

Aus den obigen Entwicklungen lassen sich ggf. noch weitere Vermutungen zur Marktsituation anstellen. Denn üblicherweise sind Verkäufermärkte durch knapper werdendes Angebot und steigende Preise gekennzeichnet; ähnlich der Situation wie oben.

Prof. Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies in Freiburg.



Prof. Dr. Martin Ingold

Gutachten zur Wertermittlung eines Campingplatzes

Gegenstand des Gutachtens, das hier gekürzt und anonymisiert vorgestellt wird, ist die Ermittlung des Verkehrswertes eines Campingplatzes in einer süddeutschen Kleinstadt. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt rd. 208.311 m². Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16.6.2018. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die auf den zu bewertenden Grundstücken aufstehenden baulichen Anlagen nahezu vollständig, mit Ausnahme einiger Produktionsflächen, von außen und von innen besichtigt werden.

Makro- und Mikrolage

Die Bevölkerungsentwicklung in Musterstadt gestaltet sich positiv. Sowohl für die vergangenen zehn Jahre als auch für den Zeitraum bis 2035 weist das Statistische Landesamt ein Bevölkerungswachstum aus. Bisher wirkt sich der demografische Wandel trotz eines leicht gestiegenen Altersdurchschnitts noch nicht auf den Immobilienmarkt aus. Der Arbeitsmarkt in der Musterstadt entwickelte sich ebenfalls gut und mit einer Arbeitslosenquote von weniger als 3 % herrscht nahezu Vollbeschäftigung.

Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande eines Ortsteils von Musterstadt, ca. 3,0 km südwestlich der Innenstadt. Das Grundstück weistverkehrsmäßig sowohl für den privaten als auch für den ÖPNV eine durchschnittlich einzustufende Anbindung

auf. Der Bahnhof liegt ca. 2,5 km, der nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ca. 2,8 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Im Stadtzentrum von Musterstadt sind Einkaufsmöglichkeiten zum täglichen und erweiterten Bedarf vorhanden. Das Grundstück grenzt im Süden und Osten an Landwirtschaftsflächen und im Westen an Waldflächen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Weiher. Die Lage ist im Hinblick auf eine Nutzung als Campingplatz gut.

Erläuterungen zum Grundstück

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser, Telekommunikation und Gas ist vorhanden. Die Außenanlagen sind gärtnerisch im Hinblick auf die Nutzung als Campingplatz gestaltet und mit Rasen, Büschen, kleinen Bäumen und Sträu-

chern bewachsen. Der seit 1960 rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Areal eine Freizeitanlage aus.

Nutzungsart: SW (Wochenendhausgebiet)

Geschosszahl: I

GRZ: 0,1

GFZ: 0,1

Bauweise: o (offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

Dachform: FD-SD (Flach- und Satteldach)

zulässige Dachneigung: 0°–32°

Nutzungsart: G (Bauflächen für Gemeinschaftsanlagen)

Geschosszahl: I

GRZ: 0,1

GFZ: 0,2

Bauweise: o (offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

Dachform: FD-SD (Flach- und Satteldach)

zulässige Dachneigung: 0°–32°

Bebauung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich eine „5-Sterne“-Campingplatzanlage mit

- acht feststehenden Bungalows bzw. Mobilheimen,
- 350 Parzellen, die vermietet/verpachtet werden (Grund und Boden),
- 120 Stellplätzen für Wohnwägen und Campingmobile,
- einem Bistro mit Shop,
- einem Fahrrad- und einem Segway-Verleih,
- einem Reitstall mit insgesamt elf Pferden,
- einem Kinderclub (Kinderbetreuung),
- einem großen Naturschwimmbad mit Liegewiese,
- einer Sanitäreanlage (Wasch- und Duschräume, Waschmaschinen, Wellnessbereich, Sauna etc.),
- einem Rezeptionsgebäude,
- drei Ferienhäusern und
- einem Bürocontainer. Der Bürocontainer ist gem. § 94 BGB kein wesentlicher Bestandteil des bewertungsrelevanten Grundstücks und somit auch kein Bestandteil dieser Wertermittlung.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Erschließung

Die Gemeinschafts-, Verwaltungs- und Eigentümerwohngebäude sowie die Ferienhäuser sind erschlossen (Wasser, Abwasser, Elektrizität). Die Verwaltungs- und Eigentümerwohngebäude verfügen zusätzlich über Telekommunikationsanschlüsse.

Baubeschreibung

Die nachfolgend angegebenen Flächen wurden überschlägig aus dem Geoportal des Landes unter Berücksichtigung der jeweiligen Geschosse der Gebäude durch den Sachverständigen ermittelt. Da es sich bei der zu bewertenden Immobilie um eine Spezialimmobilie handelt, die den Charakter einer Betreiberimmobilie hat, bei welcher der Rohertrag nicht aus den Flächen, sondern aus den betriebswirtschaftlichen Überschüssen abgeleitet wird, sind die Flächenangaben für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau bestimmt.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich u.a. Sport- und Freizeitanlagen, wie Tennisplätze, Pferde­ställe mit Koppel, Streichelzoo für

Kinder, Bogenschießplatz und ein Volleyballplatz. Des Weiteren gibt es ein Naturschwimmbad mit natürlicher Wasserreinigung ohne Chemie. Diese Anlagen werden bewertungstechnisch im Ansatz der Infrastrukturinvestitionen berücksichtigt.

1. Baubeschreibung für Rezeption

Baujahr: 2013

Gebäudemaß: 71 m² BGF

Das Gebäude ist eingeschossig in Ständerbauweise errichtet, nicht unterkellert und mit einem Satteldach abgedeckt. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung. Die Türen sind ebenfalls aus Holz. Eine Küche ist nicht vorhanden. Bei der Heizung handelt es sich um eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern. Die Elektroinstallation ist auf die Büronutzung ausgelegt und unter Putz verlegt, Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind normal. Das Haus verfügt über eine Split-Klimaanlage.

Gebäude	BGF m ²	Wfl. m ²	Nfl. m ²	GF m ²	ABV
Rezeptionsgebäude	71,00		60,00		0,85
Ferienhaus 1	380,00	304,00		190,00	0,80
Ferienhaus 2	392,00	259,00		196,00	0,66
Ferienhaus 3	180,00	100,00		80,00	0,56
Bistro	76,00	68,00		76,00	0,90
Kinderclub	32,00	27,00		32,00	0,85
Glashaus	170,00		162,00	170,00	0,95
Waschhaus Nord	273,00		232,00	273,00	0,85
Waschhaus Süd	138,00		117,00	138,00	0,85
Mietbungalow 1	79,00	69,00		79,00	0,87
Mietbungalow 2	38,00	32,00		38,00	0,85
Mietbungalow 3	21,00	18,00		21,00	0,87
Mietbungalow 4	48,00	42,00		48,00	0,87
Mietbungalow 5	28,00	24,00		28,00	0,87
Mietbungalow 6	45,00	39,00		45,00	0,87
Mietbungalow 7	45,00	39,00		45,00	0,87
Mietbungalow 8	35,00	30,00		35,00	0,87
Flächen/ABV gesamt	2.016,00	1.021,00	571,00	1.459,00	0,72

Tab. 1: Flächenangaben zu den Gebäuden des Bewertungsobjektes

2. Baubeschreibung für Ferienhaus 1

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 380 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Einfamilienhaus genutztes, vollunterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Küche und Bad sind vorhanden. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt, Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, bei der Eingangstür um eine zweiflügelige, kunststoffbeschichtete Drehtür mit Isolierglaseinsatz. Die Innentüren sind aus Holz. Das Haus verfügt über eine Split-Klimaanlage, eine Hebeanlage für Abwasser, eine Regenwasserzisterne mit 3.000 Liter Fassungsvermögen und eine Solaranlage zur Unterstützung der Heizung in Bezug auf die Warmwasserbereitung. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

3. Baubeschreibung für Ferienhaus 2

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 392 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Einfamilienhaus genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Das Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach ist ein Satteldach. Einbauküche und Bad sind vorhanden. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt, Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, bei der Eingangstür handelt es sich um eine bodentiefverglaste Drehtür mit Isolierglaseinsatz. Die Innentüren sind aus Holz. Das Haus verfügt über eine Split-Klimaanlage und einen Außenpool. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

4. Baubeschreibung für Ferienhaus 3

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 180 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Einfamilienhaus genutztes, teilunterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach. Einbauküche und Bad sind vorhanden. Geheizt wird über eine Ölzentralheizung mit Heizkörpern. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt, Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, bei der Eingangstür um eine bodentiefverglaste Drehtür mit Isolierglaseinsatz. Die Innentüren sind aus Holz. Das Haus verfügt über einen großen Wintergartenanbau, der bodentief verglast ist. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

5. Baubeschreibung für das Bistro

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 76 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein kleines eingeschossiges, nicht unterkellertes Bistro mit Außengastronomie und Lebensmittelverkauf. Es ist eingeschossig in Holzständerbauweise errichtet. Die überdachte Erdterrasse ist mit einer Bar und Sitzgelegenheiten für Gäste ausgestattet. Der Bereich ist mit Betonplatten befestigt. Beim Dach handelt es sich um ein Tonnendach mit Blecheindeckung. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

6. Baubeschreibung für den Kinderclub

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 32 m² BGF

Das Gebäude wird als Kinderbetreuungstätte bzw. „Kinderclub“ genutzt. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Die Türen sind aus Holz, bei den Fenstern handelt es sich um kunststoff-

beschichtete Stahlrahmenfenster mit Isolierverglasung. Eine Pantryküche und Toiletten sind vorhanden, geheizt wird mit Elektroeinzelöfen. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

7. Baubeschreibung für das Glashaus

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 170 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Glashaus als Aufenthaltsraum für die Gäste. Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert, mit einer Stahl-Glas-Konstruktion errichtet und mit einem Tonnendach abgedeckt. Bei den Außentüren handelt es sich um bodentief verglaste Stahlrahmendrehtüren mit Isolierglaseinsatz. Küche und Sanitäreinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt, Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Geheizt wird über die einfallenden Sonnenstrahlen. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

8. Baubeschreibung für das Waschhaus Nord

Baujahr: 2013

Gebäudemaaß: 273 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wasch- und Sanitärgebäude in Massivbauweise, welches nachfolgend als „Waschhaus Nord“ bezeichnet wird. Das Gebäude ist eingeschossig und mit einer Sattel-Pulldach-Konstruktion abgedeckt. Bei den Außentüren handelt es sich um Metalltüren mit Isolierglaseinsatz, die Innentüren sind aus Holz. Die Waschküche ist mit Waschmaschinen und Trocknern ausgestattet. Die Elektroinstallation ist auf die Nutzung ausgelegt und unter Putz verlegt. Schalter und Dosen sind entsprechend der Nutzung in ausreichendem Umfang vorhanden. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut.

9. Baubeschreibung für das Waschhaus Süd

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 138 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wasch- und Sanitärgebäude, welches nachfolgend als „Waschhaus Süd“ bezeichnet wird. Das Gebäude ist eingeschossig in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Die Ausstattung entspricht dem Waschhaus Nord.

10. Baubeschreibung für Bungalow 1

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 79 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Außentüren: Kunststoffbeschichtete Drehtür mit Isolierglaseinsatz. Kunststoffbeschichtete Stahlrahmenfenster mit Isolierverglasung. Küche und Bad mit Dusche, Gaszentralheizung, Heizkörper, Split-Klimaanlage; Holzfestbrennstoffofen. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

11. Baubeschreibung für Bungalow 2

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 38 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Das Gebäude ist eingeschossig und mit einem Pultdach abgedeckt. Außen- und Innentüren sind aus Holz, bei den Fenstern handelt es sich um kunststoffbeschichtete Stahlrahmenfenster mit Isolierverglasung. Eine Einbauküche und ein WC sind vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

12. Baubeschreibung für Bungalow 3

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 21 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Es verfügt über eine Pantryküche und ein Bad mit Dusche und WC. Die Außen- und Innentüren sind ebenso wie die Fenster aus Holz. Das Gebäude verfügt über keine Heizung. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Holzverkleidung, teilweise auch auf der Holzverkleidung in Kabelkanälen verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

13. Baubeschreibung für Bungalow 4

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 48 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Das Gebäude ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Pultdach abgedeckt. Die Außentüren sind kunststoffbeschichtet und mit Glaseinsatz, die Innentüren aus Holz. Die kunststoffbeschichteten Fenster verfügen über eine Isolierverglasung. Eine Heizung ist nicht vorhanden. Das Gebäude verfügt über eine Pantryküche und ein Duschbad. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Holzverkleidung, teilweise auch auf der Holzverkleidung in Kabelkanälen verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

14. Baubeschreibung für Bungalow 5

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 28 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Die Außen-

und Innentüren bestehen ebenso wie die Isolierglasfenster aus Holz. Eine Heizung ist nicht vorhanden. Das Gebäude verfügt über eine Pantryküche und ein Duschbad. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Holzverkleidung, teilweise auch auf der Holzverkleidung in Kabelkanälen verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

15. Baubeschreibung für Bungalow 6

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 45 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Die Außen- und Innentüren bestehen ebenso wie die Fenster aus Holz. Beheizt wird über Elektroeinzelöfen. Das Gebäude verfügt über eine Pantryküche und ein Duschbad. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Holzverkleidung, teilweise auch auf der Holzverkleidung in Kabelkanälen verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

16. Baubeschreibung für Bungalow 7

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 45 m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Pultdach abgedeckt. Die Außentüren sind kunststoffbeschichtet, die Innentüren bestehen ebenso wie die Fenster aus Holz. Beheizt wird über Elektroeinzelöfen. Das Gebäude verfügt über eine Pantryküche und ein Duschbad. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Holzverkleidung, teilweise auch auf der Holz-

verkleidung in Kabelkanälen verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

17. Baubeschreibung für Bungalow 8

Baujahr: 2013

Gebäudemass: 35m² BGF

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Mietbungalow genutztes, nicht unterkellertes Gebäude. Es ist eingeschossig, in Holzständerbauweise errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Die Außentüren sind kunststoffbeschichtet mit einem Glaseinsatz im oberen Bereich, die Innentüren bestehen aus Holz. Die kunststoffbeschichteten Fenster verfügen über eine Isolierverglasung. Es ist keine Heizung vorhanden. Das Gebäude verfügt über eine Pantryküche und ein Duschbad. Die Elektroinstallation ist auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Holzverkleidung, teilweise auch auf der Holzverkleidung in Kabelkanälen verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Schall- und Wärmeschutz sind ebenso wie der Bau- und Unterhaltungszustand gut.

Grundbuch

Gesamtfläche: 208.311 m²

Abteilung I

Ein Grundbuchauszug lag dem Sachverständigen nicht vor. Es wird beauftragt, einen aktuellen Grundbuchauszug einzuholen. Das Gutachten ist diesbezüglich ggf. zu aktualisieren.

Abteilung II

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass in Abt. II keine wertmindernden Eintragungen vorhanden sind.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag dem Sachverständigen nicht vor. Es wird beauftragt, eine aktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Das Gutachten ist diesbezüglich zu aktualisieren. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis keine wertmindernden Eintragungen vorhanden sind.

Altlasten/Kontaminationen

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird beauftragt, eine aktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Das Gutachten ist diesbezüglich zu aktualisieren. Aus der bisherigen und historischen Nutzung erschließen sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Für die Wertermittlung wird zunächst ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

Der Bodenrichtwert von landwirtschaftlichen Grundstücken liegt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses von Musterstadt zum Erhebungsstichtag 31.12.2016 bei 1,50 €/m² und in Berechnungsgebieten bei 2,20 €/m². Die Bodenwerte von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Region haben sich seit dem Erhebungsstichtag nicht signifikant verändert. Eine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte ist daher nicht erforderlich.

Laut Angaben in der Bewertungsliteratur (vgl. m.w.N.: Lang, Heinrich: Zur Marktwertermittlung von Campingplätzen, in: GuG 2012, 285–290) liegt der Bodenwert von Campingplätzen im Bereich des 3- bis 5-Fachen des Bodenwerts von landwirtschaftlichen Flächen in dem Gebiet, in welchem der Campingplatz liegt.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich* ja/nein		
	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	Bodenwert	
		208.311	5,00					Ja	1.041.555 €
Bodenwert (gesamt)									1.041.555 €
Entspricht 50 % des Ertragswerts									
* Mit rentierlich = nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.									
Tab. 2: Ermittlung des Bodenwerts									

Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu beurteilen.

Der Bodenwert von Campingplätzen orientiert sich am Bodenrichtwert von landwirtschaftlichen Flä-

chen. Unter Berücksichtigung der Größe des bewertungsrelevanten Grundstücks (208.311 m²) und des Anteils der als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Fläche wird ein Bodenwert am unteren Wert der Bandbreite in Höhe von rd. 5,00 €/m² als marktkonform erachtet.

Sachwert

Gebäude	Baujahr	GND		RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertminderung		Alterswertgeminderte Herstellungskosten
		Jahre		m ² /BGF	€	Ansatz	in %	in €		
Rezeption	2013	30	25	71,00	1.250	Linear	16,67	73.955		
Ferienhaus 1	2013	30	25	380,00	1.135	Linear	16,67	359.402		
Ferienhaus 2	2013	30	25	392,00	1.250	Linear	16,67	408.317		
Ferienhaus 3	2013	30	25	180,00	1.135	Linear	16,67	170.243		
Bistro	2013	30	25	76,00	635	Linear	16,67	40.215		
Kinderclub	2013	30	25	32,00	635	Linear	16,67	16.932		
Glashaus	2013	30	25	170,00	300	Linear	16,67	42.498		
Waschhaus Nord	2013	30	25	273,00	1.430	Linear	16,67	325.311		
Waschhaus Süd	2013	30	25	138,00	1.430	Linear	16,67	164.443		
Bungalow 1	2013	30	25	79,00	635	Linear	16,67	41.802		
Bungalow 2	2013	30	25	38,00	635	Linear	16,67	20.107		
Bungalow 3	2013	30	25	21,00	635	Linear	16,67	11.112		
Bungalow 4	2013	30	25	48,00	635	Linear	16,67	25.398		
Bungalow 5	2013	30	25	28,00	635	Linear	16,67	14.816		
Bungalow 6	2013	30	25	45,00	635	Linear	16,67	23.811		
Bungalow 7	2013	30	25	45,00	635	Linear	16,67	23.811		
Bungalow 8	2013	30	25	35,00	635	Linear	16,67	18.520		
Carport	2013	30	25	30,00	300	Linear	16,67	7.499		
Σ 1.788.192										
Alterswertgeminderte Herstellungskosten										
1.788.192										
+ Zeitwert der Außenanlagen 5 %										
89.409										
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen										
1.877.601										
+ Bodenwert										
1.041.555										
Vorläufiger Sachwert										
2.919.156										
+ sonstige Wertzuschläge										
481.000										
Infrastruktur										
481.000										
Sachwert										
3.400.156										

Tab. 3: Ermittlung des Sachwerts

Anmerkungen zum Sachwert als Marktwert

Flächenangaben und Bewertungsbasis:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde auf Basis des maßstabsgetreuen Lageplans ermittelt. Die angesetzten Herstellungskosten werden von den Kostenkennwerten des BKI 2018 (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) abgeleitet. Für Gebäude, die nicht in den BKI-Kostenkennwerten

aufgeführt sind, wurden die Herstellungskosten auf Basis baulich vergleichbarer Gebäude ermittelt. Eine Indexierung wird nicht vorgenommen, da die Daten aus dem laufenden bzw. dem Vorjahr stammen. Die angesetzten Baukosten beziehen sich auf Bruttobaukosten.

Rezeptionsgebäude und Ferienhaus 3:

Das Rezeptionsgebäude und das Ferienhaus 3 sind nicht unterkellert

und in Holzständerbauweise errichtet. Die Bauart und die Bauweise des Rezeptionsgebäudes entsprechen am ehesten der Gebäudeart Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard, deshalb wird diese Objektart für die Ableitung des Kostenkennwerts herangezogen. Der Kostenkennwert für diese Gebäudeart ergibt sich gemäß BKI 2018 wie folgt:

Objektart	EFH, Holzbauweise, mittlerer Standard, nicht unterkellert
Mittelwert (Bundesdurchschnitt)	1.390,00 €/m ² BGF
Bandbreite (Bundesdurchschnitt)	1.180,00 €/m ² BGF bis 1.660,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,061
Ansatz ohne Regionalfaktor	1.180,00 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor	1.251,98 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor rd.	1.250,00 €/m ² BGF

Der Doppel-Carport, der zu dem Ferienhaus 3 gehört, wird pauschal zum Zeitwert bewertet.

Ferienhäuser 2 und 4:

Die Ferienhäuser 2 und 4 sind unterkellert bzw. teilunterkellert und in Holzständerbauweise errichtet. Die Bauart und die Bauweise dieser Gebäude entsprechen am ehesten der Gebäudeart Einfamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard, weshalb diese Objektart für die Ableitung des Kostenkennwerts herangezogen wird. Der Kostenkennwert für diese Gebäudeart ergibt sich gemäß BKI 2018 wie folgt:

Objektart	EFH, Holzbauweise, mittlerer Standard, unterkellert
Mittelwert (Bundesdurchschnitt)	1.310,00 €/m ² BGF
Bandbreite (Bundesdurchschnitt)	1.070,00 €/m ² BGF bis 1.550,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,061
Ansatz ohne Regionalfaktor	1.070,00 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor	1.135,27 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor rd.	1.135,00 €/m ² BGF

Glashaus

Das Glashaus ist nicht unterkellert. Die Bauart und die Bauweise dieses Gebäudes entsprechen am ehesten den Baukosten moderner Gewächshäuser für den professionellen Verkauf von Pflanzen. Aufgrund der vorhandenen Beschattungsanlage und des Fliesenbodens wird der Kostenkennwert aus dem Mittelwert abgeleitet. Der Kostenkennwert für diese Gebäudeart ergibt sich somit wie folgt:

Objektart	Glashaus, nicht unterkellert
Mittlere Bandbreite	315,00 €/m ² BGF
Bandbreite	280,00 €/m ² BGF bis 350,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,061
Ansatz ohne Regionalfaktor	280,00 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor	297,08 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor rd.	300,00 €/m ² BGF

Waschhäuser

Die Waschhäuser sind nicht unterkellert und in Massivbauweise errichtet. Die Bauart und die Bauweise dieser Gebäude entsprechen keinem in den BKI aufgeführten Gebäudetyp. Die Baukosten werden abgeleitet aus den Baukosten von Nebengebäuden (Umkleide und Duschbereiche) für Sporthallen. Der Kostenkennwert für diese Gebäudeart ergibt sich somit wie folgt:

Objektart	Waschhäuser
Mittlere Bandbreite	1.500,00 €/m ² BGF
Bandbreite	1.350,00 €/m ² BGF bis 1.650,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,061
Ansatz ohne Regionalfaktor	1.350,00 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor	1.432,35 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor rd.	1.430,00 €/m ² BGF

Bistro, Kinderclub und Ferienhäuser

Das Bistro, der Kinderclub und die Ferienhäuser sind nicht unterkellert und in Holzständerbauweise errichtet. Die Bauart und die Bauweise entsprechen am ehesten der Gebäudeart Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, einfacher Standard. Der Kostenkennwert für diese Gebäudeart ergibt sich wie folgt:

Objektart	EFH, Holzbauweise, einfacher Standard, nicht unterkellert
Mittlere Bandbreite	700,00 €/m ² BGF
Bandbreite	600,00 €/m ² BGF bis 800,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,061
Ansatz ohne Regionalfaktor	600,00 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor	636,60 €/m ² BGF
Ansatz inkl. Regionalfaktor rd.	635,00 €/m ² BGF

Infrastruktur (Medienanschlüsse und die zugehörige Unterverteilungen, Grün- u. Sportanlagen)

Laut Angaben in der Bewertungsliteratur ist pro Ferienhaus- bzw. Campingstellplatz für Infrastruktur ein Kostenansatz von 2.000,00 €/Platz bei einer Neuanlage zu kalkulieren. Auf dem bewertungsrelevanten Campingplatz sind insgesamt 481 Plätze vorhanden. Unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % ergibt sich folgender Ansatz:

Objektart	Infrastruktur		
Mittlere Bandbreite			2.000,00 €/Platz
Alterswertminderung		50,0 %	1.000,00 €/Platz
Zeitwert Infrastruktur insges.	481 Plätze	1.000,00 €/Platz	481.000,00 €

Die restlichen Außenanlagen werden pauschal mit 5,0 % der Herstellungskosten angesetzt.

Baujahre und Nutzungsdauern

Die genauen Baujahre sind nicht bekannt. Die Gebäude wurden im Zeitablauf gut instand gehalten sowie renoviert und überwiegend modernisiert. Die Grundrisslösungen sind zweckmäßig und die Ausstattungen haben einen einfachen (überwiegend Ferienhäuser) bis mittleren (Ferienhaus Nr. 10 und die restlichen Gebäude) Standard. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Campingplatz mit Saisonbetrieb von Mai bis Oktober, der vorhandenen Bausubstanz, dem überwiegend guten Instandhaltungszustand der baulichen Anlagen und der gegebenen Nachfrage nach Campingübernachtungen in der Region ist von einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren bei einer die Holzständerbauweise und die Nutzung als Freizeitimmobilien berücksichtigenden Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen. Als bewertungsrelevantes (fiktives) Baujahr ergibt sich somit das Jahr 2013 und es ergibt sich ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von fünf Jahren. Die Alterswertminderung wird linear angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (15 %) sind auf Basis von statistisch abgesicherten Prozentsätzen vergleichbarer Objekte kalkuliert. Sie liegen innerhalb der in den BKI angegebenen Bandbreiten.

Marktanpassung

Der Gutachterausschuss von Musterstadt veröffentlicht keine Sachwert-

faktoren für vergleichbare bauliche Anlagen. Im vorliegenden Bewertungsfall dient der Sachwert vorwiegend zur Plausibilisierung des Ertragswerts. Um Verzerrungen des Sachwerts als Plausibilisierungswert zu vermeiden, wird der Sachwertfaktor mit 1,0 angesetzt, d.h. ein prozentualer Ansatz von 0,0 %.

Ertragswert

Nutzung									
	in Gebäude	RND Jahre	Zins %	Einheiten	Fläche m ²	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE €	Bodenvz. €/a
	Nutzung / Beschreibung					ist	angesetzt		
g	Sport/Freizeit/ Campingplatz	25	6,00	1			14.210,08	170.521	62.494
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 25	Ø 6,00	Σ 1				Σ 170.521	Σ 62.494

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	in Gebäude	€/m ²		€/WE					
	Nutzung / Beschreibung	pro Stck.	% HK*	pro Stck.	% RoE	% RoE			% RoE
g	Sport/Freizeit / Campingplatz	17.167,40	0,80	3.410,42	2,00	4,00			16,06
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten									Ø 16,06
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks						170.521 €			
– Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten von 16,06 %						27.400 €			
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks						143.121 €			
– Bodenwertverzinsungsbetrag						62.494 €			
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen						80.627 €			
x durchschnittlicher Barwertfaktor (12,7833)									
Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte der Nutzungen (RoE – Bewirtschaftungskosten – Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor						1.030.679 €			
+ Bodenwert						1.041.555 €			
Ertragswert						2.072.234 €			

Anmerkungen zum Ertragswert als Marktwert

Flächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden überschlägig auf der Basis eines statistisch abgesicherten Ausbaufaktors aus der Bruttogrundfläche abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Betreiberimmobilie handelt, bei der der Rohertrag aus dem Umsatz abgeleitet wird, sind die Wohn- und Nutzflächen nicht wertbestimmend und die überschlägige Berechnung dieser Flächen ist daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Mietsituation

Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümer betrieben. Ein Miet-

oder Pachtvertrag mit Dritten besteht nicht.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Gemäß § 18 ImmoWertV ist der Ertragswert auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Campingplatz handelt, sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus den durchschnittlichen Jahresüberschüssen oder nach dem Pachtwertverfahren auf Basis einer umsatzabhängigen Pacht zu ermitteln. Da die Jahresüberschüsse der vergangenen Ge-

schäftsjahre stärkeren Schwankungen unterliegen, wird nachfolgend der marktüblich erzielbare Rohertrag aus dem Umsatz in Form einer Umsatzpacht abgeleitet. Beim Pachtwertverfahren wird daher der marktüblich erzielbare Rohertrag nicht durch einer Miete bestimmt, die sich aus der Miet-/Nutzfläche und einem Mietpreis in €/m² ergibt, sondern aus einer Umsatzpacht, die aus einem branchenspezifischen Umsatzpachtprozentsatz und dem mit dem jeweiligen Objekt erzielbaren durchschnittlichen Jahresumsatz ergibt.

Dem Sachverständigen liegen die von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Umsätze der Jahre 2013, 2014, 2015, 2016 und 2017 vor. Die erzielten Umsätze stellen sich demnach wie folgt dar:

Jahr		Umsatzerlöse in €
2014	Jahresumsatz	1.160.286,00
2015	Jahresumsatz	1.203.665,00
2016	Jahresumsatz	1.406.708,00
2017	Jahresumsatz	1.619.052,00
	Mittelwert der erwirtschafteten Umsätze	1.347.427,75
	Mittelwert der erwirtschafteten Umsätze rd.	1.347.428,00
	Standardabweichung in €	210.541,88
	Standardabweichung in %	15,63%

Die Umsatzerlöse haben einen positiven Trend. Die Standardabweichung ist kleiner als 20 %, somit ist der Mittelwert der Umsätze als statistisch signifikant einzustufen.

Umsatzplausibilisierung

Bei den vorhandenen Campingstellplätzen ist hinsichtlich der Art der Stellplätze zu unterscheiden zwischen:

- (1) Ferienhäuser/Mobilheime als Mietobjekte für Kurzzeitgäste,
- (2) Kurzzeitcampingplätze für Gäste, die mit Zelt, Wohnwagen oder Wohnmobil anreisen,
- (3) Dauercampingplätze für Gäste, die das gesamte Jahr den Camping-/Ferienhausplatz anmieten.

Zu (1): Die Mietobjekte werden innerhalb einer Bandbreite von 85,00 €/Tag bis 150,00 €/Tag angeboten. Die Bandbreite der Mietpreise ergibt sich aus der unterschiedlichen Größe (zwei, vier oder sechs Personen) und Ausstattung der Objekte. Ein durchschnittlicher Mietertrag von 100,00 €/Tag ist unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Belegung von 25,0 % marktüblich und nachhaltig erzielbar.

Zu (2): Gemäß der Studie des DWIF „Der Campingmarkt in Deutschland 2016“ und den Daten des Statistischen Landesamtes liegt die durchschnittliche Belegung von Kurzzeitplätzen bei rd. 25,0 % und in Abhängigkeit der angebotenen Leistungen (Schwimmbad, Sauna, Lebensmittelmarkt, Sportplätze etc.) der durchschnittliche Umsatz zwischen 35,00 €/Tag und 60,00 €/Tag.

Zu (3): Der Mietertrag aus Dauercamping- und Ferienhausplätzen ist abhängig von der Größe des jeweiligen Platzes. Gemäß DWIF-Studie werden Dauerplätze mit einer Größe bis rd. 100 m² zwischen 1.250 €/Jahr und 1.400 €/Jahr vermietet. Plätze mit einer Größe von ca. 150 m² liegen

innerhalb einer Bandbreite von 1.800 €/Jahr bis 2.100 €/Jahr. Für Plätze mit einer Größe ab 200 m² werden Jahresmieten innerhalb einer Bandbreite von 2.500 €/Jahr bis 3.000 €/Jahr bezahlt. Da die Mehrzahl der Dauerplätze Ferienhausplätze in der Größenkategorie ab 200 m² sind, wird ein durchschnittlicher Mietertrag pro Jahr in Höhe von 2.350,00 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesetzt. Dies entspricht einem Mietertrag von rd. 6,44 €/Tag.

Ausgehend von den vorstehend recherchierten marktüblich erzielbaren Mieterträgen ergibt sich unter Berücksichtigung der Anzahl und der Art der Campingstellplätze folgender Umsatz:

Objektart	Anzahl	Belegung	€/Platz/Tag	Tage	Jahresumsatz €
Ferienhäuser/Mobilheime	11	25,00 %	100,00	365	100.375,00
Kurzzeitplätze	120	25,00 %	35,00	365	383.250,00
Dauerplätze	350	100,00 %	6,44	365	822.710,00
Jahresumsatz (untere Bandbreite)					1.306.335,00

Die vorstehende Tabelle weist den unteren Wert der Bandbreite des Umsatzes, ausgehend von durchschnittlich 35,00 €/Kurzzeitplatz pro Tag, aus. Die nachstehende Tabelle weist den oberen Wert der Bandbreite aus.

Objektart	Anzahl	Belegung	€/Platz/Tag	Tage	Jahresumsatz €
Ferienhäuser/ Mobilheime	11	25,00 %	100,00	365	100.375,00
Kurzzeitplätze	120	25,00 %	60,00	365	657.000,00
Dauerplätze	350	100,00 %	6,44	365	822.710,00
Jahresumsatz (obere Bandbreite)					1.580.085,00

Der Mittelwert der erzielten Umsätze in Höhe von 1.347.428,00 € liegt innerhalb der Bandbreite des auf Basis marktüblicher erzielbarer Mieten ermittelten Umsatzes (1.306.335 € bis 1.580.085 € Jahresumsatz). Der Mittelwert der erzielten Umsätze ist somit

plausibel. Er kann zur Ermittlung der Umsatzacht herangezogen werden.

Umsatzpacht

Branchenübliche Pachtwertzinssätze liegen bei privaten Trägern innerhalb einer Bandbreite von 5,0 % bis 15,0 %. In diesem Pachtsatz ist nicht nur die Pacht für die Gebäude, sondern auch für die Einrichtung und Ausstattung abgegolten. Ausgehend von der vorhandenen Ausstattung des zu bewertenden Campingplatzes (5-Sterne-Platz) ist ein Umsatzpachtsatz von 10 % marktkonform und angemessen. Es ergibt sich somit folgende Umsatzpacht:

1.347.428,00 € davon 10 % = rd. 134.742,00	Jahresumsatz Umsatzpachtsatz Umsatzpacht
--	--

Rohrertrag Ferienhäuser

Nicht in der Umsatzpacht berücksichtigt ist der Mietertrag aus den drei Ferienhäusern, die sich auf dem Campingplatzgelände befinden und überwiegend von den Betreibern und Betriebsangehörigen genutzt werden. Marktüblich erzielbare Vergleichsmieten für derartige Objekte werden von Marktanalysten nicht erhoben. Dem Sachverständigen liegen für derartige Objekte ebenfalls keine Vergleichsmieten vor. Die Lagequalität der Objekte, die Immissionen und Nutzungseinschränkungen dieser Objekte sind vergleichbar mit jenen von Wohngebäuden, die sich in Gewerbegebieten befinden. Die marktüblich erzielbaren Mieten für Wohngebäude in Gewerbegebieten liegen innerhalb einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 8,00 €/m² in Abhängigkeit der mietpreisrelevanten Merkmale Wohnungsgröße, Ausstattung und Beschaffenheit.

Unter Berücksichtigung der mietpreisrelevanten Merkmale der Einfamilienhäuser (s. Baubeschreibungen) werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar erachtet:

Objekt	Wohnfläche m ²	€/m ² Wfl.	€/Monat	€/Jahr
Ferienhaus 1	304,00	4,00	1.216,00	14.592,00
Ferienhaus 2	259,00	4,50	1.165,50	13.986,00
Ferienhaus 3	100,00	6,00	600,00	7.200,00
Jahresrohertrag Ferienhäuser				35.778,00

Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss von Musterstadt weist keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte aus. Der IVD (Stand: November 2017) weist für Campingplätze keine Liegenschaftszinssätze aus. In der führenden Bewertungsliteratur (*Kleiber digital*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6.8.4 Ertragswertverfahren Rz. 566) werden Liegenschaftszinssätze für Campingplätze innerhalb einer Bandbreite von 5,5 % bis 7,5 % angegeben.

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist unter Berücksichtigung

- der guten Lage, angrenzend an einen Baggersee,
- des Ausstattungsstandards und der Bausubstanz der gemeinschaftlich genutzten Gebäude,
- des guten Objektzustands und der Einstufung als „5-Sterne-Campingplatz“,
- der Größe des Objekts und der damit verbundenen Risiken,

für das zu bewertende Objekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % marktkonform und angemessen.

Prof. Dr. Martin Ingold ist Inhaber des Lehrstuhls Immobilienwirtschaft mit dem Schwerpunkt Immobilienbewertung am Steinbeis-Transfer-Institut CRES in Freiburg. Der Dipl.-Volkswirt ist Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten und Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024.

Rohrertrag Bewertungsobjekt insgesamt

Zusammenfassung	€/Jahr
Jahresrohertrag	
Umsatzpacht Campingplatz	134.743,00
Jahresrohertrag Ferienhäuser	35.778,00
Jahresrohertrag insgesamt	170.521,00

Bewirtschaftungskosten

Da der Gutachterausschuss von Musterstadt weder ein Ertragswertmodell noch Liegenschaftszinssätze abgeleitet hat, sind die angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus statistischen Erfahrungswerten abgeleitet.

Ergebnis

Werte	Bodenwert	1.041.555 €
	Sachwert	3.400.156 €
	Ertragswert	2.072.234 €
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	2.070.000 €
Vergleichsparameter	€/m ² WNFL.	
	x-fache Jahresmiete	12,10
	RoE Wohnen/Gewerbe	/100
	Bruttorendite (RoE/x)	8,24 %
	Nettorendite (ReE/x)	6,91 %
Ertrag	Jahresrohertrag	170.521 €
	Jahresreinertrag	143.121 €
Liegenschaftszins-/Kapitalisierungszins	Wohnen	
	Gewerbe	6,00 %
	i.D.	6,00 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	16,06 %
	i.D.	16,06 %