

KLAUS P. LEMMER
SACHVERSTÄNDIGER



Von der Industrie- und Handelskammer
Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger, gemäß DIN EN 45013
zertifiziert von *WF*, Zertifikat Nr. 0106-015

Internet: www.wertermittlung.com

Edelrather Weg 156 – 51375 Leverkusen
Ruf: **0214 / 85 55 90** – Telefax: **8 55 59 11**
E-Mail: lemmer@wertermittlung.com

Herrn Rechtsanwalt
Johannes Mustermann
Friedrich-Ebert-Platz 26
04711 Musterstadt

30. Juni 2003
P14-02-29

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit Betriebsgebäuden bebauten, aus freizulegenden Bauflächen und aus Nebenflächen bestehenden Grundstücks in 04712 Gartenstadt, Theodor-Heuss-Straße 1

Grundbuch
von Gartenstadt

Amtsgericht Gartenstadt
Blatt 4711

Bestandsverzeichnis
Ifd. Nr. 48

Gemarkung
Gartenstadt

Flur
30

Flurstücke
111 und 112
(vgl. folgend Ziffer 2.2)

Eigentümer lt. Grundbuch

Herr
Karl Muster

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 8. Dezember 1997 ermittelt und geschätzt in Höhe von:

€ 291.400,00

in Worten: zweihunderteinundneunzigtausendvierhundert EUR

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten und 13 Anlagen mit insgesamt 50 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen.....	4
1	Allgemeine Angaben.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung.....	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen).....	10
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	10
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.6	Derzeitige Nutzung des Grundstücks.....	15
2.7	Nutzung und wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	17
3.2	Gewerbegebäude.....	17
3.2.1	Büro- und Wohnhaus.....	17
3.2.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	18
3.2.2	Lagergebäude.....	22
3.2.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.2.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	23
3.2.3	Verkaufs- und Ausstellungsraum.....	25
3.2.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.2.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	25
3.2.4	Ausstellungshalle.....	27
3.2.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	27
3.2.4.2	Ausführung und Ausstattung.....	27
3.2.5	Remisen.....	29
3.2.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr.....	29
3.2.5.2	Ausführung und Ausstattung.....	29
3.3	Außenanlagen.....	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	30
4.1	Aufteilung des Bewertungsobjektes in Teilgrundstücke.....	30
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Gewerbefläche.....	31
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	31
4.2.1.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	31
4.2.1.3	Hinweise und Bemerkungen zur Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	32
4.2.1.4	Zu den herangezogenen Verfahren.....	33
4.2.1.5	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	33
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	34
4.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A – Gewerbefläche.....	36
4.2.3.1	Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts.....	36
4.2.3.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs.....	37
4.2.3.3	Bodenwertberechnung des Bewertungsteilbereichs – A 1.....	37
4.2.3.4	Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert.....	38
4.2.3.5	Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale.....	38
4.2.3.6	Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale.....	38
4.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A 1.....	39
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	39
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
4.2.4.3	Ertragswertberechnung.....	42
4.2.4.4	Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung.....	43
4.2.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A 1 – Gewerbefläche bebaut.....	45
4.2.5.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	45
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	46
4.2.5.3	Sachwertberechnung.....	49
4.2.5.4	Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung.....	51
4.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A 2 – Gewerbefläche.....	54

4.3.1	Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts.....	54
4.3.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsteilbereichs – A 2.....	54
4.3.3	Vergleichswertberechnung für den Bewertungsteilbereich – A 2.....	55
4.3.4	Ableitung des Teilgrundstückswerts – A – aus den Verfahrensergebnissen.....	56
4.3.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	56
4.3.5	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	56
4.3.6	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	57
4.3.7	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	57
4.3.8	Wert des Teilgrundstücks – A – gewerblich nutzbare Fläche.....	58
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück – B – gemischt nutzbare Fläche.....	59
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 4.2.1 ff).....	59
4.4.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	59
4.4.2	Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts.....	60
4.4.3	Beschreibung des Teilgrundstücks.....	60
4.4.4	Bodenwertberechnung des Teilgrundstücks – B.....	62
4.4.5	Vergleichswertberechnung	63
4.4.6	Wert des Teilgrundstücks – B – gemischt nutzbare Fläche.....	63
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück – C – Arrondierungsflächen.....	64
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 4.2.1 ff).....	64
4.5.2	Bodenwertermittlung	64
4.5.3	Vergleichswertberechnung für den Bewertungsteilbereich – C	64
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks – C – Arrondierungsflächen.....	66
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück – D – Erschließungsfläche (Straße).....	67
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 4.2.1 ff).....	67
4.6.2	Bodenwertermittlung.....	67
4.6.3	Vergleichswertberechnung für den Bewertungsteilbereich – D	67
4.6.4	Wert des Teilgrundstücks – D – Erschließungsfläche (Straße).....	67
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück – E – Erschließungsfläche (Kanal).....	68
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 2.4.1 ff).....	68
4.7.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs – E 1 – Ergänzungsfläche zu A 1.....	68
4.7.3	Vergleichswertermittlung – E 1 – Ergänzungsfläche zu A 1	68
4.7.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs – E 2 – Ergänzungsfläche zu A 2.....	69
4.7.5	Vergleichswertermittlung – E 2 – Ergänzungsfläche zu A 2.....	69
4.7.6	Wert des Teilgrundstücks – E – Erschließungsfläche (Kanal).....	69
4.8	Verkehrswert.....	70
5	Verzeichnis der Anlagen.....	71
6	Literaturverzeichnis.....	72

Vorbemerkungen: Steuerliche Bewertung der Betriebsgrundstücke

Im Rahmen der steuerlichen Bewertung von Grundbesitz sind die *Betriebsgrundstücke* – wie der Name besagt – als Teil des betrieblichen Vermögens bewertungsrechtlich besonders zu behandeln.

Im Sinne des § 98 a Satz 1 Bewertungsgesetz (BewG) ist der Wert des Betriebsgrundstücks – außerhalb der Wertermittlung i. S. d. § 194 BauGB – aus der um Schulden und sonstige Abzüge bereinigten Summe der Werte des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundvermögens zu bilden.

Die Vorschrift des § 99 Abs. 1 BewG definiert den Begriff des Betriebsgrundstücks u. a. so, dass der Grundbesitz zu einem Gewerbebetrieb gehören muss, um *Betriebsgrundstück* zu sein. Dabei deckt sich der Grundstücksbegriff dieser Vorschrift nicht mit dem außersteuerlichen Grundstücksbegriff. Es geht nicht um einzelne Grundstücke i. S. d. katastermässigen amtlichen Verzeichnung und Buchung im Grundbuch, sondern um Grundbesitz, so dass eine Mehrheit von Grundstücken i. S. d. außersteuerlichen Grundstücksbegriffs oder auch Teile solcher Grundstücke als *Betriebsgrundstück* angesehen werden können.

Die Zugehörigkeiten von Grundstücken zum Vermögen eines Gewerbebetriebs sind in §§ 95 bis 99 BewG geregelt. Über die Rechtsqualität als *Betriebsgrundstück* entscheidet nicht der Sachverständige. In diesem Gutachten wird daher von der fiktiven Betrachtung des Grundbesitzes ausgegangen, indem unterstellt wird, dass Zugehörigkeit des Grundstücks zum Gewerbebetrieb zu der bewertungsrechtlichen Qualität des *Betriebsgrundstücks* führt.

Nach § 99 Abs. 2 BewG entscheiden die objektiven Gesichtspunkte einer nach außen erkennbaren Zweckbestimmung über das Maß der gewerblichen Nutzung durch den Eigentümer oder den Berechtigten.

Soweit Mischnutzungen vorliegen, kommt es neben der gesamten Nutzbarkeit des Grundstücks auf den Anteil der gewerblichen Nutzung an, die sich nach den objektiven Gegebenheiten bestimmt. Dabei finden qualitative Unterschiede verschiedener Nutzungsarten durch den Ansatz – im Zeitpunkt der Zurechnung – unterschiedlicher Mieterträge als Parameter für die Festlegung von dem Gewerbebetrieb dienenden Grundstücksteilflächen Anwendung.

Dem jeweiligen Anwender ist empfohlen, nicht alleine den abschließend festgestellten Wert, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen. Die zur Wert-ermittlung verwendeten Daten sind aus diesem Grunde nachvollziehbar dargestellt und erforderlichenfalls in den Anlagen weiter erläutert.

Hinweis: Zur Erstellung dieses Gutachtens finden unterstützend die EDV-Programme WF-Bibliothek 8.0, WF-ProSa 2003/12 und MS-Office 97 Anwendung.

1 Allgemeine Angaben

- Auftraggeber: Herr Rechtsanwalt
Johannes Mustermann
Goethestraße 2
04711 Musterstadt
handelnd als Testamentsvollstrecker gemäß Zeugnis, AZ:
7 V 111/96, Amtsgericht Gartenstadt, über den Nachlass
des Herrn Karl Muster
- Auftrag vom: 25.10.2002
- Eigentümer lt. Grundbuch am
Wertermittlungsstichtag: Herr
Karl Muster, verstorben am 08.12.1997
- Erklärungen des Auftraggebers: Der Auftraggeber versichert, dass ihm keine im Grundbuch
nicht eingetragenen Lasten und (z. B. auch begünstigende)
Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen,
Überbauten sowie keine Bodenverunreinigungen (sogen.
Altlasten) bekannt sind, insbesondere, dass ihm keine
Ausgleichsbeträge bekannt sind, die aufgrund Baugesetz-
buch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als
öffentliche Last auf dem Grundstück lasten; ihm ist ferner
nicht bekannt, ob Baulasten bestehen und die vorhandenen
Baulichkeiten gemäß Genehmigung und vorgelegten Plänen
errichtet wurden bzw. genutzt werden. Die Wertermittlung
soll die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und
sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen und davon
ausgehen, dass keine nicht offensichtlichen Baumängel und
Bauschäden bekannt sind. Hinsichtlich bestehender
Mietverhältnisse sind aufgrund rechtlicher oder
vertragsrechtlicher Gegebenheiten und tatsächlicher
Eigenschaften keine Anlässe gegeben, die Abweichungen
von den ortsüblichen Vergleichsmieten bedingen.
Auftragsgemäß sollen vom Auftragnehmer hinsichtlich der
vorbeschriebenen Umstände keine weiteren
Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.
Zubehör und wesentliche Bestandteile, i. S. d. §§ 93/94
BGB, z. B. Kücheneinrichtung, Schrankeinbauten etc., sind
nicht vorhanden bzw. bleiben bei der Wertermittlung
unberücksichtigt.
- Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende Beson-
derheiten zu berücksichtigen:
- a) am Wertermittlungsstichtag bestehende Mietverhält-
nisse
 - b) Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt
Gartenstadt
 - c) am Wertermittlungsstichtag an den Gebäuden beste-
hende Mängel und Schäden.

Haftung des Sachverständigen: Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem in Ziffer 2. des Auftrags angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden bei der Vorbereitung des Gutachtens sowie für Schäden, die bei der Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und festgestellte Mängel innerhalb von 2 Wochen vom Zugang des Gutachtens ab gerechnet zu rügen; andernfalls sind die Rechte aus Gewährleistung des § 634 Nrn. 1 bis 3 BGB ausgeschlossen. Die Verjährung aller Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis beginnt mit der Abnahme des Gutachtens; sie beträgt ein Jahr bei Ansprüchen aus § 634, Nrn. 1 bis 3 BGB und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadensersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswert) des Grundbesitzes wegen Veräußerung des Betriebs (§ 16 Abs. 3 EStG)

Wertermittlungsstichtag: 8. Dezember 1997

Tage der Ortsbesichtigung: 03.01.2003 und 20.05.2003

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Karin Erben
und der Sachverständige

Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Wertermittlungsverordnung (WertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung für das Land NW (BauO NW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Miethöheregelungsgesetz (MHG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 06.11.2002 aktuelle Liegenschaftskarte Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Bodenrichtwertkarte Stand 31.12.1996 Jahresbericht des Gutachterausschusses 1996 Einsichtnahme in die behördlichen Bauakten Einsichtnahme in die Unterlagen des Auftraggebers aktueller Mietspiegel für Remscheid und Gartenstadt Informationen und Angaben des Auftraggebers örtliche Feststellungen aufgrund Besichtigung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 1
Ort und Einwohnerzahl:	Gartenstadt (ca. 43.000 Einwohner) Ortsteil: Unterstadt
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 5.1):	
Nächstgelegene größere Orte, jeweils Stadtmitte:	Köln ca. 44 km, Wuppertal ca. 15 km, Leverkusen ca. 32 km, Bergisch Gladbach ca. 18 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf Stadtmitte ca. 58 km
Autobahnzufahrt:	A 1 – ca. 4 km, Anschlussstelle 101 (Gartenstadt) und ca. 5 km, Anschlussstelle 102 (Nachbarort)
Deutsche Bahn:	Hbf. Köln ca. 44 km, Bhf. Wuppertal-Elberfeld ca. 8 km
Flughafen:	„Konrad Adenauer“ Köln – Bonn ca. 45 km, Düsseldorf International ca. 66 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 5.2)	Entfernung zum Ortszentrum ca. 4 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Wohnlage:	einfache Wohnlage als Geschäftslage bedingt (stark eingeschränkt) geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen vorherrschend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr B 51)
Topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 5.3)

Straßenfront: ca. 80 m

Mittlere Tiefe: ca. 40 m

Grundstücksgröße: alter Bestand:
Flurstück: 224 7.479 m²

Bestand aufgrund Vermessung und Fortschreibung:
Flurstücke 320 bis 329 hiervon:

Flurstück 320 6.544 m²

alter Bestand:
Flurstück: 320 6.544 m²

Bestand aufgrund Vermessung und Fortschreibung:

Flurstück 111 17 m²

Flurstück 112 6.527 m²

insgesamt: 6.544 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Zur Bemessung eines realistischen Bodenwerts (Veräußerungspreises) wird die Gesamtläche ihrer Nutzungsmöglichkeit entsprechend in selbstständig zu bewertende Grundstücksteilflächen aufgeteilt (vgl. Anlage 5.5).

Teilfläche A – bebaut
gewerblich nutzbare Flächen: groß ca. 2.360 m²

Teilfläche B – un bebaut
gemischt nutzbare Flächen: groß ca. 1.929 m²

Teilfläche C – un bebaut
Arrondierungsflächen: groß ca. 897 m²

Teilfläche D – un bebaut
Erschließungsfläche – Straße: groß ca. 1.098 m²

Teilfläche E – un bebaut
Erschließungsfläche – Kanal: groß ca. 260 m²

Summe der Teilgrundstücksflächen 6.544 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohn- und Anliegerstraße Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	nicht ausgebauter Verkehrsweg Fahrbahn mit Asphaltdecke Gehwege nicht vorhanden Flächen für den ruhenden Verkehr nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschlüsse für Regenwasser- und für Schmutzwasserbeseitigung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung Grundstückseinfriedung durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Einschränkungen durch Grundwasser sind nicht erkennbar.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Zur Beurteilung der grundbuchlichen Situation liegt ein Grundbuchauszug vom 06.11.2002 vor. Danach besteht in Abt. II des Grundbuchs folgende Eintragung: Ifd. Nr. 13 Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht Gartenstadt 7 V 111/96) Eingetragen am 24.07.98.
---------------------------------------	---

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Grundschulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Am Wertermittlungsstichtag haben folgende Miet- / Pachtverhältnisse bestanden:

- Vertrag vom 31.07.1994 mit Herrn Peter Spieler
Gegenstand: Spielzeug-Center am Stadtrand
 - Laufzeit: 01.01.1995 bis 31.12.2004
 - Pachtzins: monatlich DM 4.900,00
 - eine Pachtpreisgleitklausel ist vereinbart
 - der Verpächter trägt die Energiekosten (Strom, Gas) des Betriebes und die Kosten der Entwässerung
- Vertrag vom 12.10.1990 mit Sport + Sieg GmbH
Gegenstand: Büro- und Lagerfläche
 - Laufzeit: 10 Jahre mit Verlängerungsoption
 - Mietpreis: monatlich DM 4.770,00
 - eine Mietpreisgleitklausel ist vereinbart
- Vertrag vom 01.06.1976
 - Gegenstand: Wohnraum
 - Laufzeit: unbegrenzt
 - Mietpreis: monatlich DM 439,00

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Gemäß Auftragslage wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Umwelt

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Baulastenblatt Nr. 434 (vgl. Anlage 5.6.1)

- Abstandsflächenbaulast

Baulastenblatt Nr. 540 (vgl. Anlage 5.6.2)

- Vereinigungsbaulast

Baulastenblatt Nr. 622 – 3 / 4 (vgl. Anlage 5.6.3)

- Erschließungsbaulast Abstandsflächenbaulast
- Abstandsflächenbaulast

Baulastenblatt Nr. 622 – 5 / 6 (vgl. Anlage 5.6.4)

- Erschließungsbaulasten

Die in den Baulastenverzeichnissen eingetragenen Baulasten belasten das Bewertungsgrundstück in der Weise, dass a) unzureichende Grenzabstände der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Gebäude auf das Bewertungsgrundstück ausgedehnt werden, b) Flurstücke bauordnungsrechtlich zu einer rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Einheit vereinigt werden und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründet werden.

Zur Übersicht sind die von Baulasten betroffenen Grundstücksflächen im Lageplan (vgl. Anlage 5.6.5) dargestellt.

Sofern Baulasten nach dem Wertermittlungsstichtag bewilligt wurden, finden diese bei der Wertermittlung Berücksichtigung, weil deren faktischer Bestand aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie des Betriebs der Erschließungsanlagen am Wertermittlungsstichtag bereits gegeben war.

Bei dieser Wertermittlung finden die Baulasten in der Weise Berücksichtigung, dass die Baulasten nicht den Wert des belasteten Grundstücks insgesamt mindern, sondern die von den Baulasten betroffenen Grundstücksteile partiell mit Blick auf deren jetzige und zukünftige Verwendung bewertet werden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auffassung des Sachverständigen nicht.

Naturschutz und Umwelt
(Verdachtsflächen / Altlasten):

Belastungen des Grundstücks i. S. d. BBodSchG mit sogenannten Altlasten (Bodenkontaminationen) sind nicht bekannt geworden.

Auskunft: Oberberg. Kreis, Bescheid vom 14.05.2003

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gartenstadt von 1992 als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich gemäß Satzung (vgl. Anlage 5.7) über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom 13.07.1992 nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung):

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Liegenschaftskataster in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (vgl. Anlage 5.4).

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung des bebauten Grundstücksteils wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden überprüft. Offensichtlich erkennbare Abweichungen oder Verstöße gegen Bestimmungen der BauO NW wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen bzw. sind aus den Akten der Bauaufsichtsbehörde nicht ersichtlich.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann ausgegangen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Abschnitte die an eine Genehmigungsfähigkeit gestellten Anforderungen erfüllen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand - § 4 WertV
(Grundstücksqualität):

baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation:
(Erschließung / Anschlüsse)

Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitrags- und anliegerbeitragspflichtig.

- Erschließungsbeiträge i. S. d. § 127 ff BauGB entstehen, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen.

Maßgeblich dient der Beitrag zur Deckung a) der Kosten für den Erwerb und die Freilegung bzw. der Bereitstellung der Flächen für die Erschließungsanlagen und b) der erstmaligen Herstellung einschließlich der Erschließungsanlagen und der Einrichtungen für Beleuchtung und Entwässerung.

- Gemäß Satzung über die Abwasserbeseitigung erhebt die Stadt Gartenstadt Beiträge für den Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Abwasseranlagen.

Für das Bewertungsgrundstück sind Kanalanschlussbeiträge in Höhe von rd. 136.000,00 DM zu erwarten.

Auskunft: Herr Schmitz, Stadt Gartenstadt

Hinweis:

Erschließungsbeiträge werden nach dem Prinzip der Kostendeckung abgerechnet und auf die von der Maßnahme begünstigten anliegenden Eigentümer umgelegt.

Anliegerbeiträge für die Herstellung von Kanälen zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser und sonst erforderliche Anlagen wie Pump- und Hebewerke werden aufgrund Ortssatzung erhoben.

Ausstehende bzw. nicht festgesetzte Beiträge sind durch sachgerechte Schätzung zu ermitteln und wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Beiträge für Maßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Ausgleichsbeträge für Maßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz werden nicht geschuldet.

Auskunft: Oberberg. Kreis, Bescheid vom 14.05.2003

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.6 Derzeitige Nutzung des Grundstücks

Das Gesamtgrundstück ist mit Betriebs- und Bürogebäuden und Lagerhallen zum Betrieb eines „Spielzeug-Centers“, Verkauf von Pflanzen, Sträuchern und Bäumen sowie Gartenbedarf und -zubehör bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Teile des Grundstücks werden als Verkehrs- und Andienungs- und Erschließungsflächen für die umliegende Bebauung und zur Aufstellung von Remisen genutzt.

Eine teilweise Freilegung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

2.7 Nutzung und wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks

Planungsrechtlich ist das Grundstück als Mischgebiet mit einer überwiegenden Prägung zu gewerblicher Nutzung zu beurteilen.

Die Frage der Nutzbarkeit des Grundstücks als Spielzeugmarkt ist aus Gründen seiner Lage, Größe, Form und Erschließung kritisch zu beurteilen und insoweit hinsichtlich einer nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung zum Betrieb eines Spielzeugmarktes eher auszuschließen.

Hierzu Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken:

„Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte bevorzugen ebenerdige Standorte (Grundstücke mit etwa 8.000 m² bis 12.000 m²) mit ungehinderter Sichtverbindung zu stark frequentierten Ausfall- bzw. Zubringerstraßen. Weitere Punkte eines Anforderungsprofils können sein: Verkaufsfläche 3.000 m² bis 5 000 m², eingezäuntes Freilager 500 m² bis 1.000 m², 150 bis 250 PKW-Parkplätze, und hohe Verkehrsfrequenzen (z. B. täglich bis zu 15.000 Kfz-Bewegungen). Ende 1996 bestanden 4153 Märkte mit einem Umsatz von 64,6 Mrd. DM bei Umsatzrenditen von 4 bis 6 %.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist zu berücksichtigen, dass – bei Beendigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes – das Grundstück zu seiner weiteren Nutzung durch Abbruch der Gebäude freigelegt und planungsadäquat verwendet werden kann.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beeinflussen a) den Bodenwert des Grundstücks auf der Grundlage der Vergleichspreise (Bodenrichtwerte) für Gewerbegrundstücke, unter Ausschluss der für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung des Gebäudes höherwertigen Wohnnutzung und b) die nachhaltige Ertragsfähigkeit des Grundstücks, mit Blick auf das Alter des Gebäudes und dem zum Erhalt der baulichen Anlagen erforderlichen hohen Investitionsbedarf.

Die nutzungsbezogene Aufteilung der gesamten Grundstücksflächen (vgl. Anlage 5.8) erfolgt aufgrund der bewertungstheoretischen Gegebenheiten i. S. d. §§ 4 u. 5 WertV i. V. m. § 13 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 WertV entsprechend deren Verwendung als Gewerbefläche, gemischte Baufläche, Arrondierungs- und Erschließungsflächen.

Bei dieser Wertermittlung wird nach betriebswirtschaftlichen Maßstäben davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks als Spielzeugmarkt– Vertrieb von Sport- und Spielgeräten, Spielplatzbedarf und sonstigen Freizeiteinrichtungen bei den gegebenen Verhältnissen von Lage, verfügbarer Betriebsfläche und Präsenz des Marktes nachhaltig nicht gegeben ist.

Für einen Spielzeugmarkt sind die verfügbaren Nutzflächen im Betriebs- und Bürogebäude nur eingeschränkt nutzbar. Zudem ist davon auszugehen, dass die Präsenz und damit eine

wirtschaftlich vernünftige Nutzung des Bürohauses durch das unmittelbar angebaute Lagergebäude sowie durch die vorhandenen Ausstellungs- und Verkaufsflächen erheblich beeinträchtigt ist. Einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen kann dann keine wirtschaftliche Restnutzung zugerechnet werden, wenn sie über den eigenen Wert hinaus die wirtschaftliche Nutzung anderer Grundstücks- oder Gebäudeteile erschweren, bzw. deren Wert mindern.

Aufgrund der fehlenden nachhaltigen Ertragskraft des Lagergebäudes, der Demonstrationsräume und des Ausstellungsraumes sowie der überwiegenden Überalterung dieser baulichen Anlagen wird bei dieser Wertermittlung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten von einer teilweisen Freilegung der Grundstücke zu deren planungsadäquaten Verwendung bzw. Nutzung ausgegangen.

Die bestehenden mietvertraglichen Bindungen behindern die sofortige Freilegung der Grundstücke und deren planungsadäquate wirtschaftliche Nutzung. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass unter objektiver Betrachtung der gegenwärtigen Nutzung mit Blick auf die Gestalt und Lage des Betriebsgrundstücks des Spielzeugcenters und aufgrund der Wettbewerbssituation gegenüber vergleichbaren Spielzeugcentren, ein wirtschaftlicher Bestand des Unternehmens nachhaltig nicht und nicht über einen geschätzten Zeitraum von 2 Jahren hinaus gewährleistet ist.

Dies vorausgeschickt, erfolgt die nachfolgende Bewertung der unterschiedlich nutzbaren Grundstücksteilflächen, aufgrund Berücksichtigung einer geschätzten Verfügbarkeit in 3 Jahren, unter Anwendung eines Abzinsungszinssatzes von 4 % (näherungsweise durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen und Feststellungen aufgrund der Ortsbesichtigung sowie die Auswertung der vorliegenden Objektunterlagen bzw. der Einsichtnahme in die Bauakten (vgl. Anlagen 5.8). Bei der Feststellungen des Zustands der einzelnen Gebäude sowie von Baumängeln- und -schäden wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass wesentliche Unterschiede zwischen dem Zustand am Stichtag der Wertermittlung und dem bei den Ortsbesichtigungen vorgefundenen Zustand nicht bestehen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es zum Verständnis für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden zunächst die offensichtlichen und vorherrschenden Bauausführungen und –ausstattungen beschrieben und dann die den Unterlagen entnommenen Beschreibungen berücksichtigt. In einzelnen Teilbereichen der Baubeschreibung können Abweichungen zur Ausführung auftreten, die dann nicht mehr als wert-erheblich gelten. Insbesondere Angaben über nicht sichtbare Bauteile und -materialien beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen im Ortstermin oder auf Annahmen aus der zum Zeitpunkt der Bauerstellung üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und baulicher Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung und Lüftung, strom- und wasserführende Leitungen etc.) wurde nicht geprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und -schäden werden in dem Umfang aufgenommen, wie sie augenscheinlich und durch zerstörungsfreie Prüfung erkennbar sind. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Hinweise auf bestehende Schädigungen waren bei der Besichtigung - u. a. weil Teile des Gebäudes nicht zugänglich waren - nicht erkennbar. Bei Vorliegen von Verdachtsmomenten ist zur Feststellung eventueller biologischer Schädigungen eine Fachbegutachtung empfohlen. Zutreffende Feststellungen jeder Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Überprüfung der Standsicherheit von Gebäuden sowie die Einhaltung von Vorschriften über den Schall- und Wärmeschutz sind nach Auftragslage nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Hinweis:

In der Gesamtübersicht der vorhandenen Gebäude (vgl. Anlage 5.9) sind deren Lage, Entstehung und Entwicklung nebst Rauminhalten und Nutzflächen sowie deren durchschnittliche Nutzungsdauer dargestellt.

3.2 Gewerbegebäude

(Büro- und Wohnhaus, Verkaufshalle, Ausstellungshalle, Lager)

3.2.1 Büro- und Wohnhaus

3.2.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus,
mehrseitig angebaut
Das Gebäude ist unterkellert.
Das Dachgeschoss (DG) ist nicht ausgebaut.

Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Erneuerung:	1990 Dachstuhl und Dacheindeckung 1990 – geschätzt – Fenstererneuerung
Außenansicht:	Verputz – Rauputz

3.2.1.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Hohlblockstein-Mauerwerk HBL 50
Umfassungswände:	Hohlblockstein-Mauerwerk HBL 25
Innenwände:	Bimsstein-Mauerwerk
Geschossdecken:	über Kellergeschoss (KG) Stahlbeton über Erdgeschoss (EG) Stahlbeton über Obergeschoss (OG) Holzbalkendecke
Dach	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Satteldach mit einseitigem Walm
Eindeckung:	Dachsteine (Beton)
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Kamin:	Formsteinkamin (Plewa, Simokat o. ä.)
Treppen	
Geschosstreppen:	Stahlbeton-Konstruktion
Treppe zum Dachgeschoss:	Stahlträger-Treppe mit Holzstufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Kellergeschoss (KG):	Kellerabstellräume, Lagerräume, Heiz- und Tankraum
Erdgeschoss (EG):	Büro-, Personal und Sanitärräume
Obergeschoss (OG):	a) Büroräume b) Betriebswohnung, bestehend aus: Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Flur und Bad

Bad

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen hinter Waschtisch und Wanne, sonst Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen: Holz außen: Steinzeugfliesen
Türen	
Hauseingangstüre:	Holztüre mit Glaseinsatz mit feststehendem verglasten Seitenteil
Innentüren:	einfache Holztüren, teilw. mit Glasfüllungen
Kellertüren:	überw. Eisentüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, teilw. auf Putz verlegt
Heizung:	Zentralheizung, mit Oelbetrieb, Kesselanlagen – ca. 20 Jahre alt Heizoeltank – innenliegend – ca. 18.000 L Stahlradiatoren und Stahl Flachheizkörper Heizrohrleitungen überwiegend Eisenrohre, im KG teilw. Kupferrohre
Warmwasserversorgung:	Elektro-Durchlauferhitzer,
Sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation Wasserleitungen überwiegend aus verzinkten Eisenrohren Abflussleitungen aus HT-Rohren (teilw. innerhalb von Büroräumen auf Putz verlegt)
Sanitäre Einrichtungen:	überalterte Ausstattung in einfacher Qualität

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

- Bauschäden und Baumängel: Im Folgenden sind festgestellte Schäden und erkennbare Ursachen in kurzer Form bezeichnet:
- Am gesamten Gebäude besteht im Zusammenhang mit Instandhaltungsstau und Renovierungserfordernissen ein nachhaltiger Modernisierungsbedarf.
 - Wegen erheblicher Überalterung besteht Sanierungsbedarf an den technischen Gebäudeausstattungen – Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen.
- Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden erfolgt bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Wertermittlung durch unverbindliche Kostenschätzung und bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens entsprechend.
- Grundrissgestaltung: Die Gestaltung und Aufteilung – maßgeblich der Büroräume – entspricht überwiegend nicht den üblichen Anforderungen an zeitgemäß nutzbare Betriebs- und Bürogebäude.
- Natürliche Belichtung: gut bis ausreichend
- Wirtschaftliche Wertminderungen: Hinweis: Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen.
- Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:
- unzureichende Außenwand- und Dachwärmedämmung mit Auswirkungen auf den Energieverbrauch
 - mangelhafte Qualität und Standard der Gebäudeausstattung z. B. der Einrichtung und Ausstattung der Sanitärräume
 - unzureichende kommunikationstechnische Gebäudeeinrichtung

Die Berücksichtigung andauernder wirtschaftlicher Wertminderungen – soweit im Sachwertverfahren keine Beseitigungskosten in Ansatz zu bringen sind – erfolgt bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens im Ansatz der Erträge bzw. der Betriebskosten. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens finden die Abweichungen entsprechend Berücksichtigung bei der Bemessung der Normalherstellungskosten.

Allgemeinbeurteilung:

Aufgrund des bei den Objektbesichtigungen 03.01.2003 und 20.05.2003 festgestellten Zustands, wird der bauliche Zustand am Wertermittlungsstichtag als gerade noch ausreichend beurteilt.

Es bestehen erhebliche Instandhaltungs- und allgemeine Renovierungserfordernisse.

Der Unterhaltungs- und Modernisierungsbedarf findet in der Bemessung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und somit bei der Alterswertminderung bzw. durch Kostenschätzung sachgemäße Berücksichtigung.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

3.2.2 Lagergebäude

3.2.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: eingeschossiges Lagergebäude mit Erweiterungsbau, zweiseitig angebaut

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Der Dachraum (DR) ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1970 (gemäß Bauakte)

Modernisierung / Erweiterung: 1974 Anbau

Außenansicht: Verputz – Rauhputz

3.2.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Hohlblockstein-Mauerwerk
Innenwände:	Bimsbauplatten
Dach	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Pfettendach
Eindeckung:	Faserzement-Wellplatten
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Erdgeschoss (EG):	Lagerraum mit Holz-Zwischenboden (Altbau) Lagerraum mit Laderampe, Personalraum (Erweiterung)
-------------------	---

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Betonboden mit Zementestrich, PVC im Personalraum
Wandbekleidungen:	Verputz teilw. mit Anstrich
Deckenuntersichten:	Dachsparren mit Styropor-Dachelementen

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung,
Türen / Tor	
Außentore:	Metall-Roll- und Drehtore
Innentüren:	einfache Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
----------------------	---

Heizung: Stahlradiatoren und Stahlflachheizkörper mit Anschluss an das Heizsystem des Bürohauses nur im Personalbereich

Sanitäre Installation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel: Im Folgenden sind festgestellte Schäden und erkennbare Ursachen in kurzer Form bezeichnet:

- Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand
- konstruktive Mängel
- Asbestbelastung der Dacheindeckung

Hinweis: Erfahrungsgemäß – dem Zeitraum der Bauerstellung entsprechend – sind die Welleternit-Elemente der Dacheindeckung asbesthaltig.

Am gesamten Gebäude besteht im Zusammenhang mit Instandhaltungsstau und Renovierungserfordernissen ein nachhaltiger Instandsetzungsbedarf.

Mit Blick auf die technische Restnutzungsdauer des Gebäudes und eine nicht erkennbare nachhaltige Nutzbarkeit sind die Kosten des Abbruchs zu schätzen.

Deren Berücksichtigung erfolgt bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren in der Bemessung der Freilegungskosten und bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren entsprechend.

Grundrissgestaltung: Die Gestaltung und Aufteilung der Räume erfüllt nicht die üblichen Anforderungen und Voraussetzungen zur betrieblichen (wirtschaftlichen) als Lagergebäude.

Natürliche Belichtung: unzureichend

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist abbruchreif.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Montagegrube

Besondere Einrichtungen: keine

3.2.3 Verkaufs- und Ausstellungsraum

3.2.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Betriebsgebäude mit Erweiterungsbau (aufgesetztes Dachgeschoss mit Loggia), zweiseitig angebaut Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss (DG) ist teilweise ausgebaut.
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Erweiterung:	1974 Anbau
Außenansicht:	Verputz mit Anstrich, teilw. Glasplatten o. ä.

3.2.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv-Skelettbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Betonskelett mit Ausfachung aus Leichtbauelementen mit Verglasung in Holzrahmen
Dach	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Pfettendach auf Stahlstützen
Eindeckung:	EG: Profilblech-Elemente OG: Faserzement Wellplatten
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Erdgeschoss (EG):	Verkaufs- und Ausstellungsraum
Obergeschoss (OG)	Büro- und Lagerraum

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	EG: Betonplatten OG: PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Verputz teilw. mit Anstrich
Deckenuntersichten:	Dachbalken mit Styroporplatten

Fenster und Türen

Fenster / Fenstertüren: Holzelemente mit Isolierverglasung

Türen / Tor

Außentüren: Holztüren mit Verglasung

Innentüren: OG: einfache Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung,
technisch überaltert

Heizung: Stahlflachheizkörper mit Anschluss an das Heizsystem
des Bürohauses

Sanitäre Installation: einfache betriebsbedingte Wasser- und Abwasser-
installation

Sanitäre Installationen und Einrichtungen sind im
Gebäude nicht vorhanden.

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel: Im Folgenden sind festgestellte Schäden und
erkennbare Ursachen in kurzer Form bezeichnet:

- Asbestbelastung der Dacheindeckung

Hinweis: Erfahrungsgemäß – dem Zeitraum der
Bauerstellung entsprechend – sind die Welleternit-
Elemente der Dacheindeckung asbesthaltig.

Am gesamten Gebäude bestehen Renovierungserfor-
dernisse Instandsetzungsbedarf.

Soweit die dem Zustand entsprechenden erforderlichen
Aufwendungen nicht gesondert ermittelt und
ausgewiesen sind, erfolgt deren Berücksichtigung bei
der Wertermittlung im Ertragswertverfahren im Ansatz
der Bewirtschaftungskosten und bei der Wertermittlung
im Sachwertverfahren in der Bemessung der
Normalherstellungskosten.

Grundrissgestaltung: Die Gestaltung und Aufteilung der Räume entspricht
ausschließlich den Anforderungen der derzeitigen
betrieblichen Nutzung zum Pflanzen- und
Gartenzubehör.

Natürliche Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch ausreichend.
Es bestehen Instandhaltungs- und allgemeine Renovierungserfordernisse.
Eine Nutzungsvielfalt, d. h. eine anderweitige wirtschaftlich vernünftige Nutzung des Gebäudes, ist wegen Fehlens von gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen nicht erkennbar.
Bei Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung ist eine Freilegung des Grundstücks zu dessen planungsadäquaten wirtschaftlichen Nutzung zu empfehlen.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

3.2.4 Ausstellungshalle

3.2.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: eingeschossiges Betriebsgebäude mit Erweiterungsbau, einseitig angebaut
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: 1970 (gemäß Bauakte)

Modernisierung / Erweiterung: 1974 Anbau

Außenansicht: Verglasung

3.2.4.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart: Stahl-Leichtbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Stahlkonstruktion mit einfacher Verglasung

Dach

Dachkonstruktion: Stahlkonstruktion ohne Aufbauten

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Glas

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Erdgeschoss (EG): Verkaufs- und Lager- und Ausstellungsraum

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Betonplatten

Fenster und Türen

Fenster: Stahl-Dachflächenfenster mit Einfachverglasung

Türen / Tor
Außentore: Metall-Türen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung,
technisch überaltert

Heizung: Warmluft-Heizung mit Anschluss an das Heizsystem
des Bürohauses

Sanitäre Installation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Grundrissgestaltung: Die Gestaltung und Aufteilung der Räume erfüllt nicht die üblichen Anforderungen und Voraussetzungen zur betrieblichen (wirtschaftlichen) Nutzung zur Lagerung.

Natürliche Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist desolat.
Es bestehen erhebliche Instandsetzungserfordernisse.
Bei Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung ist eine Freilegung des Grundstücks zu dessen planungsadäquaten wirtschaftlichen Nutzung zu empfehlen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

3.2.5 Remisen

3.2.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes: eingeschossige Lager- und Abstellfläche mit Holzständern als Trennwände, freistehend

Baujahr: nicht bekannt

3.2.5.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Holz-Leichtbauweise

Stützen-Fundamente: Beton

Umfassungs- und Trennwände: Holzständer mit aus Faserzementplatten

Dach: Flachdach mit Faserzement-Wellplatten

Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der Gebäude ist abbruchreif.

Hinweis: Nach der Art der Bauweise und dem Alter der baulichen Anlagen ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bei der Entsorgung der Materialien Asbestschutzbestimmungen zu berücksichtigen sind.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz für elektrischen Strom durch Freileitung sowie für Wasser

Abwasserbeseitigung durch örtliche Verrieselung

Bauliche Außenanlagen: Gebäudezuwegungen und Hofbefestigungen (Stellplatzflächen) bestehen aus bituminösem Belag.

Grundstückseinfriedungen mit Zaun, teilw. auf Sockelmauern sowie mit Hecken

Im Mittelbereich des auf dem Grundstück vorhandenen Wendeplatzes befindet sich ein unterirdischer Heizoeltank, Fassungsvermögen 15.000 L, mit Dom.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung erfolgen kann und Umweltschäden nicht bestehen bzw. nicht entstehen können.

Nicht bauliche Außenanlagen: Entsprechende Anlagen sind nicht vorhanden bzw. sind den betrieblichen Einrichtungen zuzurechnen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Betriebsgebäude bebauten Grundstücks in 04712 Gartenstadt, Theodor-Heuss-Straße 15 zum Wertermittlungsstichtag 8.12.1997 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Gartenstadt	Amtsgericht Gartenstadt Blatt 4711	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 48
Gemarkung Gartenstadt	Flur 30	Flurstücke 111 und 112
Gemarkung Gartenstadt Gartenstadt	Flur 30 30	Flurstück 111 112
		groß 17 m ² groß <u>6.527 m²</u>
Fläche insgesamt:		6.544 m ²

4.1 Aufteilung des Bewertungsobjektes in Teilgrundstücke:

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt (vgl. Anlage 5.5). Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig nutzbare bzw. veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A – Teilfläche – bebaut	gewerbliche Nutzung	2.360 m ²
B – Teilfläche – un bebaut	gemischte Nutzung	1.929 m ²
C – Teilfläche – un bebaut	Arrondierungsfläche	897 m ²
D – Teilfläche – un bebaut	Erschließungsfläche – Straße	1.098 m ²
E – Teilfläche – un bebaut	Erschließungsfläche – Kanal	260 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		<u>6.544 m²</u>

Die Teilgrundstücksbezeichnungen entsprechen dem i. S. d. 4 Abs. 4 WertV bei dieser Wertermittlung unterstellten Zustand, ggf. unter Berücksichtigung von Wartezeiten i. S. v. § 5 Abs. 4 WertV.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Gewerbefläche

Bildung von Bewertungsteilbereichen:

Das Teilgrundstück A - Gewerbefläche wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (vgl. Anlage 5.5). Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z.B. veräußert werden können.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A 1 – gewerbliche Nutzfläche bebaut	Bürogebäude	870 m ²
A 2 – gewerbliche Nutzfläche unbebaut	baureifes Land	1.490 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.360 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, d. h. den im nächsten Verkaufsfall wahrscheinlich erzielbaren Preis, zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die Wertermittlungsvorschriften (Wertermittlungsverordnung 1988 - WertV) mehrere Verfahren an. Jedes einzelne Verfahren ist für sich jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb eine vordringliche Aufgabe des Sachverständigen, das (die) für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe am besten geeigneten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (3. Teil, 1. Abschnitt WertV),
- das Ertragswertverfahren (3. Teil, 2. Abschnitt WertV) und
- das Sachwertverfahren (3. Teil, 3. Abschnitt WertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 WertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Die Anwendung der in der WertV geregelten drei normierten Wertermittlungsverfahren (das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren) führen - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - zu marktkonformen Wertermittlungsergebnissen.

Maßgeblich für die Auswahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist die Beschreibung und Beurteilung der für eine marktorientierte Wertermittlung verfügbaren Ausgangsdaten (aus dem Grundstücksmarkt abgeleitete Vergleichsdaten) sowie die für den Grundstücksteilmarkt, z. B. für Wohn- oder Gewerbegrundstücke, dem das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist, verfügbaren Informationen. Zudem sind die im gewöhnlichen (Grundstücks-)Markt bestehenden üblichen Mechanismen einer Kaufpreisbildung und die Begründungen der gewählten Untersuchungswege zu beachten. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltenen Begründungen zur Wahl der angewandten Wertermittlungsverfahren dienen deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.3 Hinweise und Bemerkungen zur Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Die Rechenabläufe und die in den Verfahren zur Wertermittlung verwendeten Einflussgrößen sollen den im jeweiligen Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Mechanismen zur Preisbildung) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient der Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB), d. h. den im nächsten Verkaufsfall wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis, zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf eine wirtschaftlich vernünftige Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind als Hilfsmittel zur Schätzung des Werts anzuwenden. Der wahrscheinliche Preis (Wert) ist am plausibelsten aus den für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten.

Die normierten deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) bieten die verfahrensgemäßen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Preisvergleichs.

Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, zu welchem dem Sachverständigen die erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen (i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV), die am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sind.

Nachfolgend werden die für den Preisvergleich, d. h. die für die Marktkonformität ihrer Ergebnisse, maßgeblichen Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede wesentlich bestimmenden Einflussfaktoren erläutert:

- Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV):
Marktanpassungsfaktoren: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten = Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren, z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, = Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV):
Marktanpassungsfaktoren: Liegenschaftszinssätze,
Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV):
Marktanpassungsfaktoren: Sachwertfaktoren,
Einflussfaktoren: lagebezogene Bodenrichtwerte und ein plausibles System der Ermittlung der Herstellungswerte.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen, insbesondere Vergleichskaufpreise, zur Verfügung stehen.

4.2.1.4 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.5 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern, z. B. aus Verkäufen, durch veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés, bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (Vergleichswertverfahren; §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In den Wertermittlungsverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke ist der Bodenwert, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, in gleicher Weise zu ermitteln.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (Vergleichsfaktorverfahren; § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (i. d. R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d. h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 14 WertV und den Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der WertV vorgeschrieben ist (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV i. V. m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese normierten Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem 2. Teil der WertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet werden und verfügbar sind.

Hinweis: Nur bei Verfügbarkeit der verfahrensspezifisch erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein „Preisvergleichsverfahren“ (vgl. nachfolgende Ausführungen) und erfüllt die gesetzlichen Vorschriften und die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze, die an die Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in aller Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung von nach bewertungstheoretischen Grundlagen ermittelten Ergebnissen an den Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten oder grundstücksgleiche Rechte, z. B. Reihenhausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten, verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i. S. d. § 13 Abs. 2 WertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht, z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des überwiegend bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine geeigneten Vergleichswerte vorliegen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, weil es im Sinne der Vermietung und Verpachtung sowie auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten als Renditeobjekt angesehen werden muß.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 15 - 20 WertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich. Hierin bewirken vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht nur zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es gleichermaßen als Sachwertobjekt anzusehen. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird gegenüber einer Objektanmietung alternativ den Erwerb oder die Erstellung eines geeigneten Objekts erwägen und bei der Preisermittlung auch über die Erträge nachdenken. Insbesondere darüber, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist - wie die Erfahrung gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

4.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A – Gewerbefläche

4.2.3.1 Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts

Bodenrichtwerte sollen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 BauGB jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Auf die zum Stichtag 31.12.01 von Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach und auf die in den folgend bezeichneten Lagen veröffentlichten Bodenrichtwerte in gleichartigen Lagen aus vergleichbaren Gebieten Bezug genommen.

Bodenrichtwerte können zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Dabei sollen Bodenrichtwerte hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und vergleichbar sein.

In den Bodenrichtwertkarten sind Richtwertgrundstücke häufig nur nach ihrer Lage gekennzeichnet, so dass die wertbeeinflussenden Merkmale nur durch örtliche Überprüfung durch den Sachverständigen ermittelt werden können, um somit zu einer Anpassung des jeweiligen Bewertungsgrundstücks an die aus dem Richtwertgrundstück abgeleiteten allgemeinen Wertverhältnisse zu gelangen. Die Definitionen der Bodenrichtwerte sind um die Festsetzungen i. S. d. Baunutzungsverordnung und um sachkundige Einzelheiten ergänzt.

Der Bodenrichtwert in vergleichbarer Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt (120,00 DM/m²) 62,00 €/m² zum Stichtag 31.12.1996 (vgl. Anlage 5.10). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks: Friedrichshöhe

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	GI (Gewerbegebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offen

4.2.3.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	8.12.1997
Entwicklungszustand	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	Handel und Gewerbe
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragspflichtig

4.2.3.3 Bodenwertberechnung des Bewertungsteilbereichs – A 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 8.12.1997 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert im beitrags- und abgaben Zustand		Erläuterung
Zustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei	= 62,00 €/m ²	vgl. Anlage 5.10 Bodenrichtwerte
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²	
beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 62,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.1996	8.12.1997	× 1,00	vgl. Ziffer 4.2.3.4

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	Handel und Gewerbe	× 1,50	vgl. Ziffer 4.2.3.5
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			= 93,00 €/m ² – 45,00 €/m ²	vgl. Ziffer 4.2.3.6
insgesamt		– 45,00 €/m ²		
Relativer Bodenwert			= 48,00 €/m ²	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste beitrags- und /abgabefreie Bodenwert verwendet. Beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge werden in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besondere wertbeeinflussende Umstände in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich – A 1 gewerblich nutzbare Fläche – bebaut	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	93,00 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert	=93,00 €/m ²
Fläche	× 870 m ²
beitrags- und abgabefreier Bodenwert	= <u>80.910,00 €</u>

Der beitrags- und abgabefreie planungsadäquate Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 1997 insgesamt 80.910,00 €.

4.2.3.4 Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag. Er entspricht im vorliegenden Wertermittlungsfall der allgemeinen Nachfrage am Grundstücksmarkt nach Grundstücken mit vergleichbarer Nutzung.

4.2.3.5 Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale

Gegenüber der auf der Grundlage der BauNVO festgestellten Nutzung des Richtwertgrundstücks ist der Bodenrichtwert auf die Wertverhältnisse des Bewertungsgrundstücks, entsprechend seiner baulichen Ausnutzung, umzurechnen.

Bei übereinstimmender planungsrechtlicher Ausnutzung besitzen wirtschaftlich unterschiedlich nutzbare Gewerbegrundstücke voneinander abweichende relative Bodenwerte. Hierzu hat u. a. der Gutachtachterausschuss im Oberberg. Kreis in seinem Grundstücksmarktbericht für 2002 Bezug genommen. Er führt hierin aus, dass für Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, z. B. großflächige Bau- oder Supermärkte, der Bodenpreis im Einzelfall bis zu 100 % über den in den Bodenrichtwertkarten ausgewiesenen Gewerbelandwerten liegt.

Mit Bezug auf die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks für Handel und Gewerbe ist ein Zuschlag von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert rein gewerblich genutzter Grundstücke angemessen.

4.2.3.6 Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale

Die Lagemerkmale der Bodenrichtwertgrundstücke nehmen u. a. Bezug auf die Beurteilung der Erschließungssituation sowie auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand.

Im Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde gemäß § 127 BauBG Erschließungskosten erhebt und auf der Grundlage des KAG Anliegerbeiträge für das Bewertungsgrundstück erhebt.

Die hierfür entstehenden Kosten sind, soweit diese nicht bekannt sind, auf der Grundlage von Erfahrungswerten zu schätzen.

4.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A 1

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 15 - 20 WertV gesetzlich geregelt.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks trägt (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „kapitalisiertem Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 17 WertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV mit § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die Berechnungsgrundlagen: Gemeindegroße, Nutzungsart und Restnutzungsdauer der Gebäude sind bei der Ermittlung der jährlichen Bewirtschaftungskosten in angemessenem Verhältnis zu berücksichtigen.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Den Gegebenheiten entsprechend, berücksichtigt der aus dem Grundstücksmarkt abgeleitete Liegenschaftszinssatz u. U. auch einen bei bestimmten Objektarten bzw. bei speziellen Nutzungen eingetretenen Preisverfall. Mit der von der Restnutzungsdauer der Gebäude beeinflussten Wahl des Liegenschaftszinssatzes kommt die Auffassung des Sachverständigen zum Ausdruck, wie er das Objekt hinsichtlich seiner künftigen Entwicklung (Verwertbarkeit / Verwertungsrisiken) einschätzt. Dabei gilt: niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Risikopotential wegen positiver Beurteilung künftiger Marktentwicklung; hoher Liegenschaftszinssatz = höheres bis überdurchschnittliches Risikopotential bei zukunftsorientierter Einschätzung aufgrund ungünstiger Beurteilung z. B. der Objektlage, Entwicklung und Nachhaltigkeit der Erträge, Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsvielfalt).

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Die Restnutzungsdauer gibt die Anzahl der Jahre an, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die für die Wertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer orientiert sich nicht alleine an der Haltbarkeit der konstruktiven Bauteile, sondern auch an der zu erwartenden wirtschaftlichen Verwendbarkeit. Unabhängig von der technischen Lebensdauer – oftmals 200 und mehr Jahre – ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter der Berücksichtigung kurzperiodischer Modernisierungsmaßnahmen begrenzt.

Die anzusetzende Restnutzungsdauer ist maßgeblich von der Lage des Grundstücks, dem Grundriss des Gebäudes, der funktionalen Zuordnung der Räume, Geschosshöhen, Belichtung, den verwendeten Baumaterialien und der Baugestaltung sowie von der Vielfalt der möglichen Nachfolgenutzungen abhängig. Insofern ist die anzusetzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer davon beeinflusst, ob die erforderlichen Eigenschaften mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden können.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von den nachhaltig erzielbaren Mieten.

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzeinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Betriebsgebäude - Bürohaus	Lagerfläche Kellergeschoss	112	2,00	224,00	2.688,00
	Büronutzflächen Erdgeschoss	146	6,00	876,00	10.512,00
	Büronutzfläche 1. Obergeschoss	146	6,00	876,00	10.512,00
	Kfz.-Stellplätze	Anz. 10	7,50	75,00	900,00
	Freifläche				
Summe		404		2.051,00	24.612,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der Schätzung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.612,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.430,16 €
jährlicher Reinertrag	=	20.181,84 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,5 % von 80.910,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	5.259,15 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	14.922,69 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 6,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,359
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	214.274,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.910,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teilgrundstücks	=	295.184,91 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	–	186.150,00 €
Ertragswert des Teilsgrundstücks – A 1	=	109.034,91 €
	rd.	109.000,00 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Schätzung		Wertbeeinflussung insg.
Investitionsbedarf zur Berücksichtigung von Wärmeschutzbestimmungen		
Sanierungsbedarf an technischen und sonstigen Gebäudeausstattungen		
Aufwandsschätzung: 300,00 € je m ² Nutzfläche (404 m ²)	rd.	- 120.000,00 €
Kosten der Freilegung des Grundstücks von wertbeeinträchtigten Gebäudeteilen (Lager)		
Kostenschätzung 20,00 €/m ² je m ³ Rauminhalt (1372 m ³)	rd.	- 27.000,00 €
Erschließungsaufwand (vgl. Bodenwertermittlung u. 2.4.2)		
Aufwandsschätzung: 45,00 €/m ² je m ² Grundstücksfläche (870 m ²)	rd.	- 39.150,00 €
Summe		-186.150,00 €

4.2.4.4 Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir wohnwertabhängig durchgeführt bzw. überprüft (vgl. Anlage 5.9). Diese Berechnungen können teilw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Wohn- oder Nutzflächen bleiben bei dieser Wertermittlung dann unberücksichtigt, wenn deren derzeitige Nutzung im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung unzulässig ist.

Rohertrag

Die Grundlagen der Ermittlung des Rohertrags sind die bei einem ordnungsgemäßen Zustand aus dem Grundstück ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet:

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus der Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis und
- auch aus den von den Immobilienverbänden (RDM, VDM), den Industrie- und Handelskammern oder den Handwerkskammern veröffentlichten oder sonstigen geeigneten Datenquellen.

Die maßgeblich aus dem Mietspiegel abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete – ein nicht exakt bestimmbarer Rechtsbegriff – ist nicht centgenau berechenbar und nach Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung des Bewertungsobjekts unpräzise und nicht eindeutig vergleichbar. Als Grundlage der Ertragswertermittlung dienen die Angaben im Mietspiegel insoweit nur als Orientierungshilfe.

Nettokaltmieten

Mit den der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Nettokaltmieten kommen maßgeblich diejenigen Erträge zum Ausdruck, die nachhaltig erzielbar sind und die der Ortsüblichkeit – und damit der Lage und dem Zustand – entsprechen sowie die besonderen Eigenarten des Bewertungsobjekt hinreichend berücksichtigen.

Abweichungen gegenüber den am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlten Mieten können auftreten. Mehr- oder Mindermieten aufgrund von rechtlichen Bindungen oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen sind gegebenenfalls im Rahmen der Beurteilung wirtschaftlicher Auswirkungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Ermittlung / Schätzung der Nettokaltmieten nimmt im Bewertungsfall maßgeblich Bezug auf den regionalen Mietspiegel, wobei Abweichungen hinsichtlich der Lage, Vermietbarkeit und der besonderen örtlichen Verhältnisse durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt sind.

Bei gewerblichen Mieterträgen sind bei der Beurteilung nachhaltiger Erzielbarkeit gegenwärtig geleisteter Mieten die Bonität des jeweiligen Mieters sowie die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens – bezogen auf das Bewertungsobjekt – angemessen zu würdigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. anteilig für das Bewirtschaftungsobjekt) bestimmt.

In Abhängigkeit von einer eventuell geringen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer, bis zur möglichen Freilegung des Grundstücks zu dessen Neubebauung, den Aufwand zur Bewirtschaftung auf ein Mindestmaß reduzieren.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind.

Liegenschaftszinssatz

Der für die Objektart und -nutzung spezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht (vgl. Anlage 5.11) unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Wertermittlung, veröffentlichten Durchschnittswerte sowie
- aufgrund Gewichtung aller verfügbaren bzw. veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Die Vervielfältigtabelle zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist als Anlage zur WertV und Anlage 4 WertR veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zu berücksichtigen. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder im Ansatz der Normalherstellungskosten unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ist i. d. R. davon auszugehen, dass zur Erzielung der Erträge die geschätzte Restnutzungsdauer nicht von einzelnen Modernisierungen abhängt, sondern durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen erreicht wird.

Einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist dann keine wirtschaftliche Restnutzung zuzurechnen, wenn sie die Nutzung anderer Grundstücks- oder Gebäudeteile über den eigenen Wert hinaus erschweren, bzw. deren Wert mindern.

Auf die Begründungen zur Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren wird Bezug genommen.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Mieten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen berücksichtigt. Mit Auswirkungen auf das Ergebnis im Sachwertverfahren ermittelte wertmindernde oder werterhöhende besondere Umstände beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlung im Ertragswertverfahren gleichermaßen und sind zu übernehmen.

4.2.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A 1 – Gewerbefläche bebaut

4.2.5.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (Bruttorauinhalt – BRI = m³) oder der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche – BGF = m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden im Rahmen der Veröffentlichung statistischer Daten für die Wertermittlung auf einheitliche Index-Basisjahre zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist daher eine hinreichend genaue Bestimmung des Ausgangswertes möglich und beruht auf gesicherten Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Grundstücksmarkt.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer.

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen sind u. U. teilweise den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile gesondert zu erfassen. Das Gebäude ohne diese besonderen Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundlagenermittlung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören üblicherweise Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Normgebäude – besondere (Betriebs)Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes oder mit deren Zeitwert zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden, zur Nutzung des Bewertungsobjekt jedoch erforderlich oder zweckmäßig sind, z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus.

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, handelt es sich hierbei in aller Regel um besondere Betriebseinrichtungen, z. B. Lastenaufzug.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe ist maßgeblich von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude abhängig. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross (vgl. WertR, Anlage 6) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung in ihrem Bestand voraussichtlich noch erhalten werden können. Die für die Wertermittlung anzusetzende RND ist demnach wie auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und erst nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist dann keine wirtschaftliche Restnutzung zuzurechnen, wenn sie die Nutzung anderer Grundstücks- oder Gebäudeteile über den eigenen Wert hinaus erschweren, bzw. deren Wert mindern.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben zur Höhe eventueller Bauschäden und Baumängel im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, bei z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder auch Wertbeeinflussungen aufgrund Abweichungen von den nachhaltig erzielbaren Erträgen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen, z. B. Gartenanlagen, die vom Bodenwert lagetypisch vergleichbarer Grundstücke nicht erfasst sind.

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Mietwohn-, Einfamilienhaus- oder Gewerbegrundstücke) und unterschiedlichem Preisniveau. Marktanpassungsfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau.

So abgeleitete Marktanpassungsfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Gewichtung von als „durchschnittlich“ veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren.

Die Marktanpassungsfaktoren und deren Ableitung sind in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV. Dieser Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte).

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

4.2.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Betriebsgebäude - Bürohaus
Berechnungsbasis Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.953 m³
Baupreisindex (BPI) 8.12.1997 (2000 = 100)	98,9
Normalherstellungskosten (ohne BNK) NHK im Basisjahr (2000) NHK am Wertermittlungstichtag	205,00 €/m³ BRI 202,75 €/m³ BRI
Herstellungswert (ohne BNK) Normgebäude gemäß NHK 95	395.970,75 €
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	395.970,75 €
Baunebenkosten (BNK) Prozentual Betrag	12 % 47.516,49 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) Alterswertminderung Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) Prozentual Betrag	443.487,24 € nach Ross 70 Jahre/43 Jahre 26,72 % 118.499,79 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude)	324.987,45 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	324.987,45 €

Gebäudewerte insgesamt		324.987,45 €
Wert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	329.987,45 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.910,00 €
vorläufiger Sachwert	=	410.897,45 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	287.628,21 €
besondere wertbeeinflussende Umstände	-	186.150,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	101.478,21 €
	rd.	101.000,00 €

Außenanlagen

Schätzung	Zeitwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Befestigte Stellplatzflächen	3.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Schätzung	Wertbeeinflussung insg.
Investitionsbedarf zur Berücksichtigung von Wärmeschutzbestimmungen	
Sanierungsbedarf an technischen und sonstigen Gebäudeausstattungen	
Aufwandsschätzung: 300,00 € je m ² Nutzfläche (404 m ²)	rd. - 120.000,00 €
Kosten der Freilegung des Grundstücks von wertbeeinträchtigen Gebäudeteilen (Lager)	
Kostenschätzung 20,00 €/m ² je m ³ Rauminhalt (1372 m ³)	rd. - 27.000,00 €
Erschließungsaufwand (vgl. Bodenwertermittlung u. Ziffer 2.4.2)	
Aufwandsschätzung: 45,00 €/m ² je m ² Grundstücksfläche (870 m ²)	rd. - 39.150,00 €
Summe	-186.150,00 €

4.2.5.4 Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen des Gebäuderauminhalts bzw. der Gebäudeflächen (vgl. Anlage 5.9) wurden von mir durchgeführt bzw. überprüft und ergänzt. Abweichungen von den Berechnungsgrundlagen nach DIN 277, Ausgabe 1950 (Berechnung des umbauten Raumes) gegenüber den Vorschriften nach DIN 277, Ausgabe 1987 (Ermittlung des Brutto-Rauminhalts) finden dabei Berücksichtigung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden gemäß den Vorschriften WertV / WertR, den sachbezüglichen Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und auf der Grundlage der Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der aus den Tabellen NHK 2000 – veröffentlicht im Erlass des BM Bau vom 01.12.2001 – abgeleitete Ansatz der NHK ist aus Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Band II, entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde dem aktuellen Bericht des Statistischen Bundesamts, Fachserie 17, Reihe 4, entnommen. Die Anpassung der verfügbaren Baupreisindizes an den Stichtag der Wertermittlung erfolgt durch Inter- bzw. Extrapolation.

Zu- und Abschläge

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes werden in dem Umfang berücksichtigt, wie aufgrund von zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes, z. B. Teilausbau des Keller- oder Dachgeschosses, Unterschiede bestehen. Sofern Abweichungen des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen vom Üblichen bestehen, sind zur Berücksichtigung der ertragsorientierten Wertverhältnisse die Werte der Tabellen zu NHK 2000 entsprechend zu relativieren. Zudem sind eventuelle Abweichungen der regionalen von den allgemeinen Preisverhältnissen sowie auch unterschiedliche Preisverhältnisse aufgrund besonderer Art der Bauausführung zu bemessen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Bestandteil der Gesamtherstellungskosten – einschl. der Herstellungswerte besonderer Bauteile sowie (Betriebs-)Einrichtungen und Ausenanlagen – bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt festgestellt und einzeln nach ihren Zeitwerten auf der Grundlage von Erfahrungswerten pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und der Gebäudeausstattung sowie der Bauweise, z. B. Massivbauweise oder Holz-Fertigbauweise. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch entsprechend aus dem der Wertermittlung zugrunde liegenden Gebäudetyp – gemäß den Tabellen zu NHK 2000 – unter Berücksichtigung der technischen Gebäudemerkmale abgeleitet.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen werden eines oder mehrere der in der Wertermittlungsliteratur empfohlenen Modelle angewendet, aus welchen die Restnutzungsdauer im Bewertungsfall abgeleitet ist.

Die anzusetzende Restnutzungsdauer ist maßgeblich von der Lage des Grundstücks, dem Grundriss des Gebäudes, der funktionalen Zuordnung der Räume, Geschosshöhen, Belichtung, den verwendeten Baumaterialien und der Baugestaltung sowie von der Vielfalt der möglichen Nachfolgenutzungen abhängig. Insofern ist die anzusetzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer davon beeinflusst, ob die erforderlichen Eigenschaften mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden können.

Auf die Begründungen der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren wird Bezug genommen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion (vgl. WertR, Anlage 6).

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In der Gebäudebeschreibung sind Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen aufgeführt. Die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen bzw. in den Normalherstellungskosten als schon durchgeführt unterstellten Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten oder wertverbessernder Auswirkungen) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Nicht periodische Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung sind auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Eine Einzelfallbegutachtung und exakte Kostenermittlung ist grundsätzlich erforderlich.

Wesentliches Erfordernis zur Berücksichtigung der Aufwendungen notwendiger Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung ist die Tatsache, dass die im Ertragswertverfahren als erzielbar unterstellten Erträge auch die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit voraussetzen. Demgemäß sind die zur unterstellten Nutzung erforderlichen besonderen Kosten und Aufwendungen der Instandhaltung und Instandsetzung bei der Bewertung im Sachwertverfahren zu erfassen und nach dem Äquivalenzprinzip auch bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens wertmindernd zu berücksichtigen.

Marktanpassungsfaktor

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird maßgeblich beeinflusst von den durch Angebot und Nachfrage geprägten allgemeinen Wertverhältnissen in von der Lage, Größe und Nutzung vergleichbaren Grundstücken in der Region.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Grundstücksbewertung, veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Werte sowie
- eigener Gewichtung aller verfügbaren und veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Hinweis: In den Veröffentlichungen von Sprengnetter z. B. sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d. h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft und gleichem Bodenwertniveau rd. 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts bzw. des an den Herstellungskosten orientiert berechneten Substanzwerts.

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten für Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjekts keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden, weil eine hierzu erforderliche Anzahl an Verkaufsfällen nicht zur Verfügung stand. U.a. wird auf die bundesdurchschnittlichen Werte Bezug genommen.

Die Anwendung des Marktanpassungsfaktors berücksichtigt die Gesamtheit der Verhältnisse des bebauten Grundstücks und seiner wirtschaftlichen Nutzung sowie gegebenenfalls auch den Aspekt der eigenen Nutzung durch den Erwerber.

Unter empirischer Betrachtung und in Anlehnung an diese Veröffentlichungen sowie aufgrund der Kenntnisse des Sachverständigen über die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist ein Marktanpassungsfaktor von 0,7 sachgerecht.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle Abweichungen vom normalen baulichen Zustand berücksichtigt. Mit Auswirkungen auf das Ergebnis im Ertragswertverfahren ermittelte wertmindernde oder werterhöhende besondere Umstände beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlung im Sachwertverfahren gleichermaßen und sind zu übernehmen.

Die nach den Anforderungen der Wärmeschutzbestimmungen notwendigerweise zu berücksichtigenden und die sonstigen Aufwendungen sind Schätzungen. Eine exakte Kostenermittlung ist grundsätzlich erforderlich.

4.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich – A 2 – Gewerbefläche

4.3.1 Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts

vgl. hierzu Ziffer 4.2.3.

4.3.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsteilbereichs – A 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 8.12.1997 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabepflichtigen Zustand		Erläuterung
Zustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei	= 62,00 €/m ²	vgl. Anlage 5.10 Bodenrichtwerte
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²	
beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 62,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.1996	8.12.1997	× 1,00	vgl. Ziffer 4.2.3.4

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	Handel und Gewerbe	× 1,50	vgl. Ziffer 4.2.3.5
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			= 93,00 €/m ² – 45,00 €/m ²	vgl. Ziffer 4.2.3.6
insgesamt		– 45,00 €/m ²		
Relativer Bodenwert			= 48,00 €/m ²	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste beitrags-/abgabefreie Bodenwert verwendet. Beim Bewertungsobjekt ggf. noch ausstehende Beiträge u. ä. werden in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich – A 2 gewerblich nutzbare Fläche – unbebaut		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	93,00 €/m ²	vgl. Ziffer 4.2.3.3
relativer b/a-freier Bodenwert	= 93,00 €/m ²	
Fläche	× 1.490 m ²	
beitrags- und abgabenfreier Bodenwert	= <u>138.570,00 €</u>	

Der beitrags- und abgabenfreie planungsadäquate Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 1997 insgesamt 138.570,00 €.

4.3.3 Vergleichswertberechnung für den Bewertungsteilbereich – A 2

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenberechnung)		138.570,00 €
Wert der Außenanlagen	+	<u>0,00 €</u>
vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	=	138.570,00 €
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	-	<u>94.050,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks	=	44.520,00 €
Wartezeit bis zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks (vgl. Ziffer 2.7)	x	0,889
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 4\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 3$ Jahren Abzinsungszeitraum		
abgezinster Vergleichswert des Grundstücks	=	<u>39.578,28 €</u>
	rd.	<u>39.600,00 €</u>

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Schätzung	Wertbeeinflussung insg.
Erschließungsaufwand (vgl. Bodenwertermittlung u. Ziffer 2.4.2) Aufwandsschätzung: 45,00 €/m ² je m ² Grundstücksfläche (1.490 m ²) rd.	- 67.050,00 €
Kosten der Freilegung des Grundstücks von wertbeeinträchtigen Gebäudeteilen (Gewächshaus, Verkaufshalle)	
Kostenschätzung 15,00 €/m ² je m ³ Rauminhalt (1828 m ³) rd.	- 27.000,00 €
Summe	- 94.050,00 €

4.3.4 Ableitung des Teilgrundstückswerts – A – aus den Verfahrensergebnissen

4.3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.3.5 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen unter Renditegesichtspunkten erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert bzw. der Vergleichswert der gesamte Teilgrundstücksfläche ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte (Vergleichswerte) der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A 1 gewerblich nutzbare Fläche – bebaut	109.000,00 €	101.000,00 €
A 2 gewerblich nutzbare Fläche – unbebaut	39.600,00 €	39.600,00 €
Summe	148.600,00 €	140.600,00 €

4.3.6 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 148.600,00 €,
der Sachwert mit rd. 140.600,00 € ermittelt.

4.3.7 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Entsprechend den zur Wertermittlung angewandten Verfahren sind deren Ergebnisse unter Würdigung ihrer Aussagekraft zur Bemessung des Verkehrswerts besonders zu gewichten (§ 7 Abs. 1 Satz 3 WertV). Bezüglich der Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s wird auf die Ausführungen „Zu den herangezogenen Verfahren“ verwiesen. Ein Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus dem Sachwert und aus dem Ertragswert ist gemäß Urteil des BGH nicht sachgerecht.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,4 (b) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten (Nutzfläche, Ertrag, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität und die für das Sachwertverfahren (Rauminhalt, Normalherstellungskosten, Sachwert der baulichen Anlagen, Marktanpassungsfaktor) in ausreichender Qualität (Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (c) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,4 (c) \times 1,0 (d) = 0,4$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[140.600,00 \text{ €} \times 0,4 + 148.600,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,4 = \text{rd. } 146.000,00 \text{ €}$.

4.3.8 Wert des Teilgrundstücks – A – gewerblich nutzbare Fläche

Der Verkehrswert des gesamten Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche.

Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 146.000,00 € ermittelt.

Der Wert des aus zwei Bewertungsteilbereichen (A 1 – bebaut / A 2 – un bebaut) bestehenden Teilgrundstücks – A - gewerblich nutzbare Fläche wird zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 1997 mit

€ 146.000,00

in Worten: einhundertsechszwanzigttausend EUR geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück – B – gemischt nutzbare Fläche

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 4.2.1 ff)

4.4.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern, z. B. aus Verkäufen, durch veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés, bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (Vergleichswertverfahren; §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In den Wertermittlungsverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke ist der Bodenwert, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, in gleicher Weise zu ermitteln.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (Vergleichsfaktorverfahren; § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (i. d. R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liege geeignete, d. h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwerte wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d. h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 14 WertV und den Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.4.2 Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts

Der beitrags- und abgabefreie Bodenwert für gewerblich genutzte Grundstücke in Lage der Lage des Bewertungsgrundstück beträgt 93,00 €/m² zum Stichtag 08.12.1997 (vgl. Ziffer 4.2.3.3).

Der beitrags- und abgabefreie Bodenrichtwert für Grundstücke mit Wohnnutzung in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt (280,00 DM/m²) 143,00 €/m² zum Stichtag 31.12.1996 (vgl. Anlage 5.10). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Anzahl Vollgeschosses	zwei
Bauweise	offen
Grundstückstiefe	35 m

4.4.3 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	8.12.1997
Entwicklungszustand	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	beitragspflichtig
Bauweise	offen

Ableitung des Bodenwerts aus den beitrags- und abgabefreien Richtwerten von in der Lage und in der Nutzung vergleichbaren Grundstücken aus

- a) Grundstücken mit der Nutzung für Handel und Gewerbe – Bodenrichtwert 93,00 €/m² und
- b) aus Grundstücken für Wohnbaunutzung – Bodenrichtwert 143,00 €/m² als Mittelwert:

$$€ 93,00 \text{ m}^2 + € 143,00 \times 0,5 = 118,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit der Nutzung als gemischte Baufläche.

4.4.4 Bodenwertberechnung des Teilgrundstücks – B

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 8.12.1997 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert im beitrags- und abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Zustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei	= 118,00 €/m ²	vgl. Ziffer 4.3.3 Bodenrichtwerte
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²	
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 118,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.1996	8.12.1997	× 1,00	vgl. Ziffer 4.2.3.4

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 118,00 €/m ²	vgl. Ziffer 4.2.3.6
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 45,00 €/m ²	
insgesamt			- 45,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert			= 73,00 €/m ²	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste beitrags- und abgabenfreie Bodenwert verwendet. Beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge werden in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	118,00 €/m ²
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert	=118,00 €/m ²
Fläche	× 1.929 m ²
beitrags- und abgabenfreier Bodenwert	= <u>227.622,00 €</u>

Der beitrags- und abgabenfreie planungsadäquate Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8. Dezember 1997 insgesamt 227.622,00 €.

4.4.5 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		227.622,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	=	227.622,00 €
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	-	114.805,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	112.817,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 4,00\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 3$ Jahren Abzinsungszeitraum	x	0,889
abgezinster Vergleichswert des Grundstücks	=	100.294,31 €
	rd.	100.000,00 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Schätzung	Wertbeeinflussung insg.
Erschließungsaufwand (vgl. Bodenwertermittlung u. Ziffer 2.4.2) Aufwandsschätzung: 45,00 €/m ² je m ² Grundstücksfläche (1.929 m ²) rd.	- 86.805,00 €
Kosten der Freilegung des Grundstücks von wertbeeinträchtigen Gebäudeteilen (Schuppenabbruch incl. Asbestentsorgung, Tankausbau und -entsorgung, Flächenfreilegung incl. Bitumenentsorgung) rd.	- 28.000,00 €
Summe	- 114.805,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

4.4.6 Wert des Teilgrundstücks – B – gemischt nutzbare Fläche

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert des Teilgrundstücks – B – gemischt nutzbare Fläche wird zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember mit

€ 100.000,00

in Worten: einhunderttausend EUR geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück – C – Arrondierungsflächen

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 4.2.1 ff)

4.5.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenwert des Teilgrundstücks – C – an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 8.12.1997 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst. Ausgangswert zur Bewertung der Arrondierungsflächen ist der für die Teilflächen – B – ermittelte Bodenwert.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Marktbericht für 1996 des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis (vgl. Anlage 5.10) Ziffern 1.2 und 3.2 wird Bezug genommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert (vgl. Ziffer 4.3.4)	118,00 €/m ²
Abschläge zum relativen Bodenwert für Erschließungsaufwand	– 45,00 €/m ²
relativer beitrags- und abgabenpflichtiger Bodenwert	= 73,00 €/m ²
Fläche	x 897 m ²
Gesamtbodenwert	= 65.481,00 €
Abschlag zum Gesamtbodenwert – Wertfaktor – vgl. Anlage 5.10	x 0,35
beitrags- und abgabenpflichtiger Bodenwert	= 22.918,00 €

4.5.3 Vergleichswertberechnung für den Bewertungsteilbereich – C

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		22.918,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	22.918,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 4\%$ Abzinsungzinssatz und $n = 3$ Jahren Abzinsungszeitraum	x	0,889
abgezinster Vergleichswert des Grundstücks	=	20.374,10 €
	rd.	20.400,00 €

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks – C – Arrondierungsflächen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert des Teilgrundstücks – C – wird zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 1997 mit

€ 20.400,00

in Worten: zwanzigtausendvierhundert geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück – D – Erschließungsfläche (Straße)

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 4.2.1 ff)

4.6.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenwert des Teilgrundstücks – D – angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 8.12.1997 und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks pauschal ermittelt.

Die zur Realisierung von Erschließungsmaßnahmen erforderlichen private Flächen werden i. d. R. von den Gemeinden erworben. Die entstehenden Aufwendungen werden im Rahmen der Abrechnung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme erhoben und den Anliegern berechnet. Die Entschädigungen bewegen sich vergleichsweise im Rahmen von 15,00 €/m² bis 25,00 €/m².

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
geschätzter Bodenwert		20,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x	1.098 m ²
Gesamtbodenwert	=	21.960,00 €
Bodenwert	=	21.960,00 €

4.6.3 Vergleichswertberechnung für den Bewertungsteilbereich – D

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks		21.960,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	21.960,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 4\%$ Abzinsungzinssatz und $n = 3$ Jahren Abzinsungszeitraum	x	0,889
abgezinster Vergleichswert des Grundstücks	=	19.522,44 €
	rd.	<u>19.500,00 €</u>

4.6.4 Wert des Teilgrundstücks – D – Erschließungsfläche (Straße)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert des Teilgrundstücks – D – wird zum Wertermittlungsstichtag 8. Dezember 1997 mit

€ 19.500,00

in Worten: neunzehntausendfünfhundert EUR geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück – E – Erschließungsfläche (Kanal)

Bildung von Bewertungsteilbereichen:

Das Teilgrundstück – E – Erschließungsfläche (Kanal) wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z. B. veräußert werden können.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
E 1 - Ergänzungsfläche zu A 1	unbebaubar – Kanaltrasse	194 m ²
E 2 - Ergänzungsfläche zu A 2	unbebaubar – Kanaltrasse	66 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		260 m ²

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung (vgl. Ziffer 2.4.1 ff)

4.7.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs – E 1 – Ergänzungsfläche zu A 1

Nachfolgend wird der Bodenwert des Teilgrundstücks – E 1 – an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 8.12.1997 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst. Ausgangswert zur Bewertung der Ergänzungsfläche ist der für die Teilfläche – A – ermittelte Bodenwert. Der Wertfaktor entspricht Erfahrungswerten und ist geschätzt.

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer beitrags- und abgabepflichtiger Bodenwert (vgl. Ziffer 4.2.3.3)	48,00 €/m ²
Fläche	x 194 m ²
Gesamtbodenwert	= 9.312,00 €
Abschlag zum Gesamtbodenwert – Wertfaktor	x 0,50
beitrags- und abgabepflichtiger Bodenwert	= 4.656,00 €

4.7.3 Vergleichswertermittlung – E 1 – Ergänzungsfläche zu A 1

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		4.656,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	4.656,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 4\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 3$ Jahren Abzinsungszeitraum	x	0,889
abgezinster Vergleichswert des Grundstücks	=	4.139,18 €
	rd.	4.100,00 €

4.7.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs – E 2 – Ergänzungsfläche zu A 2

Nachfolgend wird der Bodenwert des Teilgrundstücks – E 2 – an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 8.12.1997 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst. Ausgangswert zur Bewertung der Ergänzungsfläche ist der für die Teilfläche – A – ermittelte Bodenwert. Der Wertfaktor entspricht Erfahrungswerten und ist geschätzt.

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer beitrags- und abgabepflichtiger Bodenwert (vgl. Ziffer 4.2.3.3)	48,00 €/m ²
Fläche	x 66 m ²
Gesamtbodenwert	= 3.168,00 €
Abschlag zum Gesamtbodenwert – Wertfaktor	x 0,50
beitrags- und abgabepflichtiger Bodenwert	= 1.584,00 €

4.7.5 Vergleichswertermittlung – E 2 – Ergänzungsfläche zu A 2

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		1.584,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	1.584,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 4\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 3$ Jahren Abzinsungszeitraum	x	0,889
abgezinster Vergleichswert des Grundstücks	=	1.408,17 €
	rd.	1.400,00 €

4.7.6 Wert des Teilgrundstücks – E – Erschließungsfläche (Kanal)

Der Vergleichswert des gesamten Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vergleichswerten orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 5.500,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert des Teilgrundstücks – E – wird zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 1997 mit

€ 5.500,00

in Worten: fünftausendfünfhundert EUR geschätzt.

4.8 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A – Gewerbefläche	Betriebsgebäude	146.000,00 €
B – gemischt nutzbare Fläche	unbebaut	100.000,00 €
C – Arrondierungsfläche	unbebaut	20.400,00 €
D - Erschließungsfläche – Straße	Verkehrsfläche	19.500,00 €
E - Erschließungsfläche – Kanal	Kanaltrasse	5.500,00 €
Summe		291.400,00 €

Der Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des teilweise mit Betriebsgebäuden bebauten, aus freizulegenden Bauflächen und aus Nebenflächen bestehenden Grundstücks in 04712 Gartenstadt, Theodor-Heuss-Straße 15

**Grundbuch
von Gartenstadt
Gemarkung
Gartenstadt**

**Amtsgericht Gartenstadt
Blatt 4711
Flur
30**

**Bestandsverzeichnis
Ifd. Nr. 48
Flurstücke
111 und 112**

wird zum Wertermittlungsstichtag 8. Dezember 1997 mit

€ 291.400,00

in Worten: zweihunderteinundneunzigtausend EUR geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet wurde.

Leverkusen, den 30. Juni 2003

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den jeweiligen Auftraggeber und den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 5.1 Ausschnitt aus der Kreiskarte – Maßstab 1 : 50.000
- Anlage 5.2 Ausschnitt aus der Straßenkarte – Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 5.3 Ausschnitt aus der Katasterkarte – Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5.5 Bildung von Bewertungsteilbereichen
- Anlage 5.6 Auszüge aus den Baulastenverzeichnissen
- Anlage 5.7 Auszug aus der Ortssatzung
- Anlage 5.8 Baubeschreibungen
- Anlage 5.9 Gebäudeübersicht – Gesamtobjekt
- Anlage 5.10 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
Bodenwerte für Arrondierungsflächen
- Anlage 5.11 Liegenschaftszinssätze
- Anlage 5.12 Objektzeichnungen
- Anlage 5.13 Fotoübersichtsplan (Standorte)
Objektfotos

6 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

GERARDY, MÖCKEL, TROFF:

Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

KLEIBER, SIMON, WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. neu bearbeitete Auflage 2002

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover, 1993.

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Band I bis Band XI (Stand April 2003)

ZIMMERMANN, HELLER:

Der Verkehrswert von Grundstücken
Sankt Augustin 1995

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IM OBERBERGISCHEN KREIS**

Grundstücksmarktbericht 1996

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

WertV

Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

- **Urteil** des BGH vom 13.07.1970 (Az.: VII ZR 189/68)
Tenor der Urteils: *Der Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus Sachwert und Ertragswert ist nicht sachgerecht.*
- **RECHTSENTSCHEID** des BayObLG vom 20.07.1983 (ZMR 1984, 66)
Tenor des Urteils: *Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt „wohntwertabhängig“.*
- **Urteil** des BGH vom 11.07.1997 (Az.: V ZR 246/96)
Tenor des Urteils: *Die Wohnflächenberechnung von Dachgeschosswohnungen.*

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 18.08.1896 (RGBl. S 195), zuletzt geändert durch Art. 1 Grundgesetz vom 09.04.2002 (BGBl. I S. 1239)

BauGB

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 Grundgesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

ZVG

Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. S 97), zuletzt geändert durch Art. 2 Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Grundgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WertR 2002

Wertermittlungs-Richtlinien 2002

in der Fassung vom 19. Juli 2002, als Beilage zu (BAnz Nr. 238a) vom 20.12.2002 bekannt gemacht

Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung

HypBankG

Hypothekendarlehenbankgesetz in der Fassung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 2898), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1998 (BGBl. I S. 2674)

- **Grundsatzpapier** vom 14.10.1996 des Verbandes der Hypothekendarlehenbanken zum Beleihungswert von Immobilien (Konkretisierung des Beleihungswerts i. S. v. § 12 HBG)
- **Anweisungen** vom 06.04.1999 des Bundesamtes für Kreditwesen zur Kleindarlehnsgrenze und zur Befähigung der Sachverständigen