear	37,50	11.797.560
10	10.6 Produktions-/ Lagergebäude	alle	1970	40	25	2.039,00 m² BGF	802	18,00	Linear	37,50	1.206.017
11	10.7 Lagergebäude	alle	1988	40	25	1.396,00 m² BGF	802	18,00	Linear	37,50	825.699
12	11 Lackierung	alle	2005	40	25	429,00 m² BGF	802	18,00	Linear	37,50	253.742
13	12 Produktionsge- bäude	alle	1957	40	25	1.924,00 m² BGF	802	18,00	Linear	37,50	1.137.998
14	13.1 Lagergebäude	alle	1950	30	10	281,00 m² BGF	203	16,00	Linear	66,67	22.054
15	13.2 offene Lagerhalle	alle	2005	30	15	1.155,00 m² BGF	407	16,00	Linear	50,00	272.649
16	14 Vorfürhrzentrum	alle	1988	40	25	1.210,00 m² BGF	705	19,00	Linear	37,50	634.456
17	05.1 Umformer- station	alle	1966	40	20	678,00 m² BGF	284	16,00	Linear	50,00	111.680
18	16 Öl- und Farblager	alle	1970	30	10	493,00 m² BGF	162	16,00	Linear	66,67	30.878
19	17.2 offene Lagerhalle	alle	1970	30	10	600,00 m² BGF	162	16,00	Linear	66,67	37.580
20	19/20 Schießstand	alle	1970	30	10	576,00 m² BGF	162	16,00	Linear	66,67	36.077
21	51 Gebäude Notstrom	alle	1966	40	20	196,00 m² BGF	882	19,00	Linear	50,00	102.859
22	55 Heizhaus mit Zwischenbau	alle	1970	60	25	602,00 m² BGF	882	19,00	Linear	58,34	263.227
23	Freistellplätze	alle	1970	40	20	182,00 Stk.	500	19,00	Linear	50,00	54.145
24	Telefonmast	alle			20				Linear		
25	13.3 Freifläche	alle			20				Linear		
26	RP Polymere Recycling Werk	al- le		40	30	42.000,00 m² BGF	320	18,00	Linear	25,00	11.894.400

Σ 52.240.890

* Baupreisindex (1, 2, 4) Bürogebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2021 = 1,3500; (3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2021 = 1,3540

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	52.240.890
+ Zeitwert der Außenanlagen	1 % 522.408
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	52.763.298
+ Bodenwert	4.385.012
Vorläufiger Sachwert	57.148.310
SACHWERT	57.148.310

Erläuterungen zum Sachwert

Sachwertverfahren

Das **Sachwertverfahren** wird dann angewendet, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung.

Die ImmoWertV führt in § 21 zum Sachwertverfahren aus:

„(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 (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.“

Fläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277

Gemäß DIN 277 (2005) ist die BGF die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks. Die BGF berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Flächen (Bauwert)

Die Bruttogrundflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Herstellungskosten

Die angesetzten Herstellungskosten wurden in Anlehnung an Erfahrungswerte sowie veröffentlichte statistische Kostenkennwerte ermittelt (Bruttokosten inkl. MwSt.). Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind im Baukostenansatz mit enthalten.

Die angesetzten Herstellungskosten orientieren sich im vorliegenden Fall an den Angaben der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Kostengruppe 300 + 400.

Stellplätze werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt.

Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der Praxis mit einem pauschalen Zuschlag von 1 % bis 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts berücksichtigt. Aufgrund der hohen Anzahl an Gebäuden mit einem entsprechend hohen vorläufigen Gebäudesachwert wird ein Zuschlag von 1 % als plausibel erachtet.

Sachwert

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt.

Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 01 Bürogebäude

Gebäudetyp	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	995 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	995 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3500 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.343 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 02 Wache

Gebäudetyp	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	995 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	995 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3500 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.343 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 03 Kantine/ Ausbildung

Gebäudetyp	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	521 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	521 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	705 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 4 05 Bürogebäude mit Garagen

Gebäudetyp	6.1 Bürogebäude, Massivbau
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	881 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	881 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3500 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.189 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 5 06 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.4 Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	798 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	798 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.080 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 6 07 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	593 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	802 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 7 08 Produktions-/ Sozialgebäude

Gebäudetyp	15.4 Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	798 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	798 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.080 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 8 09 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise								
Ausstattungsstufe	3,00								
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF								
Zu-/Abschläge	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Grund</th> <th colspan="2">Zu-/Abschlag</th> </tr> <tr> <th>%</th> <th>EUR/m² BGF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abzug für Standardstufe 2</td> <td style="text-align: center;">-20,00</td> <td style="text-align: center;">-119</td> </tr> </tbody> </table>	Grund	Zu-/Abschlag		%	EUR/m ² BGF	Abzug für Standardstufe 2	-20,00	-119
Grund	Zu-/Abschlag								
	%	EUR/m ² BGF							
Abzug für Standardstufe 2	-20,00	-119							
NHK inkl. Zu-/Abschläge	474 EUR/m ² BGF								
Herstellungskosten im Basisjahr *	474 EUR/m ² BGF								
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)								
Herstellungskosten zum Stichtag *	641 EUR/m ² BGF								

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 9 10.1 - 10.5 Produktions-/ Lagergebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	593 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	802 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 10 10.6 Produktions-/ Lagergebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	593 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	802 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 11 10.7 Lagergebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	593 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	802 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 12 11 Lackierung

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	593 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	802 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 13 12 Produktionsgebäude

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	593 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	802 EUR/m ² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 14 13.1 Lagergebäude

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	301 EUR/m ² BGF
Zu-/Abschläge	

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
Abzug für Standardstufe 1	-50,00	-151

NHK inkl. Zu-/Abschläge	150 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	150 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	203 EUR/m ² BGF
<i>* ohne Baunebenkosten</i>	

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 15 13.2 offene Lagerhalle

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	301 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	301 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	407 EUR/m ² BGF
<i>* ohne Baunebenkosten</i>	

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 16 14 Vorfürzentrum

Gebäudetyp	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	521 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	521 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	705 EUR/m ² BGF
<i>* ohne Baunebenkosten</i>	

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 17 05.1 Umformerstation

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager									
Ausstattungsstufe	3,00									
Tabellarische NHK *	301 EUR/m ² BGF									
Zu-/Abschläge	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Grund</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Zu-/Abschlag</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">%</th> <th style="text-align: center;">EUR/m² BGF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abzug für Standardstufe 2</td> <td style="text-align: center;">-30,00</td> <td style="text-align: center;">-91</td> </tr> </tbody> </table>	Grund	Zu-/Abschlag			%	EUR/m ² BGF	Abzug für Standardstufe 2	-30,00	-91
Grund	Zu-/Abschlag									
	%	EUR/m ² BGF								
Abzug für Standardstufe 2	-30,00	-91								
NHK inkl. Zu-/Abschläge	210 EUR/m ² BGF									
Herstellungskosten im Basisjahr *	210 EUR/m ² BGF									
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)									
Herstellungskosten zum Stichtag *	284 EUR/m ² BGF									
<i>* ohne Baunebenkosten</i>										

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 18 16 Öl- und Farblager

Gebäudetyp	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager									
Ausstattungsstufe	3,00									
Tabellarische NHK *	301 EUR/m ² BGF									
Zu-/Abschläge	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Grund</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Zu-/Abschlag</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">%</th> <th style="text-align: center;">EUR/m² BGF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abzug für Standardstufe 1</td> <td style="text-align: center;">-60,00</td> <td style="text-align: center;">-181</td> </tr> </tbody> </table>	Grund	Zu-/Abschlag			%	EUR/m ² BGF	Abzug für Standardstufe 1	-60,00	-181
Grund	Zu-/Abschlag									
	%	EUR/m ² BGF								
Abzug für Standardstufe 1	-60,00	-181								
NHK inkl. Zu-/Abschläge	120 EUR/m ² BGF									

Herstellungskosten im Basisjahr * 120 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag 1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
 Herstellungskosten zum Stichtag * 162 EUR/m² BGF
** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 19 17.2 offene Lagerhalle

Gebäudetyp 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
 Ausstattungsstufe 3,00
 Tabellarische NHK * 301 EUR/m² BGF
 Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
Abzug für Standardstufe 1	-60,00	-181

NHK inkl. Zu-/Abschläge 120 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr * 120 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag 1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
 Herstellungskosten zum Stichtag * 162 EUR/m² BGF
** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 20 19/20 Schießstand

Gebäudetyp 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
 Ausstattungsstufe 3,00
 Tabellarische NHK * 301 EUR/m² BGF
 Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
Abschlag wegen Ausstattungsstandard 1	-60,00	-181

NHK inkl. Zu-/Abschläge 120 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr * 120 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag 1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
 Herstellungskosten zum Stichtag * 162 EUR/m² BGF
** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 21 51 Gebäude Notstrom

Gebäudetyp 15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
 Ausstattungsstufe 3,00
 Tabellarische NHK * 815 EUR/m² BGF
 Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
Abzug für Standardstufe 2	-20,00	-163

NHK inkl. Zu-/Abschläge 652 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr * 652 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag 1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)
 Herstellungskosten zum Stichtag * 882 EUR/m² BGF

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 22 55 Heizhaus mit Zwischenbau

Gebäudetyp	15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig											
Ausstattungsstufe	3,00											
Tabellarische NHK *	815 EUR/m ² BGF											
Zu-/Abschläge	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 75%;">Grund</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Zu-/Abschlag</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">%</th> <th style="text-align: center;">EUR/m² BGF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abzug für Standardstufe 2</td> <td style="text-align: center;">-20,00</td> <td style="text-align: center;">-163</td> </tr> </tbody> </table>			Grund	Zu-/Abschlag			%	EUR/m ² BGF	Abzug für Standardstufe 2	-20,00	-163
Grund	Zu-/Abschlag											
	%	EUR/m ² BGF										
Abzug für Standardstufe 2	-20,00	-163										
NHK inkl. Zu-/Abschläge	652 EUR/m ² BGF											
Herstellungskosten im Basisjahr *	652 EUR/m ² BGF											
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)											
Herstellungskosten zum Stichtag *	882 EUR/m ² BGF											

** ohne Baunebenkosten*

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 26 RP Polymere Recycling Werk

Gebäudetyp	15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise											
Ausstattungsstufe	3,00											
Tabellarische NHK *	593 EUR/m ² BGF											
Zu-/Abschläge	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 75%;">Grund</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Zu-/Abschlag</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">%</th> <th style="text-align: center;">EUR/m² BGF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abzug für Ausstattungsstandard 2</td> <td style="text-align: center;">-60,00</td> <td style="text-align: center;">-356</td> </tr> </tbody> </table>			Grund	Zu-/Abschlag			%	EUR/m ² BGF	Abzug für Ausstattungsstandard 2	-60,00	-356
Grund	Zu-/Abschlag											
	%	EUR/m ² BGF										
Abzug für Ausstattungsstandard 2	-60,00	-356										
NHK inkl. Zu-/Abschläge	237 EUR/m ² BGF											
Herstellungskosten im Basisjahr *	237 EUR/m ² BGF											
Indexwert zum Stichtag	1,3540 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2021)											
Herstellungskosten zum Stichtag *	320 EUR/m ² BGF											

** ohne Baunebenkosten*

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bo-	
						Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]			RoE
In Gebäude		Jahre	%	heiten	m ²	Ist	angesetzt	EUR	denvz. EUR/a	
Nutzung / Beschreibung										
g	1	Büro / Helios Klinikum	20	6,00		2.500,00		11,00	330.000	33.268
g	1	Büro / Leerstand	20	6,00		4.219,00	0,00	0,00	0	
g	2	Büro / Plamag	20	6,00		173,00	3,24	3,24	6.726	679
g	3	Produktion / Leerstand	20	6,00		2.418,00	0,00	0,00	0	
g	4	Büro / Leerstand	20	6,00		2.116,00	0,00	0,00	0	
g	5	Produktion / Leerstand	20	6,00		8.583,00	0,00	0,00	0	
g	6	Produktion / I-D-I	20	6,00		4.353,00	2,02	2,02	105.516	10.638
g	6	Produktion / Leerstand	20	6,00		807,00	0,00	0,00	0	
g	7	Produktion / Plamag	20	6,00		1.127,00	3,24	3,24	43.817	4.418
g	7	Produktion / Leerstand	20	6,00		6.205,00	0,00	0,00	0	
g	8	Produktion / Plamag	20	6,00		7.987,00	3,24	3,24	310.534	31.306
g	9	Produktion / Plamag	25	6,00		17.505,00	3,24	3,24	680.594	68.612
g	9	Produktion / MA Automotive	25	6,00		1.887,00	4,85	6,37	144.242	14.542
g	9	Produktion / MA Automotive	25	6,00		155,00	4,85	6,37	11.848	1.195
g	10	Produktion / Plamag	25	6,00		1.937,00	3,24	3,24	75.310	7.593
g	11	Lager / Plamag	25	6,00		1.315,00	3,24	3,24	51.127	5.155
g	12	Produktion / Plamag	25	6,00		386,00	3,24	3,24	15.007	1.513
g	13	Produktion / Plamag	25	6,00		1.828,00	3,24	3,24	71.072	7.165
g	14	Lager / Leerstand	10	6,00		253,00	0,00	0,00	0	
g	15	Lager / SRH	15	6,00		400,00	2,00	2,00	9.600	968
g	15	Lager / Plamag	15	6,00		730,00	3,24	3,24	28.382	2.862
g	25	Produktion / SRH	20	6,00		3.300,00	1,00	1,00	39.600	3.993
g	16	Produktion / SRH	25	6,00		662,00	6,19	6,19	49.173	4.958
g	16	Produktion / Plamag	25	6,00		487,00	3,24	3,24	18.934	1.909
g	17	Technik	20	6,00		610,00	0,00	0,00	0	
g	18	Lager / Plamag	10	6,00		140,00	3,24	3,24	5.443	549
g	18	Lager / Leerstand	10	6,00		324,00	0,00	0,00	0	
g	19	Lager / Leerstand	10	6,00		588,00	0,00	0,00	0	
g	20	sonstiges / Schützengesellschaft	10	6,00		490,00	0,10	0,10	614	62
g	21	Technik	20	6,00		167,00	0,00	0,00	0	
g	22	Technik	25	6,00		542,00	0,00	0,00	0	
g	23	Stellplätze außen (Gewerbe)	20	6,00		182,00	0,00	0,00	0	
g	24	sonstiges / Telefonica Germany	20	6,00	1		650,00	650,00	7.800	787
g	26	Produktion / RP Polymere Recycling Werk	30	6,00		40.000,00	1,25	1,25	600.000	60.487
g	*	sonstiges / Schwarz Außenwerbung	10	6,00	1		375,00	375,00	4.500	454

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 24 Ø 6,00 Σ 2 Σ 114.376,00 Σ 2.609.839 263.113

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
			EUR/m ²		EUR/WE			EUR/m ²		
In Gebäude			/Stk.	% HK*	/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	Büro / Helios Klinikum	7,50	0,41		2,00	5,00			12,68
g	1	Büro / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	12,00		
g	2	Büro / Plamag	7,50	0,34		2,00	5,00			26,31
g	3	Produktion / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	9,00		
g	4	Büro / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	5	Produktion / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	6	Produktion / I-D-I	5,00	0,49		2,00	5,00			27,62
g	6	Produktion / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	7	Produktion / Plamag	5,00	0,36		2,00	5,00			19,86
g	7	Produktion / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	8	Produktion / Plamag	5,00	0,62		2,00	5,00			19,86
g	9	Produktion / Plamag	5,00	0,51		2,00	5,00			19,86
g	9	Produktion / MA Automotive	5,00	0,51		2,00	5,00			13,54
g	9	Produktion / MA Automotive	5,00	0,51		2,00	5,00			13,54
g	10	Produktion / Plamag	5,00	0,50		2,00	5,00			19,86
g	11	Lager / Plamag	5,00	0,49		2,00	5,00			19,86
g	12	Produktion / Plamag	5,00	0,47		2,00	5,00			19,87
g	13	Produktion / Plamag	5,00	0,50		2,00	5,00			19,86
g	14	Lager / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	15	Lager / SRH	5,00	1,03		2,00	5,00			27,83
g	15	Lager / Plamag	5,00	1,03		2,00	5,00			19,86
g	25	Produktion / SRH	5,00			2,00	5,00			48,66
g	16	Produktion / SRH	5,00	0,56		2,00	5,00			13,73
g	16	Produktion / Plamag	5,00	0,56		2,00	5,00			19,86
g	17	Technik	5,00	1,36		0,00	0,00			
g	18	Lager / Plamag	5,00	2,50		2,00	5,00			19,87
g	18	Lager / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	19	Lager / Leerstand	0,00	0,00		0,00	0,00	6,00		
g	20	sonstiges / Schützengesellschaft	5,00	2,26		2,00	5,00			406,18
g	21	Technik	5,00	0,40		0,00	0,00			
g	22	Technik	5,00	0,42		0,00	0,00			
g	23	Stellplätze außen (Gewerbe)	30,00	5,04		2,00	0,00			
g	24	sonstiges / Telefonica Germany	5,00		156,00	2,00	5,00			7,06
g	26	Produktion / RP Polymere Recycling Werk	5,00	1,26		2,00	5,00			40,33
g	*	sonstiges / Schwarz Außenwerbung								

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 31,55

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag EUR/a	Bewi.- kosten EUR/a	Reinertrag EUR/a	Boden- verzins. EUR/a	Gebäude- reinertrag EUR/a	Barwert- faktor	Barwert EUR
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung							
g	1	Büro / Helios Klinikum	330.000	41.850	288.150	33.268	254.882	11,4699	2.923.471
g	1	Büro / Leerstand	0	50.628	-50.628		-50.628	11,4699	-580.699
g	2	Büro / Plamag	6.726	1.770	4.956	679	4.277	11,4699	49.056
g	3	Produktion / Leerstand	0	21.762	-21.762		-21.762	11,4699	-249.608
g	4	Büro / Leerstand	0	12.696	-12.696		-12.696	11,4699	-145.622
g	5	Produktion / Leerstand	0	51.498	-51.498		-51.498	11,4699	-590.677
g	6	Produktion / I-D-I	105.516	29.152	76.364	10.638	65.726	11,4699	753.870
g	6	Produktion / Leerstand	0	4.842	-4.842		-4.842	11,4699	-55.538
g	7	Produktion / Plamag	43.817	8.703	35.114	4.418	30.696	11,4699	352.080
g	7	Produktion / Leerstand	0	37.230	-37.230		-37.230	11,4699	-427.025
g	8	Produktion / Plamag	310.534	61.673	248.861	31.306	217.555	11,4699	2.495.334
g	9	Produktion / Plamag	680.594	135.167	545.427	68.612	476.815	12,7833	6.095.269
g	9	Produktion / MA Automotive	144.242	19.533	124.709	14.542	110.167	12,7833	1.408.297
g	9	Produktion / MA Automotive	11.848	1.605	10.243	1.195	9.048	12,7833	115.663
g	10	Produktion / Plamag	75.310	14.958	60.352	7.593	52.759	12,7833	674.434
g	11	Lager / Plamag	51.127	10.155	40.972	5.155	35.817	12,7833	457.859
g	12	Produktion / Plamag	15.007	2.982	12.025	1.513	10.512	12,7833	134.378
g	13	Produktion / Plamag	71.072	14.116	56.956	7.165	49.791	12,7833	636.493
g	14	Lager / Leerstand	0	1.518	-1.518		-1.518	7,3600	-11.173
g	15	Lager / SRH	9.600	2.672	6.928	968	5.960	9,7122	57.884
g	15	Lager / Plamag	28.382	5.638	22.744	2.862	19.882	9,7122	193.097
g	25	Produktion / SRH	39.600	19.272	20.328	3.993	16.335	11,4699	187.360
g	16	Produktion / SRH	49.173	6.753	42.420	4.958	37.462	12,7833	478.887
g	16	Produktion / Plamag	18.934	3.761	15.173	1.909	13.264	12,7833	169.557
g	17	Technik	0	3.050	-3.050		-3.050	11,4699	-34.984
g	18	Lager / Plamag	5.443	1.082	4.361	549	3.812	7,3600	28.056
g	18	Lager / Leerstand	0	1.944	-1.944		-1.944	7,3600	-14.308
g	19	Lager / Leerstand	0	3.528	-3.528		-3.528	7,3600	-25.967
g	20	sonstiges / Schützensgesellschaft	614	2.494	-1.880	62	-1.942	7,3600	-14.294
g	21	Technik	0	835	-835		-835	11,4699	-9.578
g	22	Technik	0	2.710	-2.710		-2.710	12,7833	-34.643
g	23	Stellplätze außen (Gewerbe)	0	5.460	-5.460		-5.460	11,4699	-62.626
g	24	sonstiges / Telefonica Germany	7.800	551	7.249	787	6.462	11,4699	74.118
g	26	Produktion / RP Polymere Recycling Werk	600.000	242.000	358.000	60.487	297.513	13,7648	4.095.206

g	*	sonstiges / Schwarz Außenwerbung	4.500		4.500	454	4.046	7,3600	29.778
---	---	----------------------------------	-------	--	-------	-----	-------	--------	--------

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ
 Σ 2.609.839 Σ 823.588 Σ 1.786.251 Σ 263.113 Σ 1.523.138 19.153.405

Ertragswert der baulichen Anlagen	19.153.405
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	4.385.012
ERTRAGSWERT	23.538.417

Leerstand (Marktwert)

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m ²	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten EUR
				Stk.	m ²	%		
Büro / Leerstand	1		4.219		4.219	100	Ja	12,00 €/m ²
Produktion / Leerstand	3		2.418		2.418	100	Ja	9,00 €/m ²
Büro / Leerstand	4		2.116		2.116	100	Ja	6,00 €/m ²
Produktion / Leerstand	5		8.583		8.583	100	Ja	6,00 €/m ²
Produktion / Leerstand	6		807		807	100	Ja	6,00 €/m ²
Produktion / Leerstand	7		6.205		6.205	100	Ja	6,00 €/m ²
Lager / Leerstand	14		253		253	100	Ja	6,00 €/m ²
Lager / Leerstand	18		324		324	100	Ja	6,00 €/m ²
Lager / Leerstand	19		588		588	100	Ja	6,00 €/m ²

Σ 25.513 Ø 22 Σ

Erläuterungen zum Ertragswert

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Die Grundsätze des **Ertragswertverfahrens** finden sich in §§ 17 ImmoWertV.

„(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 Absatz 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 Wertermittlungstichtag 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 der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Vermietungssituation/ Mietverträge

Es lagen keine Mietverträge vor.

Auftragsgemäß wird gemäß vorliegender Mieterliste vom 23.06.2021 die geplante Vermietung von Flächen an das RP Polymere Recycling Werk mit einer Freifläche von ca. 40.000 m² zu 50.000 € Monatsmiete und an das Helios Klinikum mit einer Bürofläche von ca. 2.500 m² für 11,00 €/m² prognostisch angesetzt.

Gemäß der vorliegenden Mieterliste existiert eine Mietfläche von 68.686 m². Ohne die Freifläche von 3.300 m² und der Nutzfläche von ca. 40.000 m² des neu zu errichtenden RP Polymere Recycling Werks wird gemäß vorliegender Liste der Nettogrundflächen vom 27.01.2012 eine Gesamtnutzfläche von ca. 71.076 m² nachgewiesen. Diese wurde auf Plausibilität geprüft und für die Wertermittlung verwendet.

Marktübliche Mieten

Im IVD-Preisspiegel Mitte-Ost 2020/2021 werden für Büros in Plauen folgende Vergleichsmieten angegeben:
einfacher Nutzwert: 4,00 €/m²
mittlerer Nutzwert: 4,50 €/m²
guter Nutzwert: 5,50 €/m²
Spitzenwert: 6,50 €/m².

Im IVD-Preisspiegel Mitte-Ost 2020/2021 werden für Hallen in Plauen keine Vergleichsmieten angegeben. Deshalb wird auf Angaben im Preisspiegel Thüringen 2020/2021 für Gera zurückgegriffen:
Hallenmieten für Hallen bis 500 m²:
einfacher Nutzwert: 1,50 €/m²
mittlerer Nutzwert: 2,50 €/m²
guter Nutzwert: 3,20 €/m²
Spitzenwert: 3,80 €/m².

Hallenmieten für Hallen 500 m² bis 1.000 m²:
einfacher Nutzwert: 1,50 €/m²
mittlerer Nutzwert: 2,50 €/m²
guter Nutzwert: 3,00 €/m²
Spitzenwert: 3,80 €/m².

Hallenmieten für Hallen ab 1.000 m²:
einfacher Nutzwert: 1,50 €/m²
mittlerer Nutzwert: 2,50 €/m²
guter Nutzwert: 3,00 €/m²
Spitzenwert: 3,70 €/m².

Der Recherchedienst Geoport veröffentlicht auf der Basis ausgewerteter Angebote von Immobilienscout24 für den Zeitraum 2021 bis 2021 folgende durchschnittliche Angebotsmieten und Mietspannen:

Gewerbemieten in der Stadt Plauen

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	48	5,87 €	3,18 € - 14,40 €	14

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Hallen/ Produktion	8	3,04 €	2,08 € - 5,23 €	24

Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 08525

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	12	6,30 €	3,29 € - 26,67 €	13

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Hallen/ Produktion	4	3,27 €	2,08 € - 5,23 €	17

Im Gewerbemietenspiegel 2020 für die Region Chemnitz werden für die Stadt Plauen folgende Angaben gemacht:

Büroflächen	Spanne in €/m ² Nfl.
Stadtteillage und Citylage (niedriger Standard)	4,00
Stadtteillage (mittlerer Standard)	3,10 - 8,00
Citylage (mittlerer Standard)	3,00 - 7,90

Logistikflächen	Spanne
Logistikflächen (einfach)	1,50 - 3,50
Logistikflächen (funktional)	2,40 - 4,00

Produktionsflächen	Spanne
Produktionsflächen (einfach)	2,80 - 3,20
Produktionsflächen (funktional)	4,10 - 8,40

Lagerflächen	Spanne
Lagerflächen (einfach)	1,40 - 2,00
Lagerflächen (funktional)	2,00

Stellplätze werden im gewerblichen Bereich üblicherweise wie auch in dieser Bewertung nicht gesondert angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Den gewählten Ansätzen zu den Bewirtschaftungskosten liegen folgende Quellen (Ertragswertrichtlinie EW-RL 2015, Anlage 1 sowie § 28 II. BV) mit Stand 01.01.2021 zugrunde:

Verwaltungskosten nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV, gerundet:

bis 298 € jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je
de

bis 357 € jährlich je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV

angesetzt: - € (keine Wohnungen im Objekt vorhanden)

bis 39 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze;

angesetzt: - € (Garage) bzw. - € (Stellplatz); in den Verwaltungskosten der Gewerbeeinheiten betragsmäßig enthalten

3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

angesetzt: **2 %**, wegen sehr großer Gewerbeflächen

Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 und 5 sowie § 41 Abs. 2 II. BV:

Zur Vermeidung von Wertsprüngen, insbesondere bei den Übergängen der in § 28 II. BV genannten Werte, wird für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

12 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

angesetzt: je nach Gebäudeart **5,00 €/m² bis 7,50 €/m²**

88 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

angesetzt: - € (Garage) bzw. **30 €** (Stellplatz)

Mietausfallwagnis nach § 29 Abs. 2 II. BV:

2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung; für gewerbliche Nutzungen Mindestsatz 4 %

angesetzt: **5 %**

Modernisierungsrisiko (Marktwert)

Das klassische Ertragswertverfahren nach WertR sieht keinen Ansatz für Modernisierungsrisiken im Rahmen der Bewirtschaftungskosten vor. Dieses Risiko ist im Liegenschaftszins zu berücksichtigen.

Es wird unter **Sonstiges** ein Ansatz je Objekttyp von 6,00 €/m² bis 12,00 €/m² Nfl. p.a. als Nebenkostenausfall für die Flächen mit strukturellem Leerstand angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss des Vogtlandkreises weist Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Immobilien (Lager- und Produktionshallen) aus.

- Liegenschaftszinssatz: 8,1 % (Spanne 4,7 - 12,4 %)
- Rohertragsfaktor: 9,9
- durchschnittlicher Kaufpreis: 257 €/m² (Spanne 146 €/m² - 384 €/m²)

Dieser Auswertung lagen 21 Kauffälle zugrunde.

Gemäß der marktüblichen Liegenschaftszinssätze (siehe Studie "Bewertung von Logistikimmobilien" der HypoZert von 2018) wird für vergleichbare Objekte (Produktionslager) ein LSZ in der Spanne von 4,5 % bis 7,0 % angegeben.

Der IVD weist für Lager- und Produktionshallen eine Spanne von 5,0 % - 8,0 % aus.

Für abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind entsprechende Zu- und Abschläge vorzunehmen. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die lage- und objektspezifischen Eigenschaften sowie die mit der Immobilie verbundenen Risiken.

Ergebnisplausibilisierung

Der aus dem Ertragswert ermittelte Marktwert von 23.500.000 € entspricht ca. 210 €/m² Nutzfläche bzw. dem 9,0fachen des Jahresrohertrages. Im IVD-Preisspiegel Mitte-Ost 2020/2021 werden für Renditeobjekte in Plauen Vielfache innerhalb einer Spanne von 8,0 bis 10,0 mit einem Spitzenfaktor von 12,0 angegeben.

Der Recherchedienst Geoport veröffentlicht auf der Basis ausgewerteter Angebote von Immobilienscout24 für den Zeitraum 2021 bis 2021 folgende durchschnittliche Kaufpreise in der Stadt Plauen:

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Hallen/ Produktion	2	179 €	122 € - 235 €	24

Der ermittelte Wert ist unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, des teils hohen strukturellen Leerstands, der vorhandenen und geplanten Ausstattung sowie des vorhandenen und prognostizierten Objektzustandes in Verbindung mit der angesetzten Miete plausibel.

Auflagen

Das Gutachten erlangt nur unter bestimmten Voraussetzungen und/oder durch Erfüllung von Auflagen Gültigkeit. Bitte beachten Sie hierzu unbedingt die entsprechenden Hinweise!
Es handelt sich bei den oben angegebenen Werten insoweit um PROGNOSEWERTE, die die Erfüllung der Voraussetzungen bzw. Auflagen bedingen. Gegebenenfalls kann eine erneute Gutachtenvorlage erforderlich werden.

Auftragsgemäß wird gemäß vorliegender Mieterliste vom 23.06.2021 die geplante Vermietung von Flächen an das RP Polymere Recycling Werk mit einer Freifläche von ca. 40.000 m² zu 50.000 € Monatsmiete und an das Helios Klinikum mit einer Bürofläche von ca. 2.500 m² für 11,00 €/m² prognostisch angesetzt.

Die Wertermittlung erfolgt für den erwarteten Zustand nach fachgerechtem Abschluss der geplanten Maßnahmen (Fertigstellung des RP Polymere Recycling Werks) sowie Neuvermietung einer Teilfläche von ca. 2.500 m² im Bürogebäude 01.

Der Nachweis der Fertigstellung und Neuvermietung ist zu erbringen.

Mietverträge

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Einh. Stk.	Fläche m ²	Vertragsmiete EUR/Monat	Mietvertrag Art	Vertragsende	Optionen	Bemerkungen/Besonderheiten
1	Helios Klinikum	Büro	1	2.500,00	27.500,00		30.08.2031		Schulung + Röntgen; MV in Verhandlung; Investitionen durch Vermieter; Laufzeit MV 10 Jahre
2	Plamag	Büro		173,00	560,52				
3	I-D-I GmbH	Produktion		4.353,00	8.800,00		31.08.2031		Mietende STAVOG GmbH per 31.08.2021 Neumieter I-D-I ab 01.09.2021 mit einem 10-Jahres-Vetrag
4	Plamag	Produktion		1.127,00	3.651,48				
5	Plamag	Produktion		7.987,00	25.877,88				
6	Plamag	Produktion		17.505,00	56.716,20				
7	MA Automotive	Produktion		1.887,00	12.021,00				Verlängerung MV um 5 Jahre zu neuen Konditionen
8	MV Automotive	Produktion		155,00	979,00				
9	Plamag	Produktion		1.937,00	6.275,88				
10	Plamag	Lager		1.315,00	4.260,60				
11	Plamag	Produktion		386,00	1.250,64				
12	Plamag	Produktion		1.828,00	5.922,72				
13	SRH Kunststoffe	Lager		400,00	800,00				
14	Plamag	Lager		730,00	2.365,20				
15	SRH Kunststoffe	Produktion		3.300,00	3.300,00				
16	SRH Kunststoffe	Produktion		662,00	4.097,78				
17	Plamag	Produktion		487,00	1.577,88				
18	Plamag	Lager		140,00	453,60				
19	Schützengesellschaft Schreiersongrün	sonstiges		490,00	51,13				

20	Telefonica Germany	sonstiges	1		650,00				
21	RP Polymere Recycling Werk	Produktion		40.000,00	50.000,00				geplante Fertigstellung Frühjahr 2022; Investitionsvolumen 16 - 17 Mio. €
22	Schwarz Außenwerbung	sonstiges	1		375,00				
				Σ 87.362,00	Σ 217.486,51	Ø 10,0 Jahre			

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	4.385.012
	Sachwert	57.148.310
	Ertragswert	23.538.417
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	23.500.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	210
	x-fache Jahresmiete	9,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	11,11%
	Nettorendite (ReE/x)	7,60%
	Nettorendite (NME/(x + ENK))	7,73%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	114.376m ²
	Σ	114.376m ²
Leerstand	gesamt / strukturell	22,31% / 22,31%
	Wohnen / Gewerbe	0 m ² / 25.513 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	2.609.839
	Jahresreinertrag	1.786.251
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	
	Gewerbe	6,00%
	i.D.	6,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	31,55%
	i.D.	31,55%



Brautzsch

Erstellt am: 21.07.2021

Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch SV-Büro Immobilienbewertung
CIS HypZert (F)

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Flurkarte bearbeitet	vorhanden	11.05.2016
Lageplan Exposee, undatiert	vorhanden	
Luftbild bearbeitet	vorhanden	08.07.2021
Marktwert-Gutachten DIWG	vorhanden	11.01.2019
Mieterliste	vorhanden	23.06.2021

Anlagenverzeichnis

Lageplan Exposee, undatiert
Flurkarte bearbeitet
Luftbild bearbeitet
Übersichtskarte on-geo
Regionalkarte on-geo
Stadtplan on-geo

Fotodokumentation

01 Bürogebäude Südansicht



01 Bürogebäude Südwestansicht



01 Bürogebäude Westansicht



01 Bürogebäude Nordwestansicht



01 Bürogebäude Südostansicht



01 Bürogebäude EG Eingangsbereich



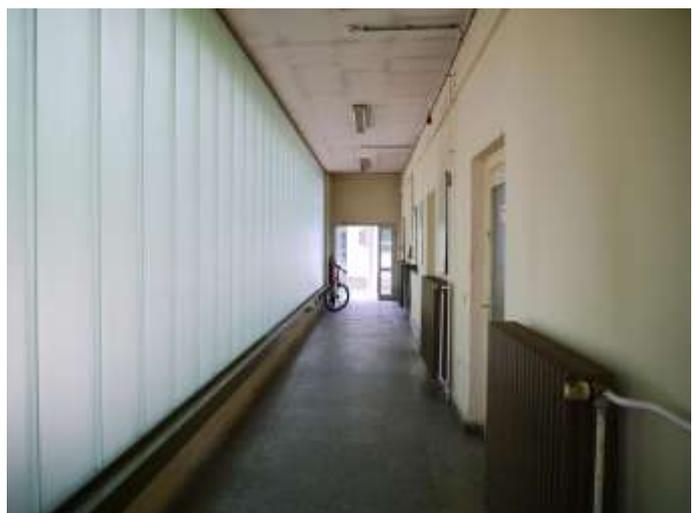
01 Bürogebäude Aufzug



02 Wache Nordostansicht



02 Wache Flur



03 Kantine/ Ausbildung Südwestansicht



03 Kantine/ Ausbildung Schrägansicht von Westen



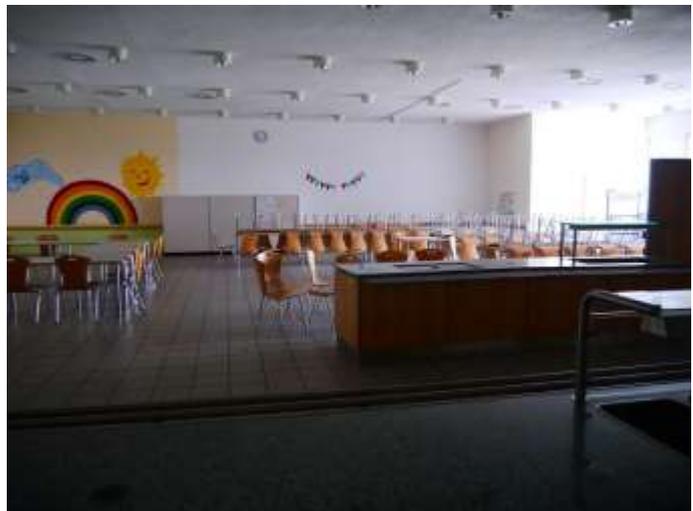
03 Kantine/ Ausbildung Nordwestansicht



03 Kantine/ Ausbildung EG Besprechungsraum



03 Kantine/ Ausbildung EG Kantine



05 Bürogebäude mit Garagen/ 06 Produktionsgebäude Schrägansicht von Südwesten



05 Bürogebäude mit Garagen Südwestansicht



05 Bürogebäude mit Garagen Nordwestansicht



05 Bürogebäude mit Garagen Nordwestansicht



Blick zur Werkseinfahrt nach Süden



06 Produktionsgebäude Südwestansicht



06 Produktionsgebäude Ostansicht



06 Produktionsgebäude OG Innenansicht



07 Produktionsgebäude Schrägansicht von Süden



07 Produktionsgebäude Südostansicht



07 Produktionsgebäude Nordwestansicht



07 Produktionsgebäude Innenansicht 07.2



07 Produktionsgebäude Innenansicht 07.1



08 Produktions-/ Sozialgebäude Südansicht



**09 Produktionsgebäude Südansicht mit
Verbinder zu Gebäude 06 EG**



09 Produktionsgebäude Innenansicht



09 Produktionsgebäude Innenansicht



10 Produktion-/ Lagergebäude Südwestansicht



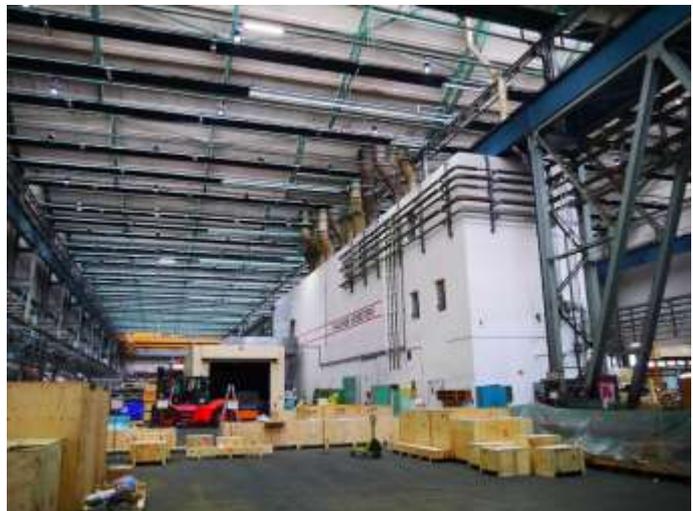
10 Produktions-/ Lagergebäude Innenansicht 10.1



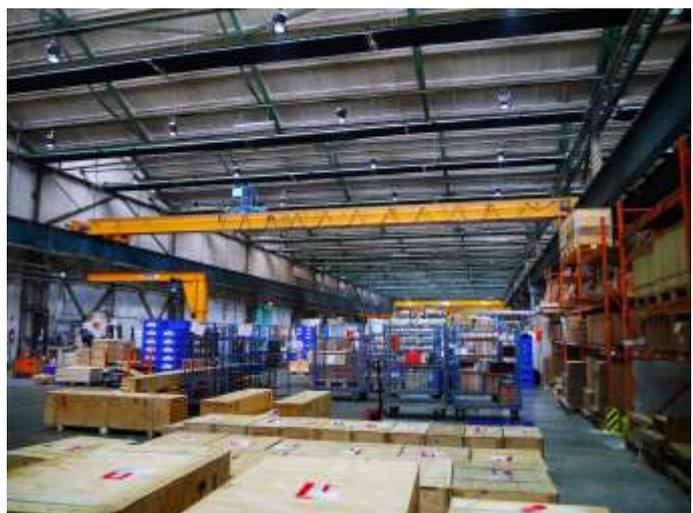
10 Produktions-/ Lagergebäude Innenansicht 10.1



10 Produktions-/ Lagergebäude Innenansicht 10.2



10 Produktions-/ Lagergebäude Innenansicht



10 Produktions-/ Lagergebäude Innenansicht



10.7 Lagergebäude Ostansicht



10 Produktions-/ Lagergebäude Innenansicht 10.7



11 Lackierung Nordostansicht



12 Produktionsgebäude Nordostansicht



13.3 Freilagerbereich



13.1/ 13.2 Lagergebäude Nordwestansicht



14 Produktionsgebäude Südansicht



16 Lagergebäude Nordostansicht



17.2 offenes Lagergebäude Nordansicht



nördliches unbebautes Gelände



19/ 20 Schießanlage Nordwestansicht



51 Technik-/ Lagergebäude Nordwestansicht



55 Heizungsgebäude Nordansicht



55 Heizungsgebäude mit Antennen



südliche Parkplatzflächen



südliche Parkplatzflächen



Zufahrt zu den südlichen Parkplätzen



07 Produktionsgebäude Südwestansicht

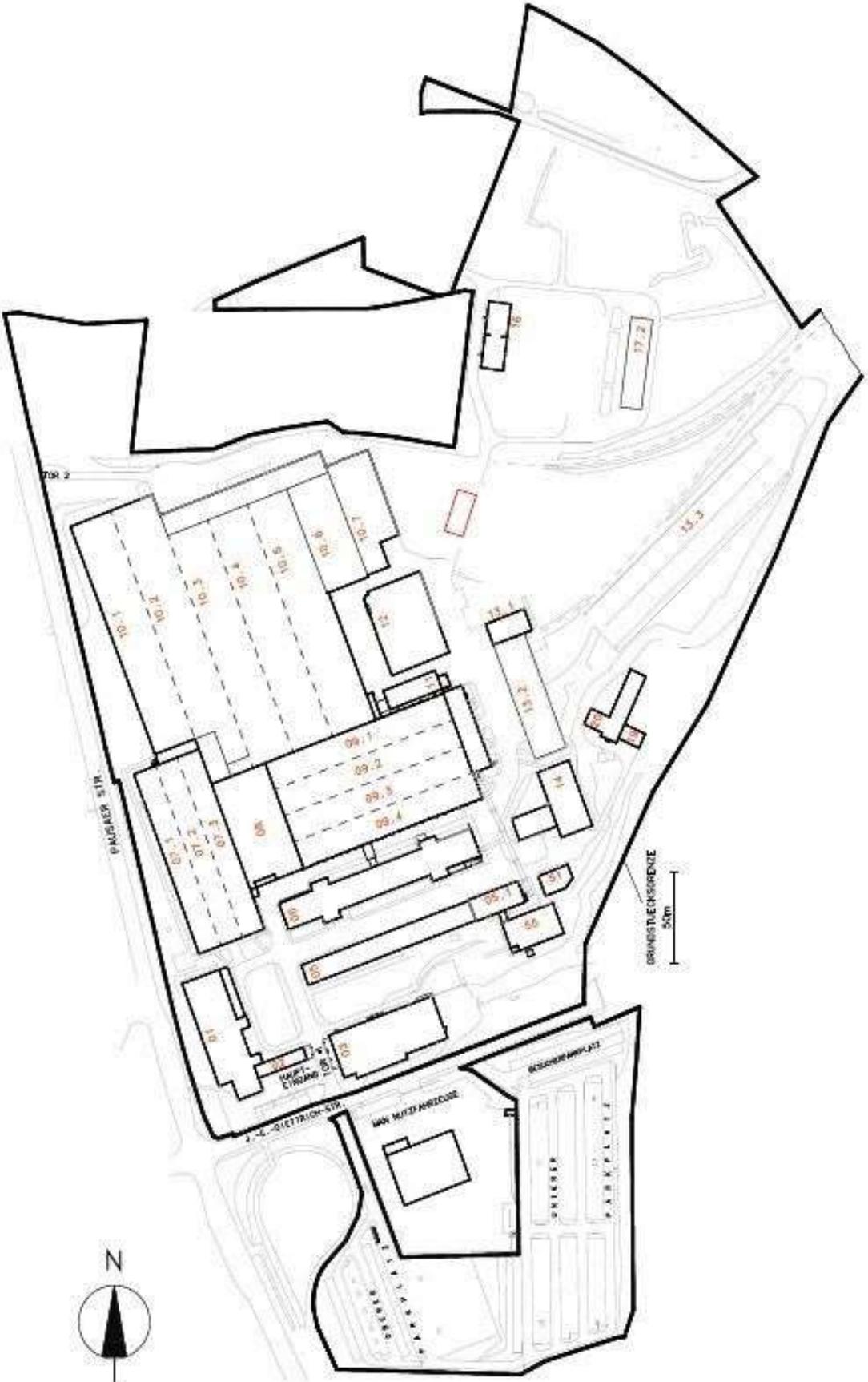


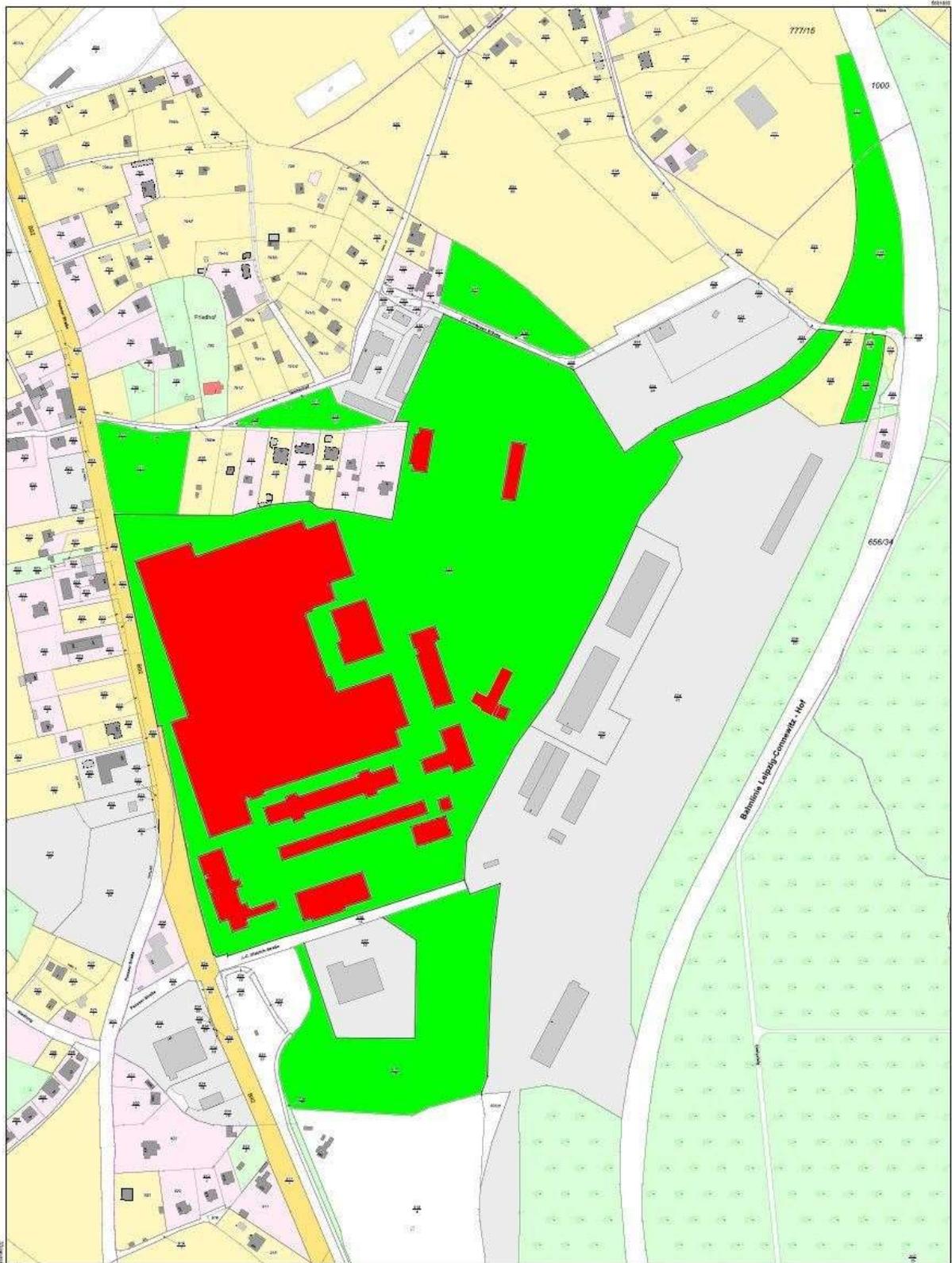
**Umgebung Straßenkreuzung Pausaer Str./
J.-C.-Diettrich-Str.**



**Umgebung Straßenkreuzung Pausaer Str./
J.-C.-Diettrich-Str.**







M Maßstab 1:2000

Bearbeitung der Daten des Liegenschaftskatasters nach Maßgabe von § 13 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßstab, insbesondere von Grenzabmaßen, ohne Zweckbestimmung nicht genehmigt.
Geleitet durch Landesamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Elmpferner, 12, 08523 Plauen



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis
Europaratstraße 19
08523 Plauen

Handbuch 31631
Genehmigung: Hofheim (0592)

Direktor: Stadt Plauen
Kreis: Vogtlandkreis

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 11.05.2016

Orthophoto/Luftbild Sachsen

08525 Plauen , Vogtl, Pausaer Str. 284



08.07.2021 | 01042930 | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre



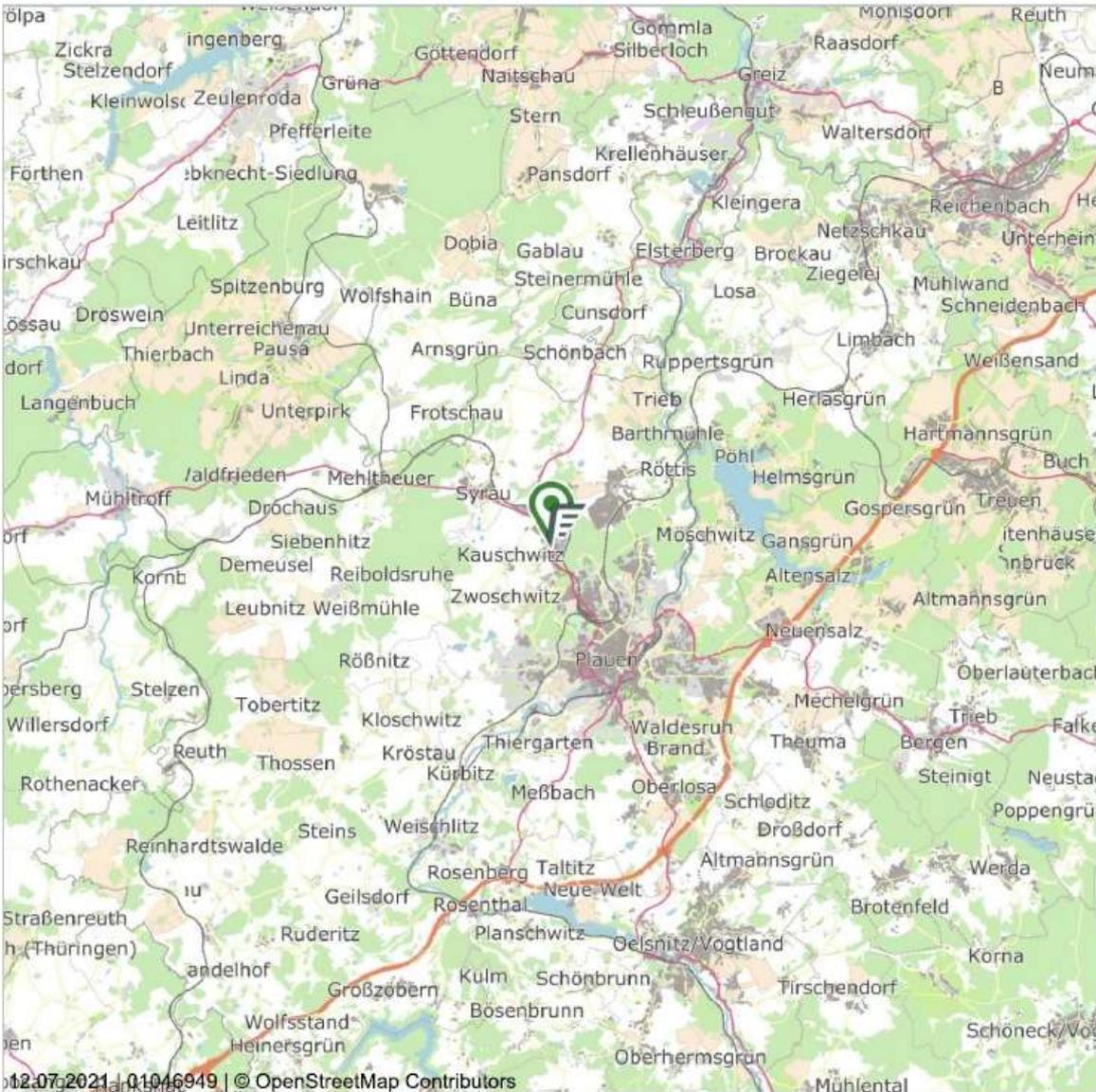
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01042930 vom 08.07.2021 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2021

Seite 1

Übersichtskarte on-geo
08525 Plauen , Vogtl, Pausaer Str. 284



geoport



12.07.2021 | 01046949 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01046949 vom 12.07.2021 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2021

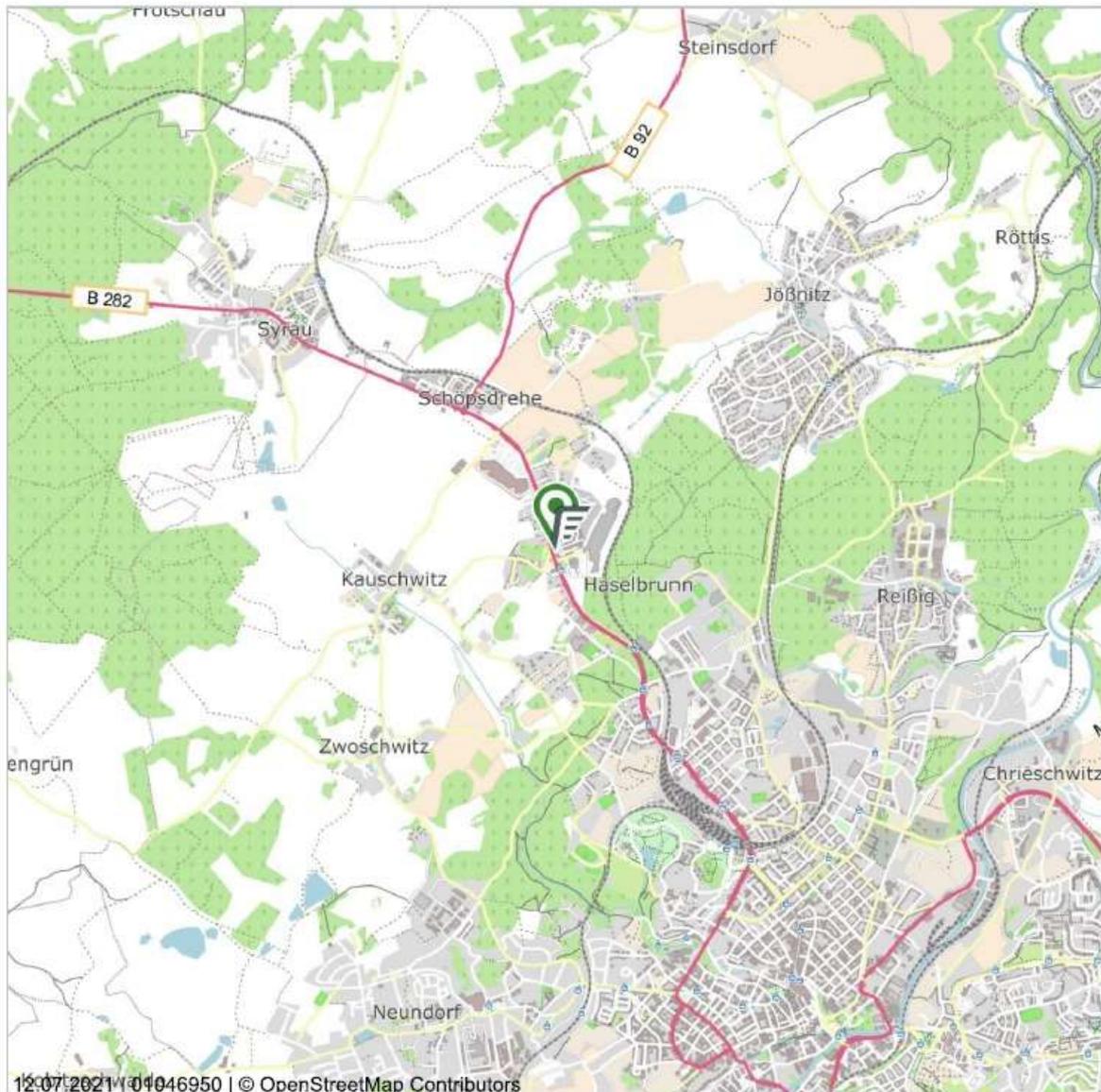
Seite 1

Regionalkarte on-geo

08525 Plauen , Vogtl, Pausaer Str. 284



geoport



12.07.2021 | 01046950 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01046950 vom 12.07.2021 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2021

Seite 1

Stadtplan on-geo

08525 Plauen , Vogtl, Pausaer Str. 284



geoport



12.07.2021 | 01047052 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01047052 vom 12.07.2021 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2021

Seite 1