Aktenzeichen: W2-120/2025

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug
aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Neuenkirchen-Vörden, Braunschweiger Straße 7

Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Neuenkirchen-Vörden
Straße, Hausnummer:	Braunschweiger Straße 7
Bebauung:	Gewerbehalle
Baujahr:	ca. 2013
Nutzfläche:	ca. 348 m²
Gemarkung:	Hörsten
Flur:	11
Flurstück:	36/38
Gesamtfläche:	1.394 m²
Grundbuchbezirk:	Hörsten
Grundbuchblatt:	611, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.10.2025 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.10.2025 (ohne Berücksichtigung der Photovoltaikanlage) mit

295.000 €

sowie den Verkehrswertanteil der Photovoltaikanlage mit

80.000 €

ermittelt.

Hinweis:
Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss weitestgehend keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt daher überwiegende nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

  Es sind Mieter vorhanden. Soweit Angaben zu den Mietern bekannt wurden, sind die Daten in einem besonderen Begleitschreiben zu entnehmen.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

  Es ist kein Wohnungs- oder Teileigentum gebildet.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

  Seitens des Eigentümers wird ein Betrieb für Gebäude- und Lüftungstechnik betrieben. Seitens des Mieters wird ein Betrieb zur Reinigung von Futterwerken und Mühlen betrieben.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

  Soweit eine Innenbesichtigung erfolgen konnte, sind keine Maschinen Betriebseinrichtungen vorhanden. Der Gutachterausschuss hat jedoch in wesentlichen Teilen keine Innenbesichtigung durchführen können.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

  Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

  Aktuelle Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden. Hinsichtlich des baulichen Umfangs bzw. der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Umbauten verweist der Gutachterausschuss jedoch auf die Angaben zur Gebäudebeschreibung innerhalb des Gutachtens.
- ob ein Energieausweis vorliegt

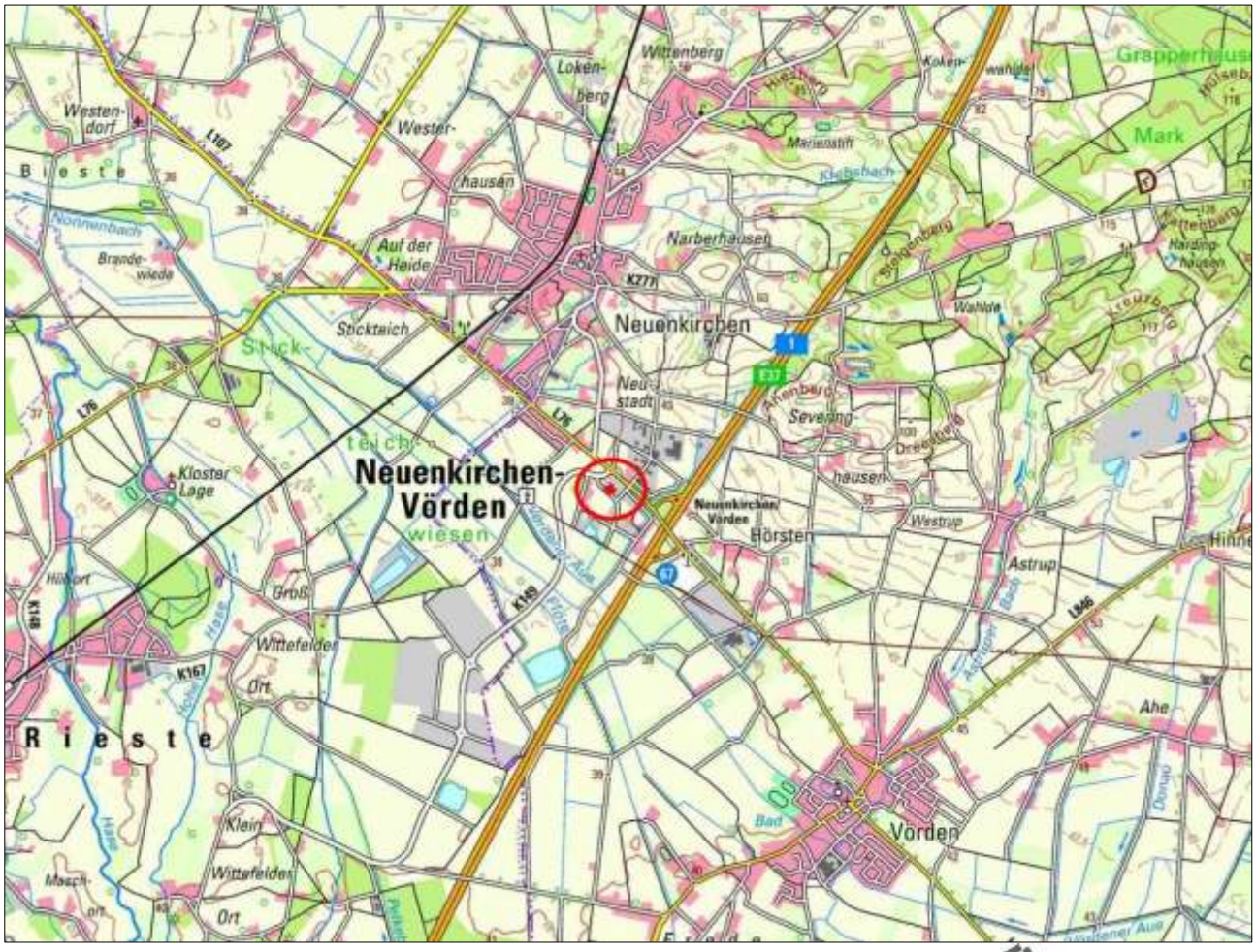
  Dem Gutachterausschuss lag kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

  Es sind keine Altlasten bekannt geworden.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in direkter Nähe zur Autobahn 1 im Ortsteil Hörsten in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden an der Straße „Braunschweiger Straße“. Die Entfernung zum Zentrum von Neuenkirchen-Vörden beträgt ca. 1,5 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 1.394 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Gewerbehalle bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Braunschweiger Straße 7 erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Geh- und Radwege einseitig vorhanden Parkstreifen entlang der Straße Beleuchtung vorhanden
Ver- und Entsorgungs-einrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Schutzgebebiete

Das Grundstück befindet sich im Naturpark „Dümmer“, welcher sich über Teile der niedersächsischen Landkreisen Vechta, Diepholz, Osnabrück und den Kreis Minden-Lübbecke in Nordrhein-Westfahlen erstreckt.

Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

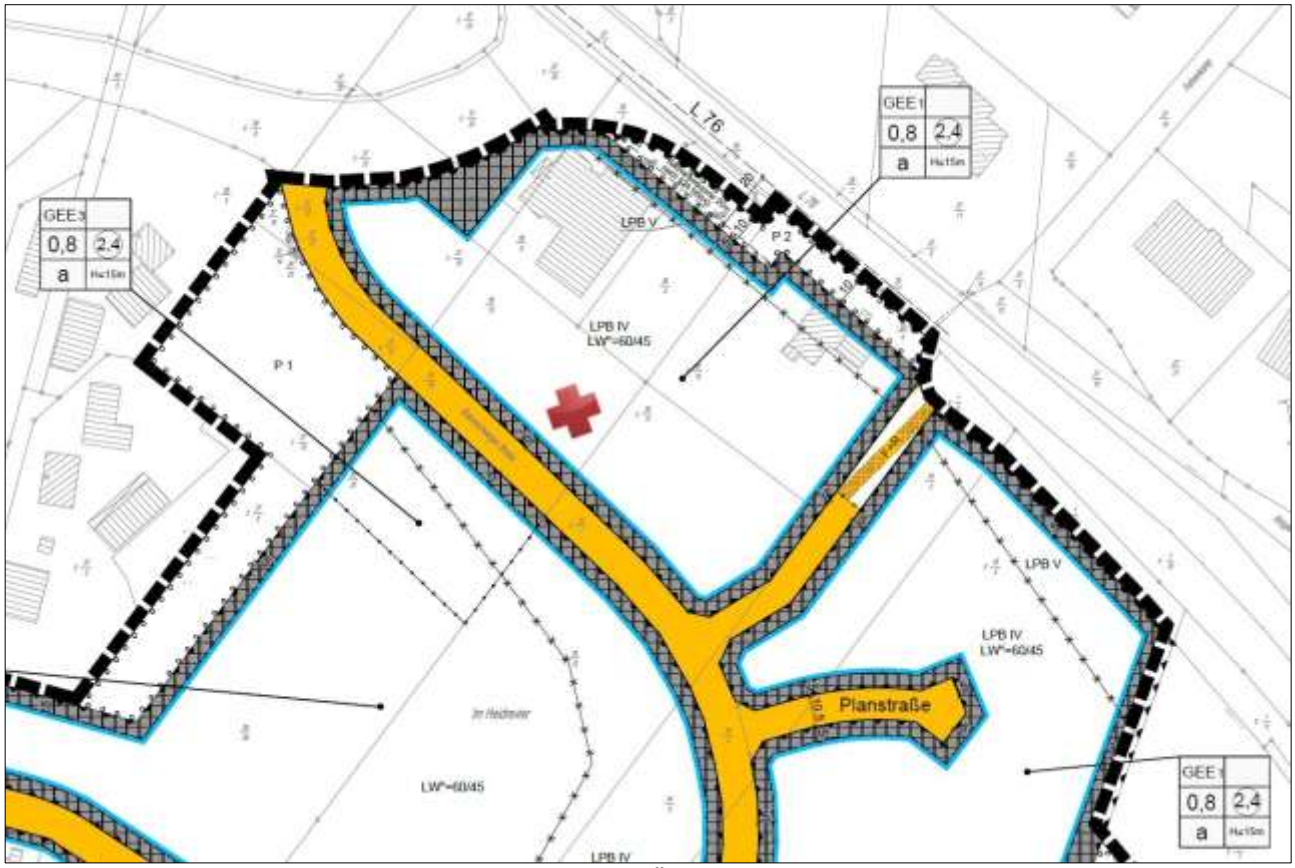
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

<u>Bebauungsplan</u>

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich der seit 2008 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Niedersachsenpark A1, Nr. 1“ von Neuenkirchen-Vörden.

Art der Nutzung:	eingeschränktes Gewerbegebiet (GGE1)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
Bauweise:	a - abweichende Bauweise
Gebäudehöhe:	max. 15 m

Darüber hinaus ist für den Bereich der Bewertungsfläche der Lärmpegelbereich (LPB) IV dargestellt. Demnach dar der flächenbezogene Schallleitungspegel die Werte von 60 dB(A) pro m² Tagsüber und 45 dB(A) pro m² Nacht nicht überschritten werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 42 – 1. Änderung der Gemeinde Neuenkirchen Vörden

Weiterhin sind in den textlichen Festsetzungen Hinweise zur zulässigen Nutzung innerhalb des Bebauungsplans angegeben.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE 1** sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher sind nur zulässig, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktionsflächen stehen und gegenüber diesen von untergeordneter Bedeutung sind und das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.
  Bei Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betrieben bestehen keine Beschränkungen der Verkaufsflächen, soweit es sich um den Vertrieb von Eigenprodukten oder Produkten handelt, welche typischerweise im Sortiment des jeweiligen Handwerksbetriebes oder des handwerksähnlichen Betriebes enthalten sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke
- Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Unzulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Braunschweiger Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt vom 28.04.2025 folgende Eintragungen enthalten.

Die zur unter lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) wurde von ehemals betroffenen Grundbüchern auf das zu bewertende Grundbuch übertragen. Die Bewertungsfläche ist nicht von der Leitung betroffen. Die Eintragung daher von untergeordneter Bedeutung und ohne signifikanten Werteinfluss.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist überwiegend vermietet. Mietverträge wurden dem Gutachterausschuss nicht vorgelegt. Mietangaben oder Laufzeiten der Mietverträge können daher nicht näher verifiziert werden.

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Gewerbehalle

Sämtliche Bildaufnahmen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 22.09.2025 erstellt.



südliche Ansicht



südwestliche Ansicht (neue Zufahrt)

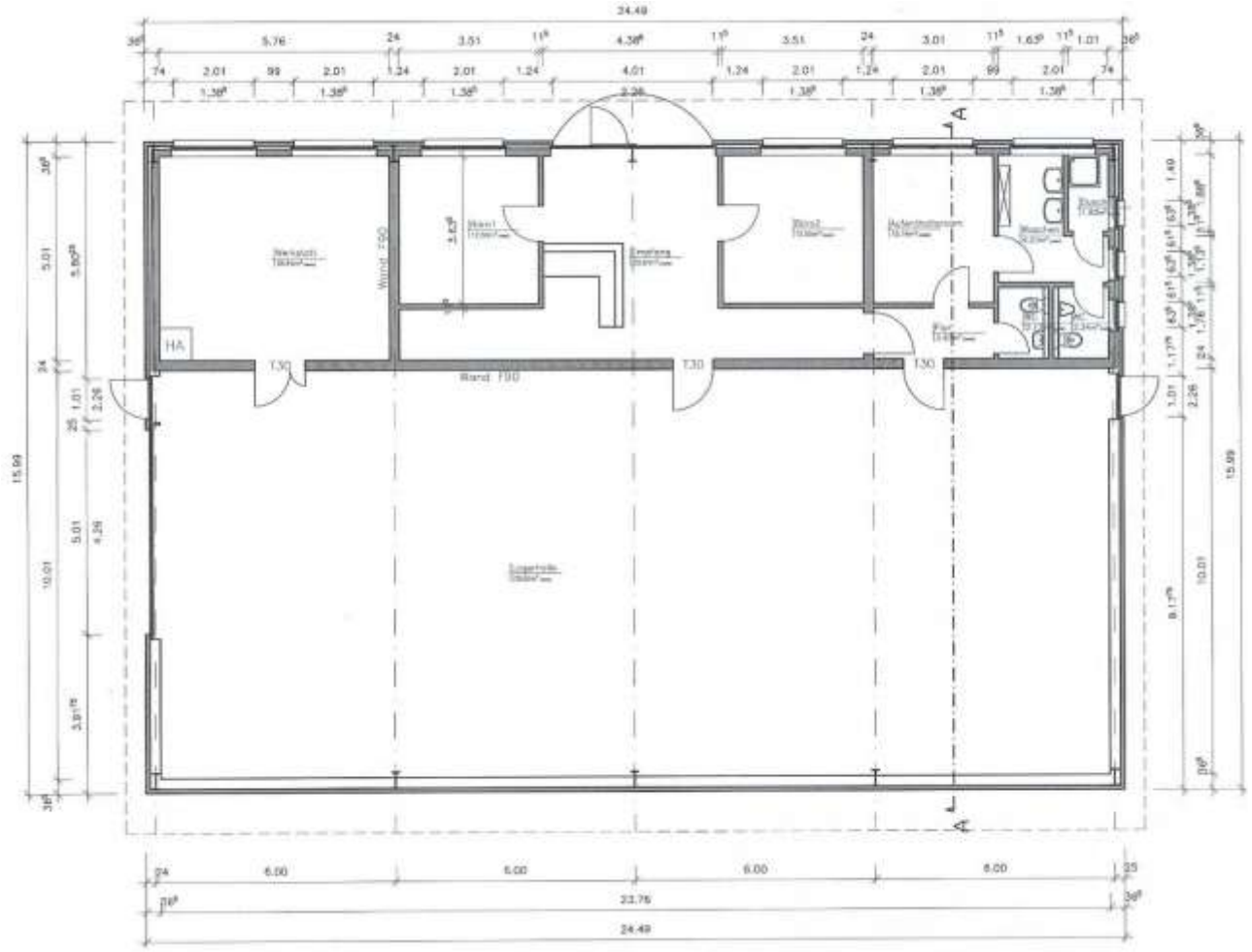


nördliche Ansicht

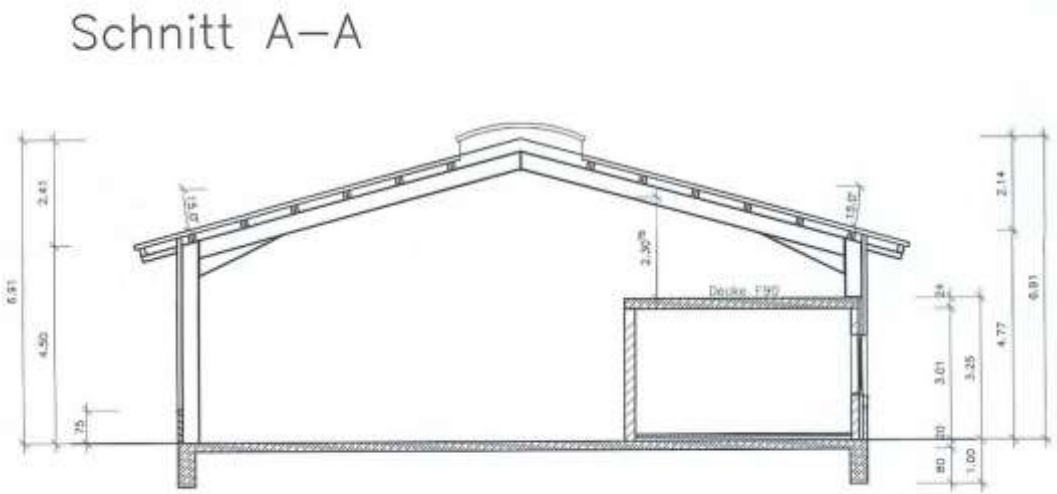


nordöstliche Ansicht

Grundrisse - Schnitte (den Bauakten entnommen / ohne Maßstab)



Hallengrundriss



Schnitt

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Gewerbehalle in Stahlbaukonstruktion
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 2013 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Bruttogrundfläche:	ca. 401 m²
Nutzfläche:	ca. 348 m²
Raumaufteilung:	*s. Zeichnungen*
Einstufung / Besonderheiten:	Das westliche (in der Zeichnung rechts!) Hallenelement der Lagerhalle wurde durch eine Wand (Holzbau) von der übrigen Fläche getrennt. Anschließend wurden in dem rund ¼ der Halle abgetrennten Bereich ein Büroraum sowie ein Treppenaufgang zum Dachgeschoss eingebaut. Über den Sozialräumen im Erdgeschoss wurde im Dachgeschoss nach Eigentümerangaben eine kleinere Einzimmerwohnung mit Küche und Bad eingebaut. Zeichnungen zu den Umbauten oder weitere Angaben lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ Sandwichpaneele ▪ im Sockel- und Eingangsbereich Klinkermauerwerk
Innenwände	▪ massives Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Dach:	▪ Satteldach mit Sandwichpaneele und Lichtband ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	▪ Haupteingang: Kunststoff / Aluminium mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Nebeneingang: Kunststoff / Aluminium mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Sektionaltor im östlichen Giebel
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach) ▪ Dachflächenfenster ▪ Lichtband
Geschossdecken:	▪ Stahlbeton über dem Erdgeschoss im Bürotrakt
Treppe(n):	▪ unbekannt
Deckenflächen:	▪ unbekannt

Bodenbeläge:	▪ unbekannt
Innenwandflächen:	▪ unbekannt
Innentüren:	▪ unbekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ unbekannt
Heizung:	▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (lt. Eigentümer) ▪ Fußbodenheizungen in den Büros und Sozialräumen (lt. Eigentümer) ▪ Halle unbeheizt, Vorrichtung jedoch vorhanden (lt. Eigentümer)
Technische Ausstattung:	▪ dem Baujahr sowie der Nutzung übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ zeitgemäße Schalter und Sicherung ▪ Wallbox ▪ PV-Anlage
Besondere Bauteile:	▪ keine ▪ *Hinweis:* Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ keine
Einstufung des Zustandes:	Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Unterhaltungszustand mit einer guten Ausstattung. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann der Gutachterausschuss nicht beurteilen, ob die durchgeführten nachträglichen Um- und Ausbauten sämtlich fachgerecht ausgeführt wurden und ob die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt sind.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Lager- und Versandgebäuden wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes

erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen eine entsprechende Einstufung sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe ***1***:	insgesamt nicht zeitgemäße und ***sehr einfache*** Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe ***2***:	teilweise nicht zeitgemäße und ***einfache*** Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe ***3***:	zeitgemäße und ***mittlere*** Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe ***4***:	zeitgemäße und ***gehobene*** Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe ***5***:	zeitgemäße und ***stark gehobene*** Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude (soweit erkennbar) eine durchgängig zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 3,5 bis 4,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Für das Wertermittlungsobjekt lag dem Gutachterausschuss kein Energieausweis vor. Weitere Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht. Er setzt eine dem Baujahr, der Bauweise und der Ausstattung entsprechende normale Energieeffizienz voraus.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell)	40 Jahre
bisheriges Alter:	rd. 12 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Aufgrund des Alters bisher nicht erforderlich
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr mit 2013 (= 2025 – 40 + 28).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Metallzaun, Einfahrtstor aus Metall
Gartenanlage:	Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine



Zufahrt zum Hallentor



neuer Zugang zur Halle

Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Neuenkirchen-Vörden, Braunschweiger Straße 7

zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 und zum Qualitätsstichtag 02.10.2025 nach marktüblicher Rundung sowie ohne die dachinstallierte Photovoltaikanlage zu

295.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Photovoltaikanlage/n

Im vorliegenden Bewertungsfall sind eine oder mehrere **Photovoltaikanlagen** (PVA) auf dem Gebäude zu berücksichtigen.

Seitens des Eigentümers wurden dem Gutachterausschuss keine konkreten Angaben zur PVA gemacht. In den öffentlich zugänglichen Unterlagen (*z.B. energymap.info, marktstammdatenregister.de)* waren ebenfalls keine Angaben zu den hier vorhandenen PVA abzufragen.

Da dem Gutachterausschuss keine verlässlicheren Daten zur PV-Anlage vorlagen, wurden amtliche Luftbildaufnahmen sowie sonstige öffentlich zugängliche Luftbilder und Aufnahmen herangezogen um näherungsweise Größe und Inbetriebnahme der Anlage zu ermitteln. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass sich der nachfolgend ermittelte Zeitwert der PVA ggf. ändern kann, wenn die vollständigen Daten zu der bzw. den PVA vorliegen.

Nach Eigentümerangaben wird der mittels der PVA erzeugte Strom vollständig in das Netz des Energieversorgers eingespeist; Batteriespeicher sind nicht vorhanden.

Anhand der vorliegenden Luftbilder und weiteren Unterlagen werden nachfolgende Eckdaten angenommen:

- Die Halle verfügt über ein flach geneigtes Satteldach (Neigung rd. 15 Grad)
- Die Dachflächen sind nach Südwesten und nach Nordosten ausgerichtet
- Beide mit den PVA bestückten Dachflächen sind rund 200 m² groß und bis auf kleinere Dachflächenfenster und ein Lichtband im First vollständig mit Solarplatten belegt.
- Nach Auswertung der genannten Unterlagen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die Anlage etwa 2020 installiert wurde und auch in Betrieb gegangen ist.
- Ausgehend von der Größe der Dachflächen und der in 2020 installierten durchschnittlichen Leistungen der Anlagen geht der Gutachterausschuss von einer gesamten Nennleistung von etwa 80 kWp (Kilowattpeak) aus.
- Aufgrund der flachen Dachneigungen, der von einer Südausrichtung abweichenden Himmelsausrichtung und den damit einhergehenden Verlusten bei der Stromerzeugung wird ein durchschnittlicher Jahresertrag von 60.000 kWh angenommen.
- Aufgrund der angenommenen Inbetriebnahme im Jahr 2020 geht der Gutachterausschuss von einer Einspeisevergütung von rd. 7 ct/kWh und einer Gesamtlaufzeit der Zahlungen von 20 Jahren aus.

Verkäufe von Immobilien mit dachinstallierten PVA liegen in der amtlichen Kaufpreissammlung zwar vor. Jedoch lassen die Daten keine verlässlichen Rückschlüsse auf das Alter und die Größe der jeweiligen PVA zu, um daraus Zeitwerte für PVA bzw. Vergleichswerte für die hier zu bewertende PVA abzuleiten.

Der Gutachterausschuss leitet daher den Zeitwert hilfsweise über die durchschnittlichen Herstellungskosten sowie auch über die näherungsweise gezahlten Einspeisevergütungen ab.

<u>über Zeitwert</u>

- Jahr der Inbetriebnahme: 2020
- Nennleistung der Anlage: 80 kWp (Kilowattpeak)
- Herstellungskosten: 1.350 €/kWp (lt. eigener Internetrecherche)
- Gesamtlaufzeit: 20 Jahre
- Alter der Anlage: 5 Jahre
- lineare Alterswertminderung: 25 %

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage ergibt sich damit wie folgt:

durchschnittliche Herstellungskosten (eig. Recherche)	:	1.350 €/kWp
installierte Leistung	:	80 kWp
Gesamtherstellungskosten	:	108.000 €
lineare Alterswertminderung (5/20)	:	25 %
Zeitwert der PVA zum Wertermittlungsstichtag	:	**rd. 81.000 €**

Kapitalisierung der Einspeisevergütung

durchschnittlich jährlich erzeugte Leistung	:	60.000 kWh
angenommene Einspeisevergütung	:	7 ct / kWh
jährliche Vergütung [Rohertrag]	:	4.200 €
Bewirtschaftungskosten [10%]	:	- 420 €
jährlicher Reinertrag	:	3.780 €
angemessener Zinssatz	:	3 %
Restlaufzeit	:	15 Jahre
Kapitalisierungsfaktor [3%; 15 Jahre]	:	11,94
Barwert der Einspeisevergütung	:	**45.133 €**

Aufgrund der in den letzten Jahren stark abnehmenden Einspeisevergütungen werden PVA zunehmend für ein Eigenverbrauch des erzeugten Stromes herangezogen und die Erzielung von Einspeisevergütungen tritt in den Hintergrund. Damit ist auch die Kapitalisierung von Einspeisevergütungen zunehmend von untergeordneter Bedeutung. Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses stellt dieser Wert lediglich die Untergrenze für einen möglichen Zeitwert einer PVA dar. Nach Ablauf der garantierten Einspeisevergütungen von 20 Jahren werden installierte Anlage in der Regel für den Eigenbedarf weiterbetrieben. Auch 20 Jahre alte Gebrauchtanlagen verfügen damit noch über einen signifikanten Restwert.

Insgesamt werden potentielle Käufer des Bewertungsobjekts die PVA nach Erfahrungen des Gutachterausschusses mehrheitlich mit einem Zuschlag honorieren, der sich an den Herstellungskosten der PVA orientiert.

Ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, sowie unter Berücksichtigung aller Eckdaten und der weiteren gennannten Überlegungen, insbesondere unter Beachtung der aktuellen Energiekosten und deren unbekannter zukünftiger Entwicklung, ermittelt der Gutachterausschuss für die PVA zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 und zum Qualitätsstichtag 02.10.2025 einen Zeitwert von

80.000 €
(in Worten: achtzigtausend Euro)