

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

Internationale Großbank AG
Hauptverwaltung
An der Zeil 12

60313 Frankfurt

24. April 2003
P13-03-06

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Bank- und
Wohngebäude bebauten Grundstücks in 40001 Mittelstadt, Ebertplatz 18**

| | | |
|------------------------------|--|------------------------------------|
| Grundbuch von Mittelstadt | Amtsgericht Mittelstadt Blatt 4711 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12 |
| Gemarkung Mittelstadt | Flur 12 | Flurstück 190 |
| Eigentümerin | Internationale Großbank AG Frankfurt / Main | |

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 1. April 2003 ermittelt und
geschätzt in Höhe von:**

€ 1.290.000,00

in Worten: eine Millionzweihundertneunzigtausend EUR

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde
in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---------|---|-------|
| | Vorbemerkungen..... | 3 |
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage..... | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 7 |
| 2.3 | Erschließung..... | 7 |
| 2.4 | Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen)..... | 8 |
| 2.4.1 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.4.2 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 10 |
| 2.6 | Derzeitige Nutzung..... | 10 |
| 2.7 | Wirtschaftliche Verwertbarkeit – Verkauf bzw. Vermietung..... | 10 |
| 2.7.1 | Makrolage..... | 11 |
| 2.7.2 | Mikrolage..... | 11 |
| 2.7.3 | Allgemeine regionale wirtschaftliche Verhältnisse..... | 12 |
| 2.7.4 | Objektbeurteilung..... | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 14 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 14 |
| 3.2 | Bank- und Wohngebäude..... | 14 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht..... | 14 |
| 3.2.2 | Bauausführung..... | 15 |
| 3.2.3 | Bauausstattung..... | 16 |
| 3.2.3.1 | Bankgebäude-Teil – Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 16 |
| 3.2.3.2 | Wohngebäude-Teil – Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 21 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 24 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 25 |
| 4.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 25 |
| 4.1.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 25 |
| 4.1.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren..... | 25 |
| 4.1.1.2 | Hinweise und Bemerkungen zur Eignung der Wertermittlungsverfahren..... | 26 |
| 4.1.2 | Zu den herangezogenen Verfahren..... | 27 |
| 4.1.2.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung..... | 27 |
| 4.1.2.2 | Bewertung des bebauten Grundstücks..... | 28 |
| 4.2 | Bodenwertermittlung..... | 30 |
| 4.2.1 | Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert..... | 31 |
| 4.2.2 | Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale..... | 31 |
| 4.3 | Ertragswertermittlung..... | 31 |
| 4.3.1 | Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung..... | 31 |
| 4.3.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 32 |
| 4.3.3 | Ertragswertberechnung..... | 34 |
| 4.3.4 | Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung..... | 37 |
| 4.4 | Sachwertermittlung..... | 39 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung..... | 39 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 39 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung..... | 43 |
| 4.4.4 | Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung..... | 45 |
| 4.5 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 47 |
| 4.5.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 47 |
| 4.5.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 47 |
| 4.5.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse..... | 48 |
| 4.5.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse..... | 48 |
| 4.6 | Verkehrswert..... | 49 |
| 5 | Verzeichnis der Anlagen..... | 50 |
| 6 | Literaturverzeichnis..... | 51 |

Vorbemerkungen:

Die Frage nach dem Wert eines Grundstücks hat unterschiedliche Aspekte, wie sich mit drei einfachen Fragen und Antworten aufzeigen läßt:

Frage 1: *Was ist das Grundstück wert?*

Ein *objektiver Wert* fragt nach dem für jedermann allgemein gültigen oder auch absolut verbindlichen Kaufpreis.

Frage 2: *Was ist mir das Grundstück wert?*

Ein *subjektiver Wert* erkundet die „Schmerzgrenze“ zweier Marktteilnehmer zur Wahrung ihrer Belange; er fragt nach dem niedrigsten Verkaufspreis aus der Sicht des Verkäufers und nach der Obergrenze des Kaufpreises aus der Sicht des Käufers.

Frage 3: *Was ist anderen das Grundstück wert?*

Der *Wert* bemisst durch sachverständige Meinungsäußerung das Mittelmaß des außerhalb aller sonstigen und persönlichen Interessen im Veräußerungsfall und als Ergebnis von Verhandlungen der Parteien wahrscheinlich erzielbaren Preises.

In diesem Sinne liefert das Verkehrswertgutachten die gewünschten Entscheidungshilfen.

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

Ergänzend zur Betrachtung des Werts im Übertragungsfall soll das Verkehrswertgutachten wichtige betriebswirtschaftliche Entscheidungsgrundlagen liefern und maßgebliche Hilfestellung zur Finanzierung und Beleihung des Grundbesitzes anbieten.

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: Internationale Großbank AG
Hauptverwaltung
An der Zeil 12
60313 Frankfurt

Auftrag vom 13.03.2003

Eigentümer lt. Grundbuch: Internationale Großbank AG
in Frankfurt/Main

Erklärungen des Auftraggebers; Angaben zum Bewertungsgrundstück: Die Auftraggeberin teilt dem Auftragnehmer die ihr bekannten nicht eingetragenen Lasten und (z. B. auch begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten bzw. Altlastenverdacht) und etwaige, ihr bekannte Ausgleichsbeträge mit, die aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten. Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenerstellung davon aus, dass die nicht mitgeteilten, zuvor genannten Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorgelegten Plänen genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden. Die Wertermittlung soll die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen. Die vom Auftraggeber nicht mitgeteilten, nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Auftragsgemäß sollen vom Auftragnehmer hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungstichtag: 1. April 2003

Tag der Ortsbesichtigung: 2. April 2003

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Groß, Internationale Großbank AG, Frankfurt
Herr Klein, Internationale Großbank AG, Eschborn
Herren Schmitz und Müller (zeitweise)
und der Sachverständige

| | |
|--|---|
| Wertermittlungsgrundlagen: | Baugesetzbuch (BauGB) Wertermittlungsverordnung (WertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung für das Land NW (BauO NW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Energieeinsparverordnung (EnEV) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Grundbuchauszug vom 05.02.2003 aktuelle Liegenschaftskarten Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Bodenrichtwerte Jahresbericht des Gutachterausschusses Einsichtnahme in die behördlichen Bauakten Einsichtnahme in die Unterlagen der Auftraggeberin aktueller Mietspiegel Informationen und Angaben der Auftraggeberin örtliche Feststellungen aufgrund Besichtigung |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Hessen |
| Straße: | Ebertplatz 18 |
| Ort und Einwohnerzahl: | Mittelstadt: ca. 100.000 Einwohner Ortsteil: Stadtmitte |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 5.1): | |
| Nächstgelegene größere Orte (Stadtmitte): | Nahort: ca. 21 km, Fernstadt: ca. 33 km |
| Landeshauptstadt: | Wiesbaden: ca. 140 km |
| Autobahnzufahrt: | Anschlussstellen: <i>Entfernungsangaben</i> |
| Deutsche Bahn: | Hbf. Mittelstadt: ca. 1 km |
| Flughafen: | Airport: <i>konkrete Benennung</i> |
| Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 5.2) | Entfernung zum Ortszentrum: ca. 500 m Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe |
| Wohnlage: | mittlere Wohnlage als Geschäftslage bedingt geeignet zum Unternehmenstandort – vgl. Ziffer 2.7 |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: | gemischte Nutzungen vorherrschend offene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise |
| Immissionen: | normal (Straßenverkehr) |
| Topographische Grundstückslage: | eben |

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 5.3)

| | |
|-------------------|--|
| Straßenfront: | Ebertplatz: ca. 44 m Anliegerstraße: ca. 48 m |
| Mittlere Tiefe: | ca. 53 m |
| Grundstücksgröße: | Flurstück: 319 2 384 m ² |
| Bemerkungen: | nahezu rechteckige Grundstücksform |

2.3 Erschließung

| | |
|---|---|
| Straßenarten: | ausgebaute Ortsverkehrs- und Anliegerstraßen Straßen mit durchschnittlichem Verkehr |
| Straßenausbau: | ausgebaute Straßen, teilweise mit Randbegrünung Fahrbahnen mit Asphaltdecke Gehwege beidseitig vorhanden Flächen für den ruhenden Verkehr nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss für Regenwasser- und für Schmutzwasserbeseitigung |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung Grundstückseinfriedung durch Grenzmauern |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener und tragfähiger Baugrund Es bestehen Einschränkungen durch Grundwasser aufgrund eines mit ca. 0,75 m unter Oberkante Gelände gemessenen höchsten Wasserstandes. |
| 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 05.02.2003 vor.

Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs keine Eintragungen (vgl. Anlage 5.5).

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:

Es bestehen 5 Wohnraum-Mietverhältnisse. Eine Wohnung ist derzeit nicht genutzt.

Für zwei Wohnungen bestehen mietvertragliche Einschränkungen bzw. Wohnungsbindungen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte 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 Eintragungen:

Baulastenblätter Nrn. 57/93, 58/92 und 59/93

- Abstandsflächenbaulasten (vgl. Anlagen 5.6).

Die in den Baulastenverzeichnissen eingetragenen Baulasten belasten das Flurstück 319 (Bewertungsgrundstück) in der Weise, dass der unzureichende Grenzabstand der auf den Nachbargrundstücken – Flurstücke 429, 388 und 389 – vorhandenen Gebäude auf das Flurstück 319 ausgedehnt wird.

Auskunft: Frau Baum, Stadt Mittelstadt

Die Baulasten haben wegen der Geringfügigkeit ihrer Bedeutung keinen messbaren Einfluss auf den Bodenwert des Grundstücks und bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht 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: Herr Dr. Müller, Stadt Mittelstadt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mittelstadt vom 25.11.1975, zuletzt geändert am 17.09.1997, als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4712 mit den Festsetzungen (vgl. Anlage 5.7):

WA = allgemeines Wohngebiet
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)
I / IV = ein bis viergeschossige Bauweise
o = offene Bauweise
F = Flachdach

Auskunft: Frau Müllerin, Stadt Mittelstadt

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.

Auskunft: Herr Müllerer, Stadt Mittelstadt

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand – § 4 WertV (Grundstücksqualität): | baureifes Land |
| Beitrags- und Abgabensituation: (Erschließung / Anschlüsse) | Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitrags- und anliegerbeitragsfrei. Zum Ersatz zukünftigen Aufwandes für die Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen kann die Gemeinde Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz KAG erheben. Auskunft: Herr Orth, Stadt Mittelstadt |
| Öffentliche Lasten: | Beiträge für Maßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Ausgleichsbeträge für Maßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz werden nicht geschuldet. Auskunft: Herr Orth, Stadt Mittelstadt |

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

Das Gesamtgrundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude – Bankfiliale mit Sicherheitsbereichen für Geldtransporte, Wohnungen und Fahrzeugeinstellplätzen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

2.7 Wirtschaftliche Verwertbarkeit – Verkauf bzw. Vermietung

Für die wirtschaftliche Verwertbarkeit eines Grundstücks, in der Regel durch Veräußerung, sind die am regionalen Grundstücksmarkt herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse maßgebend. Sie sind in der Definition des § 194 Baugesetzbuch wie folgt ausgedrückt:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Allgemein verständlich sind auch die folgenden Verkehrswertdefinitionen:

Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis.

Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden.

Für die Beurteilung der Verkehrsfähigkeit eines Grundstücks ist aber nicht alleine die allgemeine Lage am regionalen Grundstücksmarkt entscheidend. Ebenso wie der Lage des Grundstücks und seiner unmittelbaren Umgebung, kommt der großräumigen Lage unter Einbeziehung der überregionalen Lage- und Verkehrsverhältnisse eine entscheidende Bedeutung zu. Ferner ist für einen Käufer oder Investor das Nutzungspotential des Grundstücks zur eigenen betrieblichen Nutzung bzw. zur langfristigen und gesicherten Ertragserzielung die Grundlage wirtschaftlich vernünftiger Entscheidungen.

2.7.1 Makrolage

Mittelstadt ist als Kreisstadt Mittelpunkt eines Kreises mit rd. 350 000 Einwohnern in der Region Main-Taunus und verfügt über ein dichtes Netz für den Personen- und Güterverkehr über Straße, Schiene und in der Luft.

Die Autobahnen *genannt* verbinden den Bereich Mittelstadt mit den Wirtschaftsräumen Main-Taunus, Eifel-Hunsrück sowie weiter Köln und Stuttgart.

Die Bahnlinie Köln-München verbindet die Region mit allen Zentren in der Bundesrepublik. Frankfurt als ICE-Haltepunkt ist in kürzester Zeit erreichbar.

Neben den Verkehrsflughäfen Frankfurt und Hahn dient der nahe liegende Flughafen „der Provinzstadt“ dem regelmäßigen Linienservice. Für den zivilen Personen-Flugverkehr besteht zudem die Berechtigung zur Mitbenutzung der Start- und Landebahn auf dem nahe zur Stadt Mittelstadt gelegenen Militärgelände.

Attraktive Wohnquartiere runden das Stadtbild von Mittelstadt ab.

2.7.2 Mikrolage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks im Stadtgebiet Mittelstadt zeichnet sich durch die Nähe zur Stadtmitte aus. Öffentliche Einrichtungen, Stadtverwaltung und Amtsgericht befinden sich, ebenso wie Einkaufszentren und Geschäftsstraßen etwa 500 m entfernt.

Mit Blick auf die Wohnnutzung des Grundstücks ist die Nähe zu Schulen, Sport-, Spiel- und Veranstaltungsstätten sowie kulturellen Einrichtungen hervorzuheben.

Das Bewertungsgrundstück selber befindet sich in repräsentativer Lage in Eckbebauung mit Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten vom Ebertplatz sowohl auch von der Anliegerstraße. Für Nutzer und Bewohner sowie für den ruhenden Verkehr stehen Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die umliegenden Ortsteile von Mittelstadt sowie die Fernverkehrsstraßen sind über günstige Verkehrsanbindungen schnell erreichbar.

2.7.3 Allgemeine regionale wirtschaftliche Verhältnisse

Mittelstadt und seine nähere Umgebung im Kreis Mittelstadt mit 13 Städten und Gemeinden verfügt über eine globale Wirtschaftsstruktur. U. a. haben hier Weltunternehmen wie Hoechst und das drittgrößte Softwarehaus der Welt, Mannesmann, ihren Sitz. Daneben ist Mittelstadt Standort einer Reihe von großen und mittelständigen Unternehmen in Bereichen der Holz-, Textil- und Fleischverarbeitung, Maschinen- und Werkzeugbau sowie im Medien- und im IT-Bereich, letztere mit etwa 150 kleinen und mittleren Unternehmen.

Zur Förderung des regionalen Strukturwandels stehen Standorte für Gewerbeansiedlungen und für die Niederlassung von Dienstleistungsunternehmen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Einen besonderen Nutzen genießt die Region Mittelstadt durch die in den Bereichen Aus- und Fortbildung sowie Wirtschaftsförderung engagierten Stiftungen von Hoechst und Mannesmann sowie mit der IT-Akademie Taunus als Fachhochschulstandort.

Ein Blick in die Statistik der Beschäftigungsverhältnisse in der Stadt Mittelstadt aus den Jahren 1980 bis 2001 zeigt, dass die Beschäftigten im produzierenden Gewerbe z. B. von 1995 bis 2001 um rd. 19 % abgenommen haben. Im gleichen Zeitraum hat die absolute Zahl der Beschäftigten um über 8 % zugenommen. An diesem Zuwachs partizipiert der Bereich der Dienstleistungen ohne Erwerbszweck mit einem Anteil von über 30 %. Seit 1970 weist die Einwohnerstatistik von Mittelstadt einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs aus.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage in Mittelstadt hebt sich im positiven Sinne deutlich von Städten vergleichbarer Größe anderer Regionen ab. Bei einem Gang durch die Fußgängerzonen der Innenstadt wird schnell erkennbar, dass, wiederum im Vergleich mit anderen Städten, in Kerngebietslagen kaum Leerstände an erdgeschossigen Verkaufsflächen und obergeschossigen Gewerberäumen anzutreffen sind. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich nach Aussage der städtischen Wirtschaftsförderung das lebhafteste Interesse von Investoren ab, an dominanter Stelle auf dem Rathausvorplatz (jetzt Parkplatz) ein Vorhaben zu realisieren.

Das Stadt-Erscheinungsbild ist an markanten Stellen fotografisch festgehalten und in der Anlage 5.14 dargestellt.

2.7.4 Objektbeurteilung

Zu einer wirtschaftlich vernünftigen Nutzung der Gewerberäume im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts werden zweckentsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Betriebsnotwendige Sanitär- und Personalräume sowie Akten- und sonstige Nebenräume sind im Untergeschoss in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die moderne Architektur des zu bewertenden Gebäudes mit dem attraktiven Eingangsbereich reflektiert die Ansprüche einer gehobenen Nutzer- bzw. Mieterklientel. Die Innenräume sind außerhalb der wenigen massiven räumlichen Unterteilungen überwiegend frei zu gestalten, so dass ein Ambiente zu kreativem Arbeiten für ein breites Spektrum im Dienstleistungsbereich geschaffen werden kann. Die aufwendige technische Gebäudeausstattung gewährleistet weitgehende Flexibilität der Raumgestaltung.

Soweit durch Umgestaltung und räumliche Abtrennung neue Einheiten in den bisherigen Verladebereichen entstehen, können diese zukünftig zu separater Nutzung Verwendung finden.

Als wesentliche Voraussetzung einer uneingeschränkten Nutzung sind die auf dem Grundstück für Besucher und Mitarbeiter eines Unternehmens in ausreichender Anzahl angebotenen Fahrzeugabstellplätze zu gewichten.

Der innerstädtische Standort des Bewertungsobjekts mit seinen günstigen Verkehrsanbindungen sowie die Nutzungsflexibilität und Ausstattung des Gebäudes lassen nachhaltig Erträge im oberen Bereich erwarten.

Zur künftigen Nutzung erforderliche bauliche Maßnahmen sowie deren Planung und Ausführung haben keine Auswirkungen auf die nachhaltig erzielbaren Erträge. Deshalb wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die während der Revitalisierung des Objekts entstehenden Ertragsausfälle ggf. im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit Regelung finden.

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.

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 zängelstörungsfreie 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.

3.2 Bank- und Wohngebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|--|
| Art des Gebäudes: | ein- bis viergeschossiges, gemischt genutztes Objekt freistehend Das Gebäude ist unterkellert. |
| Baujahr: | 1985 |
| Instandhaltung: | 2000 Sanierung des Flachdachs des viergeschossigen Gebäudeteils |
| Außenansicht: | Vormauer-Ziegelverblendung Attika-Verkleidungen mit eloxierten Aluminiumprofilen |

3.2.2 Bauausführung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

| | |
|---------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau aus Stahlbeton und Mauerwerk |
| Fundamente: | Beton |
| Kellerwände: | Beton |
| Umfassungswände: | Ziegel-Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk bzw. Stahlbeton |
| Nichttragende Innenwände: | Montagewände aus Leichtmetall, teilw. Schrankwände |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Dach | |
| Dachkonstruktion: | Betondach ohne Aufbauten |
| Dachform: | Flachdach |
| Eindeckung: | mehrlagige Flachdach-Deckung mit Dämmplatten, System: Foamglas |
| Entwässerung: | innenliegende Fallrohre mit Anschluss an Grund- leitungen |
| Kamine: | Schornsteine und Lüftungskamine Formsteinkamin (Plewa, Simokat o. ä.) |
| Treppen | |
| Geschosstreppen: | Betonkonstruktionen mit Beton-Werksteinbelag |
| Treppengeländer: | Stahlkonstruktion mit Holz-Handlauf |

3.2.3 Bauausstattung

3.2.3.1 Bankgebäude-Teil – Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

- Kellergeschoss (KG):
- Tresor
 - Sozial-, Toiletten- und Schutzräume
 - Räume für Energie-, Heizungs- und Lüftungstechnik
 - Akten-, Lager- und Betriebsräume
 - Verkehrsflächen (Flure)
- Erdgeschoss (EG):
- Eingangsfoyer
 - Bank- und Büroräume
 - Tresor
 - Verkehrsflächen (Flure, Treppen)

Soweit die vorbezeichneten Nutzungseinheiten überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich sind, werden diese zu folgender Beschreibungseinheit Kellergeschoss (KG) und Erdgeschoss (EG) bezeichnet:

Kellergeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Tresorbereich:

Bodenbeläge: Hartbetonestrich mit Versiegelung

Wandbekleidungen: Sichtbeton mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Sichtbeton mit Anstrich

Sozialräume:

Bodenbeläge: Steinzeugplatten

Wandbekleidungen: Strukturverputz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Holzpaneele

Toilettenräume (Damen u. Herren):

Bodenbeläge: Steinzeugplatten

Wandbekleidungen: Keramikplatten, 2 m hoch, darüber Verputz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Holzpaneele

Schutzräume:

| | |
|-------------------------|---|
| Klima / Lüftung: | Lüftungsanlagen mit Befeuchtung für den Dienstbereich Zu- und Abluft über Dach (Wohngebäudeteil) |
| Warmwasserversorgung: | Elektro-Durchlauferhitzer |
| Sanitäre Installation: | Wasserleitungen aus Kupferrohren Abwasserleitungen aus Gussrohren |
| Sanitäre Einrichtungen: | Waschtische, WCs und Urinale in einfacher Qualität und Ausstattung |

Erdgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

| | |
|------------------------------------|--|
| Eingangsfoyer: | |
| Bodenbeläge: | Steinzeugplatten |
| Wandbekleidungen: | Klinker-Sichtmauerwerk |
| Deckenbekleidungen: | Holzpaneele |
| Bank- und Büroräume: | |
| Bodenbeläge: | überwiegend Doppelboden-Elemente mit Linoleum, teilw. Estrich mit Linoleum bzw. Steinzeugplatten |
| Wandbekleidungen: | Klinker-Sichtmauerwerk und Verputz mit Anstrich / Tapeten |
| Montagewände | Schränkwände mit Kalkeichen-Fronten und Leichtmetall-Konstruktionen mit Verglasung |
| Deckenbekleidungen: | Holzpaneele |
| Tresorbereich: | |
| Bodenbeläge: | Hartbetonestrich mit Versiegelung |
| Wandbekleidungen: | Sichtbeton mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Sichtbeton mit Anstrich |
| Verkehrsflächen (Flure / Treppen): | |
| Bodenbeläge: | Steinzeugplatten |
| Wandbekleidungen: | Keramikplatten, 2 m hoch, darüber Verputz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Holzpaneele |

Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:

- Nutzungseinschränkungen im Tresorbereich
- Aufwendungen zur Beseitigung vorhandener Anlagen und Einrichtungen der bisherigen speziellen Nutzung
- Bauliche Maßnahmen zur Zusammenführung bisher räumlich getrennter Nutzungsbereiche
- Bauliche Maßnahmen zur Abgrenzung bedingter Nutzflächen vom Außenbereich

Die Berücksichtigung andauernder wirtschaftlicher Wertminderungen 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.

Die zur Behebung von wirtschaftlichen Wertminderungen bzw. die zur ertragsorientierten Nutzung erforderlichen Aufwendungen werden gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

Es besteht kein Unterhaltungsstau.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

| | |
|--------------------------|--|
| Besondere Bauteile: | Keller-Lichtschächte Eingangsüberdachung |
| Besondere Einrichtungen: | Notstromaggregat Aufzugsanlagen Ladebrücke |
| Küchenausstattung: | Betriebsküche im Sozialbereich |

Fahrzeughallen – überdachte PKW-Stellplätze

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Bodenbeläge: | Beton-Verbundpflaster |
| Wandbekleidungen: | Sichtbeton mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Sichtbeton mit Anstrich |

3.2.3.2 Wohngebäude-Teil – Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

- | | |
|--|--|
| Kellergeschoss (KG): | - Wasch- und Trockenraum - Hobbyraum - Wohnungs-Abstellräume |
| Erd- (EG), Zwischen- (ZG) und 1. bis 3. Obergeschoss (OG): | - Windfang, Treppe, Fahrradraum – EG - Wohnungen – ZG, 1. bis 3. OG |

Soweit die vorbezeichneten Nutzungseinheiten überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich sind, werden diese zu folgender Beschreibungseinheit zusammengefasst und Abweichungen geschossweise nach Kellergeschoss KG und ZG für Zwischengeschoss sowie OG für 1. bis 3. Obergeschoss bezeichnet:

Erd- und Kellergeschoss, Allgemeinbereich (Treppe)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Windfang, Treppenbereich | |
| Bodenbeläge: | Betonwerkstein |
| Wandbekleidungen: | Reibputz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Reibputz mit Anstrich |
| Fahrradraum | |
| Bodenbeläge: | Zementestrich mit Anstrich |
| Wandbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Rohbeton mit Anstrich |
| Keller-Nutz- und Abstellräume | |
| Bodenbeläge: | Zementestrich mit Anstrich |
| Wandbekleidungen: | Rohbeton mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Rohbeton mit Anstrich |

Zwischengeschoss – 3. Obergeschoss

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Wohnräume | |
| Bodenbeläge: | Eichenholz-Parkett |
| Wandbekleidungen: | Verputz mit Rohfaser und Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Schlafräume | |
| Bodenbeläge: | Estrich mit Linoleum-Belag |

| | |
|--------------------------|--|
| Wandbekleidungen: | Verputz mit Rohfaser und Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Küchen | |
| Bodenbeläge: | Keramische Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Keramischer Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber Verputz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Diele/Flur | |
| Bodenbeläge: | Estrich mit Linoleum-Belag |
| Wandbekleidungen: | Verputz mit Rohfaser und Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Bad/Dusche/WC | |
| Bodenbeläge: | Keramische Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Keramische Fliesen ca. 2 m hoch, darüber Verputz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Loggien | |
| Bodenbeläge: | Kiesbetonplatten |
| Brüstung: | Betonbrüstung mit Blumentrögen |
| Deckenbekleidungen: | Verputz mit Anstrich |
| Fenster und Türen | |
| Fenster: | Leichtmetall-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen: Naturstein außen: Aluminium-Abdeckung |
| Türen | |
| Außentüre: | Leichtmetalltüre, dunkel eloxiert, mit feststehendem verglasten Seitenteil mit Klingel-, Gegensprech- und Briefeinwurfanlage |
| Innentüren: | Stahlfassungszargen mit Holztüren |
| Kellertüren: | Holztüren |

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|-------------------------|--|
| Elektroinstallation: | Installationen in Nym oder Leerrohren durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | vgl. Beschreibung Bank-Gebäudeteil – KG |
| Warmwasserversorgung: | Elektro-Durchlauferhitzer |
| Sanitäre Einrichtungen: | |
| Bäder: | eingebaute Wanne, WC, Waschtisch, einfache Ausstattung und Qualität, atmosphärische Lüftung |
| Duschen: | eingebaute Dusche, WC, Waschtisch, einfache Ausstattung und Qualität, atmosphärische Lüftung |
| WCs: | WC, Waschtisch, einfache Ausstattung und Qualität, atmosphärische Lüftung |

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

| | |
|----------------------------------|--|
| Bauschäden und Baumängel: | Bei der Besichtigung waren weiter keine augenscheinlich feststellbaren wesentlichen Baumängel oder -schäden erkennbar. |
| Grundrissgestaltung: | Die Grundrisse der Wohnungen entsprechen überwiegend den zeitgemäßen Ansprüchen; ausgenommen sind die Kleinwohnungen im 1. und 2. OG; deren Zusammenlegung mit den Mehrraumwohnungen ist möglich. |
| 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. Bei der Besichtigung waren nachhaltige wirtschaftliche Wertminderungen nicht erkennbar. |

Besondere Bauteile und Einrichtungen

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Besondere Bauteile: | keine vorhanden |
| Besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattungen: | Küchenmöblierung mit Einbauherd |

3.3 Außenanlagen

| | |
|---|--|
| Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung: | Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz für elektrischen Strom, Wasser und Gas Kanalanschluss für Schmutz- und Regenwasser |
| Bauliche Außenanlagen: | Gebäude- und Grundstückszuwegung sowie Hofbefestigung (Stellplatzflächen) mit Betonstein-Verbundpflaster Freisitz und Kinderspielplatz mit Mauer-Einfassung und Pflasterflächen rückwärtige Grundstückseinfriedungen mit Grenzmauern straßenseitige Abgrenzungen beplanzter Flächen mit Betonelementen Stahl-Drehtor zur Absperrung der Grundstückszuwegung Stahl-Schiebetore zur Abgrenzung des Innenhofes |
| Nicht bauliche Außenanlagen: | ortsübliche Freiflächenbegrünung mit Hecken und Sträuchern |

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Bank- und Wohngebäude bebauten Grundstücks in 40001 Mittelstadt, Ebertplatz 18 zum Wertermittlungstichtag 1. April 2003 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Grundbuch von Mittelstadt | Amtsgericht Mittelstadt Blatt 4711 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12 |
| Gemarkung Mittelstadt | Flur 12 | Flurstück 190 |
| Fläche insgesamt: | | 2.384 m ² |

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 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 Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV). Ein Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus Sachwert und Ertragswert ist gemäß Urteil des BGH nicht sachgerecht (vgl. Literaturverzeichnis „Rechtsgrundlagen der Wertermittlung“).

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.

4.1.1.2 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.

- **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.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 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 sind sowie wenn sie
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- 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).

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist u. a. und 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, 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 an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass eine ausreichende 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 bekannt ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine geeigneten Preise von Vergleichsobjekten 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 den Auswahlkriterien „Mechanismen zur Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

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 vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung (Bebauung) verwendet oder mit bereits vorhandenen Gebäuden erworben werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. 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 Bodenwertermittlung

| | | |
|---|---------------------------|---------------------------------|
| I. Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert | | Erläuterungen |
| Tatsächlicher Beitrag- und Abgabenzustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei | = 255,00 €/m ² | vgl. Anlage 5.8 Bodenrichtwerte |
| Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen) | = 255,00 €/m ² | |

| | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 31.12.2002 | 1.4.2003 | × 1,00 | 4.2.1 |

| | | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,00 | |
| GRZ | 0,40 | 0,46 | 1,00 | 4.2.2 |
| Fläche (m ²) | 680 | 2.384 | × 0,80 | 4.2.2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Art der Nutzung | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | 2 - 3 | 1 - 4 | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| Tiefe (m) | 30 | 53 | × 1,00 | |
| Breite (m) | 22 | 45 | × 1,00 | |
| Zuschnitt | regelmäßig | Eckgrundstück | × 1,00 | |
| Angepasster beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert | | | = 204,00 €/m ² | |

| | |
|---|---------------------------|
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | |
| Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | 204,00 €/m ² |
| Relativer Bodenwert | = 204,00 €/m ² |
| Gesamtfläche | × 2.384 m ² |
| Bodenwert | = <u>486.336,00 €</u> |

Der Bodenwert beitrags- und abgabenfreie planungsadäquate beträgt zum Wertermittlungsstichtag 1. April 2003 insgesamt **486.336,00 €**

4.2.1 Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall, dass keine Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind.

4.2.2 Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale

Gegenüber der auf der Grundlage der BauNVO und im Vergleich mit der planungsadäquaten Nutzung der Grundstücke in der Richtwertzone ist der Bodenrichtwert auf die Wertverhältnisse des Bewertungsgrundstücks bei deutlichen Abweichungen, den Maßen der baulichen Nutzung entsprechend, umzurechnen. Zutreffend sind bei Abweichungen in der baulichen Ausnutzung und zur Feststellung der unterschiedlichen Wertverhältnisse von gleichartigen Grundstücken GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR, Anlage 23, angeboten.

Bei übereinstimmender GFZ bzw. nach erfolgter GFZ-Umrechnung besitzen unterschiedlich große Grundstücke voneinander abweichende relative Bodenwerte. Hierzu sind in der Literatur Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, wie sie vergleichsweise auch von Gutachterausschüssen in unterschiedlichen Regionen ermittelt wurden.

Vom Gutachterausschuss in der Stadt Mittelstadt sind keine Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße ermittelt worden. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Größe der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone liegen zum direkten Vergleich Katasterunterlagen vor. Auf dieser Grundlage wird ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 20 % geschätzt.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 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 Vergleichsverfahren 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.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags 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 Rohertrags 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die Berechnungsgrundlagen: Gemeindegröße, 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.

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.

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.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Erträge aufgrund bestehender vertraglicher Bindung bzw. nach Mietspiegel sowie nach Richtlinien z. B. der Industrie- und Handelskammer zu vereinbarende Nettokaltmieten:

| Gebäude | Nutzeinheit | Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²) | tatsächliche Nettokaltmiete | | | |
|------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|-----------------|-------------------|----------|
| | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) | |
| Bankgebäude | Hauptnutzfläche Untergeschoss | 146,00 | 2,00 | 292,00 | 3.504,00 | |
| | Nebennutzflächen Untergeschoss | 255,00 | 1,00 | 255,00 | 3.060,00 | |
| | Hauptnutzfläche Erdgeschoss | 541,00 | 9,00 | 4.869,00 | 58.428,00 | |
| | Nebennutzfläche Erdgeschoss | 87,00 | 6,00 | 522,00 | 6.264,00 | |
| | Lagerhalle Erdgeschoss | 73,00 | 1,50 | 109,50 | 1.314,00 | |
| | Garagenstellplätze | 2 | | | | |
| | Erdgeschoss | 3 | 5,00 | 75,00 | 900,00 | |
| | PKW-Stellplätze | 20 | 9,00 | 180,00 | 2.160,00 | |
| | Wohngebäude | Wohnung Zwischengeschoss | 66,54 | 5,20 | 346,01 | 4.152,12 |
| | | Wohnung 1. Obergeschoss | 105,29 | 5,50 | 579,10 | 6.949,20 |
| | | Appartement 1. Obergeschoss | 25,89 | 5,50 | 142,40 | 1.708,80 |
| | | Wohnung 2. Obergeschoss | 105,29 | - | 517,37 | 6.208,44 |
| | | Appartement 2. Obergeschoss | 25,89 | 5,50 | 142,40 | 1.708,80 |
| | | Wohnung 3. Obergeschoss | 130,98 | - | 649,63 | 7.795,56 |
| Kfz.-Stellplätze Erdgeschoss | | 3 | 25,00 | 75,00 | 900,00 | |
| Summe | | 1.561,88 | | 8.754,41 | 105.052,92 | |

Erträge aufgrund Anpassung an die Festsetzungen des Mietspiegels sowie nach Richtlinien z. B. der Industrie- und Handelskammer zu vereinbarende Nettokaltmieten und Neuabschlussmieten:

| Gebäude | Nutzeinheit | Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²) | nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete | | | |
|------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------|--------------|----------|
| | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) | |
| Bankgebäude | Hauptnutzfläche Untergeschoss | 146,00 | 2,00 | 292,00 | 3.504,00 | |
| | Nebennutzflächen Untergeschoss | 255,00 | 1,00 | 255,00 | 3.060,00 | |
| | Hauptnutzfläche Erdgeschoss | 541,00 | 9,00 | 4.869,00 | 58.428,00 | |
| | Nebennutzfläche Erdgeschoss | 87,00 | 3,00 | 261,00 | 3.132,00 | |
| | Lagerhalle Erdgeschoss | 73,00 | 1,50 | 109,50 | 1.314,00 | |
| | Garagenstellplätze Erdgeschoss | 3 | 25,00 | 75,00 | 900,00 | |
| | PKW-Stellplatz Freifläche | 20 | 9,00 | 180,00 | 2.160,00 | |
| | Wohngebäude | Wohnung Zwischengeschoß | 66,54 | 5,20 | 346,01 | 4.152,12 |
| | | Wohnung 1. Obergeschoß | 105,29 | 5,50 | 579,10 | 6.949,20 |
| | | Appartement 1. Obergeschoß | 25,89 | 5,50 | 142,40 | 1.708,80 |
| | | Wohnung 2. Obergeschoß | 105,29 | 5,50 | 579,10 | 6.949,20 |
| | | Appartement 2. Obergeschoß | 25,89 | 5,50 | 142,40 | 1.708,80 |
| Wohnung 3. Obergeschoß | | 130,98 | 5,50 | 720,39 | 8.644,68 | |
| Kfz.-Stellplätze Erdgeschoss | | 3 | 25,00 | 75,00 | 900,00 | |
| Summe | | 1.561,88 | | 8.625,90 | 103.510,80 | |

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 1.542,12 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der Schätzung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl § 19 WertV).

| | |
|---|---------------------------|
| Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 103.510,80 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 22.772,38 € |
| <hr/> | |
| jährlicher Reinertrag | = 80.738,42 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 5,25 % von 486.336,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 25.532,64 € |
| <hr/> | |
| Ertrag der baulichen Anlagen | = 55.205,78 € |
| Vervielfältiger (gemäß Anlage zur WertV) bei p = 5,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 52 Jahren Restnutzungsdauer | × 17,716 |
| <hr/> | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | = 978.025,60 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 486.336,00 € |
| <hr/> | |
| vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | = 1.464.361,60 € |
| besondere wertbeeinflussende Umstände | – 155.960,26 € |
| <hr/> | |
| Ertragswert des Grundstücks | = 1.308.401,34 € |
| | <u>rd. 1.310.000,00 €</u> |

Besondere wertbeeinflussende Umstände

| | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Mietabweichungen – vgl. nachstehende Berechnung: | |
| Wohnung 2. Obergeschoss - 2.099,31 € | |
| Wohnung 3. Obergeschoss - 3.860,95 € | - 5.960,26 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten – geschätzt: | |
| Ausbau der Nutzungseinrichtungen für den Bankbetrieb, incl. erforderlicher Entsorgung, Nebenarbeiten, Renovierungsaufwendungen und Regiekosten - 150.000,00 € | - 150.000,00 € |
| Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt | - 155.960,26 € |

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen nachhaltig erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die Mieteinheit: **Wohnung 2. Obergeschoss**

| Miete | nachhaltig erzielbar | tatsächlich |
|---|--|--|
| Dauer der Mietabweichung = | 3,00 Jahre; | Kapitalzinssatz k = 4 % |
| Zahlungsweise der Miete | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr |
| Nettokaltmiete / Jahr | 6.949,20 € | 6.208,44 € |
| x Barwertfaktor (einer statischen Zeitrente) | × 2,834 (3,00 Jahre; k = 4 %) | × 2,834 (3,00 Jahre; k = 4 %) |
| = Barwert | = 19.694,03 € | = 17.594,72 € |

Barwertdifferenz (geschätzt - nachhaltig erzielbar) Wohnung 2. Obergeschoss = - 2.099,31 €

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen nachhaltig erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die Mieteinheit: Wohnung 3. Obergeschoss

| | | |
|---|--|--|
| Miete | nachhaltig erzielbar | tatsächlich |
| Dauer der Mietabweichung = | 5,00 Jahre; | Kapitalzinssatz $k = 4\%$ |
| Zahlungsweise der Miete | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr |
| NKM/Jahr | 8.644,68 € | 7.795,56 € |
| x Barwertfaktor (einer statischen Zeitrente) | × 4,547 (5,00 Jahre; $k = 4\%$) | × 4,547 (5,00 Jahre; $k = 4\%$) |
| = Barwert | = 39.307,36 € | = 35.446,41 € |

Barwertdifferenz (geschätzt - nachhaltig erzielbar) Wohnung 3. Obergeschoss = -
3.860,95 €

4.3.4 Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir nutz- bzw. wohnwertabhängig überprüft (vgl. Anlagen 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 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 dem Mietspiegel der Stadt Mittelstadt für Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau (vgl. Anlage 5.10.1) und aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer zu Bielefeld (vgl. Anlage 5.10.2)
- sowie durch Maklerbefragung und auch aus den von den Immobilienverbänden (RDM, VDM) veröffentlichten und sonstigen geeigneten Datenquellen.

Die maßgeblich aus dem Mietspiegeln 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 der 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.

Soweit Abweichungen von den gebundenen bzw. vereinbarten Mieten bestehen, wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass durch kurzfristige Anpassung bzw. Neuvermietung das ortsübliche Mietniveau erreicht wird.

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

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 den gewerblichen Mieterträgen sind bei der Beurteilung deren nachhaltiger Erzielbarkeit die Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts sowie die regionalen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten 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.

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 der Wertermittlungsliteratur 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 Wertermittlungsstichtag“ 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalt – BRI = m³) oder der Gebäudefläche (Bruttogeschossfläche – 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 Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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.

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 Erfahrungswert(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäude | Bankgebäude | Wohngebäude |
|---|-------------------|-------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| Brutto-Rauminhalt (BRI) | 6.150 m³ | 2.825 m³ |
| Baupreisindex (BPI) 1.4.2003 (1995 = 100) | 98,8 | 98,8 |
| Normalherstellungskosten (ohne BNK) | | |
| NHK im Basisjahr (1995) | 295,00 €/m³ BRI | 226,00 €/m³ BRI |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | 291,46 €/m³ BRI | 223,29 €/m³ BRI |
| Herstellungswert (ohne BNK) | | |
| Normgebäude gemäß NHK 95 | 1.792.479,00 € | 630.794,25 € |
| Zu-/Abschläge besondere Bauteile | 202.983,00 € | |
| Gebäudeherstellungswert (ohne BNK) | 1.995.462,00 € | 630.794,25 € |
| Baunebenkosten (BNK) | | |
| Prozentual | 15 % | 15 % |
| Betrag | 299.319,30 € | 94.619,14 € |
| Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) | 2.294.781,30 € | 725.413,39 € |
| Alterswertminderung | nach Ross | nach Ross |
| Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) | 70 Jahre/52 Jahre | 70 Jahre/52 Jahre |
| Prozentual | 16,16 % | 16,16 % |
| Betrag | 370.836,66 € | 117.226,80 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| Gebäude (bzw. Normgebäude) | 1.923.944,64 € | 608.186,59 € |
| besondere Bauteile | 30.000,00 € | |
| besondere Einrichtungen | 1.500,00 € | 3.000,00 € |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 1.955.444,64 € | 611.186,59 € |

| | | |
|---|-----|-----------------------|
| Gebäudewerte insgesamt | | 2.566.631,23 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 40.000,00 € |
| Wert der Gebäude und Außenanlagen | = | 2.606.631,23 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 486.336,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 3.092.967,23 € |
| Marktanpassungsfaktor | × | 0,46 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = | 1.422.764,93 € |
| besondere wertbeeinflussende Umstände | - | 155.960,26 € |
| Sachwert des Grundstücks | = | 1.266.804,67 € |
| | rd. | <u>1.270.000,00 €</u> |

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Bankgebäude

| Besondere Bauteile | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|-----------------------------|----------------------|
| Tresor (1.719 m³ BRI x 90 €/m³) | 154.710,00 € | |
| Eigenladehalle (361,81 m³ BRI x 70 €/m³) | 25.326,00 € | |
| Kundenhalle (327,82 m³ BRI x 70 €/m³) | 22.947,00 € | |
| Eingangsüberdachung, Kellerlichtschächte, Aufzüge und sonstige technische Anlagen und Einrichtungen | | 30.000,00 € |
| Summe | 202.983,00 € | 30.000,00 € |

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Bankgebäude

| Besondere Einrichtungen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|----------------------------------|----------------------|
| Einrichtungen von Personalräumen | 1.500,00 € |
| Summe | 1.500,00 € |

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Wohngebäude

| Besondere Einrichtungen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|-------------------------|----------------------|
| Küchen-Einbauschränke | 3.000,00 € |
| Summe | 3.000,00 € |

Außenanlagen

| Außenanlagen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Gas | 5.000,00 € |
| Gebäudeentwässerung und Kanalanschluss | 5.000,00 € |
| Befestigte Stellplatz- und Hoffläche ca. 1 080 m², Grundstückseinfriedungen (Mauern, Tore, Hecken), Innenhofabsperungen | 29.998,00 € |
| Summe | 40.000,00 € |

Besondere wertbeeinflussende Umstände

| | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Mietabweichungen – vgl. Ziffer: | |
| Wohnung 2. Obergeschoss - 2.099,31 € | |
| Wohnung 3. Obergeschoss - 3.860,95 € | - 5.960,26 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten – geschätzt: | |
| Ausbau der Nutzungseinrichtungen für den Bankbetrieb, incl. erforderlicher Entsorgung, Nebenarbeiten, Renovierungsaufwendungen und Regiekosten - 150.000,00 € | - 150.000,00 € |
| Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt | - 155.960,26 € |

4.4.4 Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen des Gebäuderauminhalts bzw. der Gebäudeflächen wurde von mir überprüft (vgl. Anlage 5.11). Abweichungen von den Berechnungsgrundlagen nach DIN 277, Ausgabe 1950 und den Grundlagen der Berechnung des umbauten Raumes und den Vorschriften nach DIN 277, Ausgabe 1987, zur 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 1995 (Basisjahr) angesetzt unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss Mittelstadt festgestellten regionalen Preisverhältnisse. Der aus den Tabellen NHK 1995 – veröffentlicht im Erlass des BM Bau vom 02.09.1998 – 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 (1995 = 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 Unterschiede bestehen. Sofern Abweichungen des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen vom Üblichen bestehen, sind zur Berücksichtigung der ertragsorientierten Wertverhältnisse die Werte der Tabellen zu NHK 1995 entsprechend zu relativieren. Zudem sind eventuelle Abweichungen der regionalen von den allgemeinen Preisverhältnissen sowie auch unterschiedliche Preisverhältnisse aufgrund besonderer Art der Bauausführung zu bemessen.

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Berechnung des Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächen nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile erfolgen pauschale Zu- oder Abschläge zu den Herstellungskosten bzw. nach Zeitwerten. Grundlage dieser Schätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Werte durchschnittlicher Herstellungskosten und Zeitwerte für besondere Bauteile bzw. dem Verwendungszweck entsprechende nutzungsadäquate Herstellungskosten.

Normgebäude – besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile nur dann erfasst und einzeln nach ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert auf der Grundlage von Erfahrungswerten pauschal geschätzt, wenn deren nachhaltige Verwendung und Nutzung gewährleistet ist.

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 1995 – 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 Unterhaltungsstaus 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 Wertermittlungsliteratur empfohlenen Modelle angewendet, aus welchen die Restnutzungsdauer im Bewertungsfall abgeleitet ist.

Alterswertminderung

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

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 der Literatur veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Werte sowie
- eigener Gewichtung aller verfügbaren und veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Hinweis: In der Literatur werden die aufgrund von bundesweiten Kaufpreisanalysen abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d. h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen die Kaufpreise für Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft und gleichem Bodenwertniveau für a) gemischt genutzte Grundstücke rd. 55 % und b) für Hotel-Kauf- und Warenhausgrundstücke sowie für Grundstücke für den Gemeinbedarf 50 % bis 60 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts bzw. des an den Herstellungskosten orientiert berechneten Substanzwerts.

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten für Grundstücke mit vergleichbarer Nutzung des Bewertungsobjekts keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden, weil hierzu keine Verkaufsfälle zur Verfügung standen.

Die Anwendung eines einheitlichen Marktanpassungsfaktors berücksichtigt die Gesamtheit der Verhältnisse des bebauten Grundstücks und diejenigen Grundstücksteile, die der wirtschaftlichen Nutzereinheit zuzurechnen sind.

Unter empirischer Betrachtung und in Anlehnung an bekannte Veröffentlichungen sowie aufgrund der Kenntnisse des Sachverständigen über die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 0,46 sachgerecht.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle Abweichungen vom normalen baulichen Zustand bzw. die Kosten der Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Beseitigung von nutzungshindernden Betriebseinrichtungen und erforderliche Renovierungen 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.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren 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.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb maßgeblich 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.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 1.310.000,00 €,
der Sachwert mit rd. 1.270.000,00 € ermittelt.

4.5.4 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 wird auf die Ausführungen „Zu den herangezogenen Verfahren“ verwiesen.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Mechanismen zur Kaufpreisbildung und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 und dem Ertragswert gleichermaßen das Gewicht 1,0 beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 und dem Sachwertverfahren gleichermaßen das Gewicht 1,0 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt demnach:

$[1.270.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 1.310.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 1.290.000,00 \text{ €}.$

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Bank- und Wohngebäude bebauten Grundstücks in 40001 Mittelstadt, Ebertplatz 18

| | | |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Grundbuch von Mittelstadt | Amtsgericht Mittelstadt Blatt 4711 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12 |
| Gemarkung Mittelstadt | Flur 12 | Flurstück 190 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 1. April 2003 mit

€ 1.290.000,00

in Worten eine Million zweihundertneunzigtausend 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 24. April 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 : 15.000
- Anlage 5.3 Ausschnitte aus der Katasterkarte – Maßstab 1 : 500 / 1 : 1.000
- Anlage 5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5.5 Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 5.6 Auszüge aus den Baulastenverzeichnissen
- Anlage 5.7 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5.8 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5.9 Nutz- und Wohnflächen
- Anlage 5.10 Gewerbe- und Wohnraum-Mietspiegel
- Anlage 5.11 Liegenschaftszinssätze
- Anlage 5.12 Brutto-Rauminhalte
- Anlage 5.13 Objektzeichnungen
- Anlage 5.14 Ortsbild Mittelstadt
Übersichtsplan (Fotostandorte)
- Anlage 5.15 Objektfotos
Übersichtsplan (Fotostandorte)

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 März 2003)

ZIMMERMANN, HELLER:

Der Verkehrswert von Grundstücken
Sankt Augustin 1995

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT MITTELSTADT**

Grundstücksmarktbericht 2002

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 „wohnwertabhängig“.*

- **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