



X-Auftraggeber
Az.: 000000

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) für die
Gewerbegrundstücke

bebaut mit einem
Geschäftshaus mit Tiefgarage

zum Wertermittlungsstichtag 00.00.0000



Ansicht X-Straße Ecke Y-Straße

eingetragen im Grundbuchamt des AG X-Stadt, Grundbuch von X-Stadt

Blatt: 0000

Flurstücke:	Nr. 0000/i	zu 760 m ²
	Nr. 0000/m	zu 320 m ²
	Nr. 0000/n	zu 660 m ²

-rechtlich drei Grundstücke als wirtschaftliche Einheit-

Straße, PLZ, Ort: X-Straße 00, 01234 X-Stadt
Stadtteil: X-Höhe

Ausfertigung Datei:

Dieses Gutachten wurde am 04.11.2011 in 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber gedruckt, dazu eine Ausfertigung als Datei im Format .pdf erstellt.

Es besteht aus 62 Seiten, einschließlich 9 Anlagen zu 12 Seiten.

Inhalt	Seite
0. Abkürzungen	4
1. Kurzübersicht der Ergebnisse.....	5
2. Allgemeine Angaben	6
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	6
2.2 Gutachtenauftrag	6
2.3 Grundlagen der Ermittlung.....	7
3. Grundstücksmerkmale - Tatsächliche Eigenschaften.....	9
3.1 Lagemerkmale	9
3.2 Erschließung.....	12
3.3 Grundstücksgestalt und Grundstücksnutzung	13
3.4 Bodenbeschaffenheit, Baugrund.....	14
4. Grundstücksmerkmale - Rechtliche Gegebenheiten.....	14
4.1 Privatrechtliche Situation	14
4.1.1 Grundbuch - Eingetragene Rechte und Belastungen.....	14
4.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen.....	15
4.1.3 Annahmen für die Einzelbewertung der Grundstücke - Eigengrenzüberbau -	15
4.1.4 Mietvertragliche Bindungen, Verfügbarkeit, Erträge.....	16
4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	20
4.2.1 Bauleitplanung	20
4.2.2 Baulistenverzeichnis	20
4.2.3 Bauordnung	21
4.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand.....	21
4.2.5 Denkmalschutz	21
4.2.6 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Kontaminationen.....	21
5. Grundstückszustand	22
6. Grundstücksmerkmale - Bauliche Anlagen	22
6.1 Vorbemerkung	22
6.2 Geschäftshaus	22
6.2.1 Bauweise und Baugestaltung.....	22
6.2.2 Aufteilung.....	23
6.2.3 Bauzahlen.....	24
6.2.4 Baukonstruktion	27
6.2.5 Technische Gebäudeausrüstung	28
6.2.6 Innenausbau und Ausstattung.....	28
6.2.7 Bewertung der Gebäudemerkmale	29
6.2.8 Baujahr, wirtschaftliche Nutzungsdauern	31
6.3 Sonstige bauliche Anlagen	32
7. Inventar (Zubehör)	32
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Verwend- und Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts	33
8.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	33
8.3 Bodenwertermittlung	34
8.3.1 Vergleichswerte.....	34
8.3.2 Wertkorrekturen	35
8.3.3 Bodenwert des Bewertungsobjekts	36
8.4 Ertragswertverfahren	36
8.4.1 Rohertrag des Grundstücks	36
8.4.1.1 Raummieten	37
8.4.1.2 Stellplätze im Freien.....	40
8.4.1.3 Tiefgaragenstellplätze	40

8.4.2	Bewirtschaftungskosten.....	41
8.4.3	Liegenschaftszins	43
8.4.4	Bodenwertverzinsungsbetrag	44
8.4.5	Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	44
8.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
8.4.6.1	Mieterträge Antennen.....	45
8.4.6.2	Temporäre Mehrerträge.....	45
8.4.6.3	Temporäre Mindererträge.....	46
8.4.6.4	Baulicher Zustand	47
8.4.7	Ertragswert des Grundstücks als wirtschaftliche Einheit	47
8.4.8	Ertragswert des Stammgrundstücks Flst. 0000/n bei Einzelbewertung	48
9.	Verkehrswert	48
9.1	Ableitung des Verkehrswertes.....	48
9.2	Verkehrswerte der Grundstücke	49
9.2.1	Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit.....	49
9.2.2	Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke.....	49
10.	Unterschrift und Stempel	50
11.	Übersicht der Anlagen	50

0. Abkürzungen

II. BV	Berechnungsverordnung, zweite	TF	Technische Funktionsfläche
AG	Amtsgericht	WC	Wassertoilette
AZ.	Aktenzeichen	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
BauGB	Baugesetzbuch	WertV	Wertermittlungsverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus
BewKo	Bewirtschaftungskosten	WST	Wertermittlungsstichtag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch		
BGF	Bruttogrundfläche		
BK	Betriebskosten, Vorauszahlungen auf		
B-Plan	Bebauungsplan		
BRI	Bruttonrauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert		
DG	Dachgeschoss		
DIN	Dt. Institut für Normung e.V.		
DSP	Dachspitz		
DU	Dusche		
ebf	erschließungsbeitragsfrei		
EG	Erdgeschoss		
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan		
GAA	Gutachterausschuss		
GBA	Grundbuchamt		
GE	Gewerbeeinheit(en)		
GF	Geschossfläche (bei Gebäude) oder Gebäude- und Freifläche (Grundst.)		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GMB	Grundstücksmarktbericht		
GND	Gesamtnutzungsdauer, wirtschaftliche		
GR	Grundfläche		
GRZ	Grundflächenzahl		
HA	Hausanschluss		
HAR	Hausanschlussraum		
HWR	Hauswirtschaftsraum		
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordn.		
KG	Kellergeschoss		
LZ	Liegenschaftszins		
MFH	Mehrfamilienwohnhaus		
MV	Mietvertrag		
OG	Obergeschoss		
OT	Ortstermin		
QST	Qualitätsstichtag (Zeitpunkt des maßgebenden Grundstückszustands)		
RND	Restnutzungsdauer, wirtschaftliche		
LandesBO	Landes Bauordnung		
LandesHohlrVO	Landes Hohlraumverordnung		
LandesNRG	Nachbarrechtsgesetz Bundesland		
SAN	Sanierungsgebiet		
SV	Sachverständiger		

1. Kurzübersicht der Ergebnisse

Objektart: Geschäftshaus

Grundstücke:	Flst. 0000/i: 760 m ²	Fläche als wirtschaftliche Einheit: 1.740 m ²
	Flst. 0000/m: 320 m ²	
	Flst. 0000/n: 660 m ²	

Lage: zentral im Stadtteil X-Höhe, Ecklage

Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet

Erschließung: ortsüblich

Alt-/Baulasten, Altbergbau: kein(e)

Gebäude:

Bezeichnung:	Büro- und Geschäftshaus
Bauweise:	7-geschossig, massiv
Baujahr/Fertigstellung:	1993
Baumängel/Bauschäden:	vereinzelt

Eckhaus in geschlossener Bebauung
besondere Ausstattung: 2x Aufzug, Tiefgarage
Zustand: baultersgemäß
(Feuchtigkeit Tiefgarage und Dachterrasse)

Ebene:	Art:
KG	Tiefgarage
EG	Büro/Geschäft
1. OG - 6. OG	Büro
7. OG (2. DG)	Büro

Aufteilung:	Flächen ca.:
59 Einstellplätze	
7 Einheiten	590 m ²
14 Einheiten (1 bis 4 je Ebene)	4.235 m ²
2 Einheiten	<u>350 m²</u>
	5.175 m ²

Außenanlagen: 9 Pkw-Stellplätze am Haus

12 Pkw-Stellplätze im Innenhof

Mietsituation: 15 Raumeinheiten vermietet
50 TG-Stpl. vermietet
Außenstellplätze (mit)vermietet

Ist-Miete netto ca.:	191.972 €/Jahr
Ist-Miete netto ca.:	19.749 €/Jahr

Funkfeststationen: 3 Stk. Dachantennen

Ist-Miete netto (indexiert): 8.339,73 €/Jahr

Denkmalschutz: Flächendenkmalgebiet
Objekt selbst: ohne Denkmalschutz

Inventar: Miniküchen (nicht wertrelevant)

Besonderheit:

Die drei rechtlich selbständigen Grundstücke wurden mit einem einheitlichen Gebäude überbaut, mit einer Tiefgarage unterbaut und verfügen über eine gemeinsame Erschließung. Entsprechende gegenseitige Rechte sind privatrechtlich (Grundbuch)- und öffentlich-rechtlich (Baulast) nicht vereinbart.

Verkehrswert: 2.000.000,00 € zum Wertermittlungsstichtag: 00.00.0000

Einzelbewertung der Grundstücke (Eigengrenzüberbau):

Flst. 0000/i: 190.000,00 €	
Flst. 0000/m: 120.000,00 €	
Flst. 0000/n: 1.690.000,00 €	(Stammgrundstück)

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch von X-Stadt - Bestand:

Blatt	lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage u. Wirtschaftsart	Größe
0000	4	0000/i	X-Straße Gebäude- u. Freifläche	760 m ²
	5	0000/m	X-Straße Gebäude- u. Freifläche	320 m ²
	6	0000/n	X-Straße 00 Gebäude- u. Freifläche	660 m ²

Bei den im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter verschiedener lfd. Nr. gebuchten Flurstücken handelt es sich um jeweils rechtlich selbständige Grundstücke.

Vergleich von Lage und Wirtschaftsart mit örtlichen Feststellungen:

Flurstück 0000/m, lfd. Nr. 5, grenzt abweichend von der grundbuchlichen Bezeichnung an die von der X-Straße abzweigende Y-Straße. Bei Flurstück 0000/n, lfd. Nr. 6, handelt es sich um ein Eckgrundstück an X- Straße und Y-Straße.

Die drei Grundstücke bilden als wirtschaftliche Einheit ein Eckgrundstück an X-Straße und Y-Straße:

Größe der wirtschaftlichen Einheit		1.740 m ²
------------------------------------	--	----------------------

Sonst decken sich Lage und Wirtschaftsart mit örtlichen Feststellungen; siehe dazu die Ausführungen unter Pkt. 3. Die Ermittlung setzt die Richtigkeit der Angaben zur Flächengröße voraus.

Liegenschaftskataster:

Vermessungsverwaltung des Bundeslandes X-Land

Landkreis: X-Kreis

Gemeinde, Gemarkung: X-Stadt

Der örtlich festgestellte Gebäudebestand auf dem Grundstück und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist in der Liegenschaftskarte wesentlich dargestellt.

Grundstücksart allgemein:

Geschäftsgrundstücke (Handel/Dienstleistung/Büro).

2.2 Gutachtenauftrag

Beschluss/Auftrag:

Der SV wurde mit Schreiben vom 00.00.0000, Posteingang am 00.00.0000 mit der Ermittlung des aktuellen Verkehrswert/Marktwertes i.S.d. §194 BauGB und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum oben bezeichneten Grundbesitz beauftragt.

Auftraggeber:

X-Auftraggeber
00000 X-Stadt, Z-Straße 00

Zweck des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient der XXXXXXXXXXXX des XXXXXXXXXXXXXXX im XXXXXXXXXXXX des oben bezeichneten Grundbesitzes.

Umfang d. Wertermittlung (Auszug):

Es ist der Verkehrswert der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit darzustellen sowie auch die Verkehrswerte der einzelnen rechtlich selbständigen Grundstücke getrennt.

Die Wertermittlung umfasst alle Grundstücksteile, einschließlich etwa bestehender Rechte am Grundbesitz.

Das schriftliche Gutachten ist in 4-facher Ausfertigung zu erstatten. Nutzer (Mieter, Pächter usw.) und deren Anschriften sind aus Gründen des Datenschutzes nicht in das Gutachten aufzunehmen.

Wertermittlungsstichtag (WST): 00.00.0000.

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag.

2.3 Grundlagen der Ermittlung

Ortstermin (OT):

Einladung: Mit Schreiben vom 00.00.0000 (Eigentümer, Mieter X, Y und Z, sowie eingesetztes Hausverwalterunternehmen X).

Durchführung: Tag: 00.00.0000; Beginn: 13.00 Uhr, Ende: 15.00 Uhr.

Teilnehmer:

- Ein Mitarbeiter des vom Hausverwalterunternehmen beauftragten Hausmeisterunternehmens; er ermöglichte den Zutritt in ihm zugänglichen Gebäudeteile;
- Mieter X, Y, Z (zeitweise) ermöglichen den Zutritt in ihre jeweiligen Mieträume;
- der Sachverständige sowie sein Mitarbeiter.

Im Rahmen des Ortstermins wurde(n):

- frei zugängliche Grundstücksteile, Eingangshalle, Treppenhaus, Tiefgarage sowie nicht vermietete GE im Beisein des Hausmeisters besichtigt,
- die GE im EG re., 1. OG li. und im 6. OG (1. DG) im Beisein der Mieter besichtigt;
- Fotos der Grundstücke und der Straßenzüge erstellt;
- verfügbare Unterlagen anhand realisierter Ausführungen geprüft;
- wesentl. Ausführungen und Beschaffenheiten aufgenommen;
- das Vorhandensein von Zubehör geprüft;
- Informationen objektkundiger Teilnehmer entgegengenommen.

Einschränkende Bedingungen für die Besichtigung des Bewertungsobjekts:

Zeitpunkt des OT vermietete Teile des Gebäudes waren zweckgemäß genutzt und entsprechend mit Gegenständen versehen. Folglich waren diese Teile nicht in allen Bereichen frei einsehbar.

Nicht vorgenommen, da nicht von diesem Gutachterauftrag umfasst, wurden insbesondere:

- Gebäudeaufmaße,
- Funktionsprüfungen von Bauteilen und Einrichtungen,

- zerstörende Untersuchungen von Bauteilen und Baustoffen, z.B. auf pflanzliche und tierische Schädlinge,
- Untersuchungen des Baugrundes und der Standsicherheit sowie
- Untersuchungen auf gesundheits- u. umweltschädigende Stoffe (z.B. Altlasten, Kontaminationen), Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutz.

Das Gutachten wurde in Anlehnung an folgende allgemeine Arbeitsgrundlagen erstellt:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien (WertR) einschl. dort unter Teil 1 Nr. 1 aufgeführte gesetzliche Regelungen und Verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung; zusätzlich wesentlich:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F.v. 02.01.2002

BGB

Bauordnung X-Bundesland vom 28.05.2004

LandesBO

Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes X-Bundesland

Übliche Literatur der Wertermittlungslehre

Das Gutachten wurde in Anlehnung an folgende objektbezogene Arbeitsgrundlagen erstellt:

Unterlagen des Auftraggebers:

Grundbuch, letzte Änderung 00.00.0000, Ausdruck vom 00.00.0000

Unterlagen des Hausverwalterunternehmens:

Bericht vom 00.00.0000 (ohne Anlagen);

Fachliche Stellungnahme Feuchtesituation an der Tiefgarageneinfahrt vom 00.00.0000;

Sachverständigenstellungnahme vom 00.00.0000 betr. Dachterrasse im 2. DG;

Jahresbericht 0000 vom 00.00.0000;

„Wohnungsverzeichnis“ Stand 00.00.0000.

Unterlagen des Eigentümers:

Berechnung des umbauten Raumes n. DIN 277, Stand Dezember 1990 (nicht realisierter Planungsstand);

Grundrisse KG, EG, 1. OG, 2. -5. OG, 6. OG (1. DG), nicht: 2. DG, Schnitt, Stand März 1991;

Nutzflächenberechnung zu den Geschossebenen Stand Oktober 1991.

Eigene Ermittlungen, Einsichtnahmen, Unterlagen, Informationen:

Archiv Bauakten: Stadtverwaltung X-Stadt;

Auszug Liegenschaftskataster vom 00.00.0000

Baulistenverzeichnis: Stadtverwaltung X-Stadt vom 00.00.0000;

Bodenrichtwerte 31.12.1992 und 31.12.2010: Gutachterausschuss X-Kreis, 00.00.0000;

Denkmalliste: Baugenehmigungssamt Stadtverwaltung X-Stadt vom 24.08.2011;

Feststellungen im Rahmen des Ortstermins;

Grundstücksmarktberichte Gutachterausschuss X-Kreis und umliegende Landkreise;

Stellungnahme Bauordnung, Bauplanung: Stadtverwaltung X-Stadt vom 24.08.2011;

Hausverwalter: Einsicht in Mietverträge und Schriftverkehr zu den GE, am 02.09.2011

Informationen unter www.X-Stadt.de, arbeitsagentur.de, X-Land.de (Bergbehörde, Statistik, Umwelt, Vermessung) und weitere;

Adressen:

Stadtverwaltung 01234 X-Stadt, Markt 1, Tel. 0123 456 - 0

Ergänzende Anmerkungen:

In den vorgenannten Quellen etwa enthaltene Angaben in DM werden für diese Bewertung zum festgelegten Kurs (1 € = 1,95583 DM) in € umgerechnet und kaufmännisch gerundet.

Ist im Gutachten vom Sachverständigen (SV) die Rede, ist der unterzeichnende SV gemeint, soweit nicht anders angegeben.

Die Wertermittlung erfolgte gemäß Gutachtenauftrag. Ihre Ergebnisse sind nur für den angegebenen Zweck verwendbar. Sie stützt sich auf die oben genannten Arbeitsgrundlagen, die vom SV auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft wurden. Der SV unterstellt, dass die Arbeitsgrundlagen zum Wertermittlungsstichtag zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind; abweichend erkannte Merkmale werden entsprechend dargestellt. Umfang und Genauigkeit aller Erhebungen und Prüfungen sind unter Beachtung des Gutachtenauftrages sowie der allgemeinen Leistungsfähigkeit einer Wertermittlung gewählt und ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Der SV nimmt keine rechtlich bindenden Würdigungen vor, z.B. des Entwicklungszustandes von Grundstücksflächen oder der Zulässigkeit bzw. Zustimmungsfähigkeit und tatsächlichen Realisierbarkeit von Vorhaben und Nutzungen. Das Vorliegen von Gründen, die hier unterstellte Verwendungen einschränken, verhindern oder übertreffen, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Absicherung konkreter Verwendungen wird Information bei zuständigen Stellen empfohlen, z.B. Antrag auf Bauvorbescheid.

Im Zeitraum bis zu einer vermögenswirksamen Entscheidung sind Veränderungen der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Gegenstandes der Wertermittlung möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Vollmacht:

Der SV war ermächtigt, bei den zuständigen Behörden im Namen des Auftraggebers zur Erledigung des Auftrags notwendige Daten und Unterlagen einzuholen bzw. einzusehen. Dem SV wurde Einsicht in alle insoweit angeforderten Unterlagen bei Behörden und Ämtern gewährt.

3. Grundstücksmerkmale - Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lagemerkmale

Makrolage:

X-Stadt ist die drittgrößte Stadt in X-Bundesland und besteht insgesamt aus 45 Stadtteilen. Die Stadt ist ein Oberzentrum entsprechend Landesentwicklungsplan und gehört zur Metropolregion Spitzendreieck, respektive seit 2009 zur Metropolregion X-Deutschland. Sie ist Sitz der Regierungsdirektion und weiterer Landesbehörden.

X-Stadt engagiert sich im X-sischen-Z-ischen Städtenetz. Zusammen mit Y-Stadt, Z-Stadt, A-Stadt und B-Stadt wird seit 0000 im Rahmen der Verbesserung regionaler und überregionaler Standortbedingungen an der nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsraums gearbeitet, wobei eine leistungsfähige verkehrstechnische Anbindung von zentraler Bedeutung ist.

Anfahrtswege von und nach X-Stadt:

Autobahnen: A 01 und A 02

Bundesstraßen: B 00, B 000, B 001, B 002 und B 003

Flughäfen: Y-Stadt, Z-Stadt

Bahn: Hauptstrecken nach A-Stadt, B-Stadt, G-Stadt, H-Stadt, J-Stadt

Demografische Entwicklung:Bevölkerung:

Gemeinde Jahr	X-Stadt Einwohner	Y-Stadt Einwohner	Z-Stadt Einwohner	X-Bundesland Einwohner
jeweils 31.12.		zu 1990 in %	zu 1990 in %	zu 1990 in %
1990 = 100	315.320		511.270	4.775.914
1991	308.200	-2,3	505.961	4.690.246
1992	304.032	-3,6	502.670	4.641.108
1993	300.241	-4,8	501.012	4.607.775
2006	245.700	-22,1	504.795	4.249.774
2007	244.951	-22,3	507.513	4.220.200
2008	243.880	-22,7	512.234	4.192.801
2009	243.089	-22,9	517.052	4.168.732
2010	243.248	-22,9	523.058	4.149.477

X-Stadt hat seit 31.12.1990 im Vergleich zu Y-Stadt und Z-Stadt, aber auch zum X-Bundesland insgesamt, einen sich dramatisch darstellenden Bevölkerungsverlust erlitten.

Seit 2006 konnte mit mehr Zuzügen als Wegzügen ein positives Wanderungssaldo zu Gunsten der X-Stadt verzeichnet werden. Dies kann jedoch den übergeordneten demographischen Trend nicht korrigieren. Eigene Prognosen der Stadt X-Stadt bis 2020 gehen weiterhin, nur wesentlich gedämpfter, von sinkenden Einwohnerzahlen aus, da das positive Wanderungssaldo das negative Geburtensaldo nicht aufholen kann. Die Bevölkerungsentwicklung sei dann aber nur noch an die natürliche Bevölkerungsbewegung gekoppelt.

Kleinräumlich betrachtet waren die einzelnen Stadtteile von X-Stadt unterschiedlich von dieser Entwicklung betroffen. Während die massivsten Einwohnerrückgänge vor allem in den Plattenbausiedlungen eintraten, hat der Stadtteil X-Höhe Zugewinne an Einwohnern aus Fern- und Binnenwanderung erzielt. Auch im Städtebauliche Entwicklungskonzept SEKO wird dem Stadtteil X-Höhe bis 2020 eine weiterhin stabile Einwohnerzahl prognostiziert.

Löhne/Gehälter im verarb. Gewerbe

2009	Einheit	X-Stadt	Y-Stadt	Z-Stadt	Bundesland
Betriebe.	Anz.	154	235	155	2916
Beschäftigte	Anz.	12014	24145	15138	234986
Entgelte p.A.	Tsd.EUR	348049	842304	519025	6500525
Entgelte p.An.	EUR	28970	34885	34286	27663
2010					
Betriebe	Anz.	158	237	151	2934
Beschäftigte	Anz.	12565	24515	14868	240194
Entgelte p.A.	Tsd.EUR	379406	891819	525303	6839925
Entgelte p.An.	EUR	30195	36378	35331	28477

*Basis: Gemeindestatistik X-Bundesland

Alle Städte bauen ihren Vorsprung gegenüber dem Landesdurchschnitt aus, wobei X-Stadt in der absoluten Höhe der durchschnittlich gezahlten Entgelte nicht an die Städte X-Stadt und Y-Stadt heranreicht.

Gewerbean-/abmeldungen:

	Einheit	X-Stadt	Y-Stadt	Z-Stadt	Bundesland
2009	Anmeldungen	Anzahl	2505	6445	6192
	Abmeldungen	Anzahl	2513	5080	5405
	Verhältnis		1,00	1,27	1,15
2010	Anmeldungen	Anzahl	2561	6510	6572
	Abmeldungen	Anzahl	2387	5915	5447
	Verhältnis		1,07	1,10	1,21

In den Vergleichsregionen durchgehend Überschuss der An- gegenüber den Abmeldungen, in X-Stadt gegenüber den anderen Städten zurückhaltendere Entwicklung.

Arbeitslose insgesamt

Stadt	Monat			Veränderung gegenüber							
	Aug. 2011	Jul.. 2011	Jun.. 2011	Vormonat		Vorjahresmonat			%		
				abs.	%	abs.	%	Aug. 2010	Jul. 2010		
X-Stadt	23.922	24.192	24.264	-270	-1,1	-2.345	-8,9		-9,6	-9,8	
Quote (%)	11,2	11,4	11,6	x	x	x	12,5		12,8	12,6	
Y-Stadt	45.865	46.512	46.386	-647	-1,4	-5285	-10		-10,6	-10,8	
Quote (%)	9,7	9,8	9,6	x	x	x	10,9		11,2	11,0	
Z-Stadt	60.636	60.946	60.936	-310	-0,5	-4198	-6,5		-7,5	-7,4	
Quote (%)	13,1	13,2	13,1	x	x	x	14,1		14,4	14,1	

Freizeitwert:

großstädtisches Angebot.

Mikrolage:

Lage im Ort:

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil „X-Höhe“. Der mit ca. 17.361 (31. Dez. 2010) Einwohnern bei 8.595 EW/km² bevölkerungsreichste Stadtteil gehört zur X-Stadter Kernstadt und zählt zu den größten Gründerzeit- und Jugendstilvierteln Deutschlands. Diese Charakteristik führte im Frühjahr 1991 zur Aufnahme als Flächendenkmalgebiet.

Die gegenüber dem restlichen Stadtgebiet westlich und erhöht gelegene X-Höhe gilt seit ihrer Besiedlung zwischen 1870 und 1930 als bevorzugte Wohngegend in X-Stadt. Tiefer gelegene südliche und nördliche Randlagen waren von industriellen Siedlungsstrukturen bestimmt.

Umgebung, Nachbarschaft:

Beiderseits der orthogonal angelegten Straßenzüge herrscht die typische gründerzeitliche Bebauung, karreeartig, geschlossen, 4-geschossig + DG. Wohnnutzungen überwiegen, ergänzt durch kleinflächigen Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie und sonstige nicht störende Gewerbe.

Die Bebauung an der ca. 17 m breiten X-Straße weicht jeweils ca. 8 m von der Straßenbegrenzung zurück, sodass die gegenüberliegenden Häuserfronten ca. 33 m Abstand halten. Die abgehenden Wohnerschließungsstraßen, wie die Y-Straße, sind dichter bebaut. Gärtnerische Gestaltung der Abstandsflächen, der Innenhöfe sowie straßenbegleitender Baumbestand sorgen für gute Durchgrünung des Gebietes.

Der Gebäudebestand weist überdurchschnittliche Sanierungsgrade auf, Leerstand erscheint nur im Rahmen der normalen Fluktuation vorhanden. Einzelne unsanierte Gebäude, mit entsprechendem Leerstand, erscheinen nicht standortbedingt, sondern externen Einflüssen geschuldet.

Parkflächen stehen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung, jedoch herrscht wegen der sehr hohen Bevölkerungsdichte im Verhältnis zum Parkflächenangebot eine angespannte Parkraumsituation.

Infrastruktur: *(Entfernungsangaben sind als ca.-Werte zu betrachten)*

Die X-Höhe bietet eine städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Erholungsflächen im nahen Umfeld, bzw. fußläufig oder per ÖPNV gut erreichbar; Zentrum 2 km entfernt, Bahnhof 3 km, Autobahn(A00) 5 km. Auf der X-Höhe befindet sich der neuerrichtete Gebäudekomplex für das Gemeindezentrum X-Stadt mit Stadtmuseum und Landesbibliothek, unweit die X-Hochschule..

Umwelteinflüsse: Keine unüblichen Wirkungen auf das Objekt erkennbar.

Anlagen: standortbescheinigungspflichtige Funkanlagen (Mobilfunk) befinden sich auf dem Gebäude selbst, weitere im direkten Umfeld (<http://emf.bundesnetzagentur.de>); keine Freileitungstrassen im Blickfeld.

Immissionen: gehen überwiegend vom Verkehrsaufkommen an der X-Straße aus, sonst keine bis geringe Belastung.

Lagecharakter - Geschäftslage:

Der Status als bevorzugter Wohnstandort hat sich durch städtebauliche Einflüsse deutlich gefestigt. Trotz entsprechender Ansätze in den 1990er Jahren war die Etablierung als Geschäftslage in X-Höhe in diesem Maße nicht erfolgreich, mit entsprechenden Folgen für großflächigere Büroangebote, wie sie auf dem gegenständlichen Grundbesitz geschaffen wurden. Nach Aussage gebietsansässiger Geschäftsleute habe insbesondere die Einstufung als Flächendenkmal und die damit verbundenen Einschränkungen nicht gleichermaßen positiv zur Entwicklung nicht störende Gewerbe am Standort beigetragen; es existieren wesentlich die zulässigen Bestandsgewerbe, dies jedoch ohne weitere Multiplikatoreffekte.

3.2 Erschließung

Erschließungsstraßen:

X-Straße:

Art: Haupterschließungsstraße
Verlauf am Anwesen: Von Ost nach West, gerade, eben, Breite incl. Gehweg ca. 17m.
Ausbau: Fahrbahn Bitumen, Parkmöglichkeiten straßenbegleitend im öffentlichen Verkehrsraum (Parktaschen), Gehwege beidseitig von der Fahrbahn getrennt, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün, guter Zustand.;

Y-Straße:

Art: Wohnerschließungsstraße
Verlauf am Anwesen: Von Süd nach Nord zur X-Straße hin leicht abfallend, gerader Verlauf, Breite incl. Gehweg ca. 17 m.

Ausbau:	Fahrbahn Bitumen, Gehwege beidseitig, Beleuchtung, guter Zustand, Parkmöglichkeiten strassenbegleitend.
<u>Medien:</u>	Anschlüsse an gemeindeklassentypische Ver- und Entsorgungsnetz.
<u>Zusammenfassend:</u>	Ortsüblich erschlossene Grundstücke; Erschließung gesichert.

3.3 Grundstücksgestalt und Grundstücksnutzung

Höhenlage, Oberfläche (Topografie):

Nahezu ebenes Gelände; weitgehend ebenerdige Anschlüsse zu den Straßen.

Zuschnitt (vgl. Auszug aus der Liegenschaftskarte):

Als wirtschaftliche Einheit umfassen die Grundstücke Flst. 0000/i, 0000/m, 0000/n eine für den Standort überdurchschnittliche Fläche von insgesamt 1.740 m². Sie bilden ein Eckgrundstück mit Straßenfronten von je ca. 42 m an X- und Y-Straße, nahezu quadratischer Form und regelmäßiger Grenzverlauf. Die alphanumerischen Flurstücksnummern weisen darauf hin, dass der Zuschnitt der Flurstücke noch der ursprünglichen Gestaltung aus der Zeit der Besiedlung des Stadtteils entspricht.

In der Einzelbetrachtung sind die Grundstücke Flst. 0000/i (760 m²) und 0000/m (320 m²) jeweils rechteckig geschnitten, Straßenfront ca. 17 bzw. 15 m, Tiefe ca. 42 bzw. 22 m, regelmäßiger Grenzverlauf, und für eine gebietsübliche Reihenbebauung geeignet.

Grundstück Flst. 0000/n (660 m²) hat eine nahezu quadratische Form von ca. 25 x 26 m, Straßenfront insgesamt ca. 50 m; somit für eine gebietsübliche Eckbebauung geeignet.

Bauliche und sonstige Anlagen (ausführliche Beschreibung: siehe Pkt. 6):

Über Gelände wurde im Zeitraum 1992/93 auf den drei Grundstücken ein einheitlicher Baukörper errichtet. Es handelt sich um ein reines Geschäftshaus, L-förmig abgewinkelt, Eckhaus einer geschlossenen Blockrandbebauung, 7-geschossig (6 + DG), teilweise mit 2. Dachgeschoss. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den seitlich angrenzenden 5-geschossigen Nachbargebäuden (4 + DG). Die höhere Geschossigkeit des Bewertungsobjekts resultiert aus geringeren Geschossdhöhen. Der zentrale Gebäudeteil (Eckbereich) befindet sich auf Flst. 1858/n. Die Flst. 0000/i und 0000/m sind überbaut mit den östlichen bzw. südlichen Gebäudeflügeln. Die Bebauung an der X-Straße hält einen Abstand von ca. 7 m zum Straßenland, zur Y-Straße herrscht Grenzbebauung.

Straßen- und hofseitig sind Verkehrsflächen (Gehwege, Zufahrten) und Stellplätze auf der Grundstücksfläche angelegt. Davon entfallen 7 Kfz-Stellplätze vor dem Gebäudeteil X-Straße und 12 Kfz-Stellplätze im Hofraum maßgeblich auf die Fläche des Flst. 0000/i und 2 Kfz-Stellplätze im Eckbereich zur Y-Straße auf das Flst. 0000/n.

Unter der Geländeoberfläche befindet sich eine Tiefgarage. Sie unterbaut als einheitlicher Baukörper nahezu die gesamten Flächen der drei Grundstücke, d.h. nicht mit dem Geschäftshaus bebaute Grundstücksteile, einschließlich dort angelegte Zuwegungen, Stellplätze und Grünanlagen befinden sich auf der Tiefgaragendecke. Die Einfahrt (Rampe) befindet sich im Innenhof, augenscheinlich auf Flst. 0000/n.

Hinsichtlich der Nutzung als wirtschaftliche Einheit bestehen im Hofraum keine erkennbaren Abgrenzungen (Abzäunungen) zwischen den Flst. 0000/i, 0000/m, 0000/n. Einfriedungen zu

fremden Nachbargrundstücken sind blickdicht ausgeführt. Nicht eingefriedet ist der freie vordere Grundstücksteil zur X-Straße.

Zuwegung, innere Erschließung:

Der vordere Teil des Grundbesitzes ist von der X-Straße aus frei begeh- und befahrbar.

Der aus den rückwärtigen Grundstücksflächen gebildete Innenhof mit Stellplätzen und Tiefgarageneinfahrt ist über eine Gebäudedurchfahrt von der Y-Straße erreichbar. Die Durchfahrt befindet sich auf Flst. 0000/m.

3.4 Bodenbeschaffenheit, Baugrund

Eignung als Baugrund:

Tragfähigkeit:

Der Standort ist lt. Landesbergbehörde nicht als Gebiet dargestellt, in dem unterirdische Hohlräume gem. §7 LandesHohlrVO oder Grubenbaue unter Bergaufsicht (nachrichtlich) bekannt sind. Bei dem Baugrund handelt es sich um gewachsenes Gelände. Der Baugrund erscheint aufgrund langfristig bestehender Bebauung normal. Die Bewertung geht von ausreichender Tragfähigkeit aus.

Feuchtebelastung:

Auszugehen ist von gebietsüblich erforderlichen Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und Sickerwasser. Zur Durchfeuchtung im Bereich der Tiefgarage führt nach vorliegenden Informationen Niederschlagswasser, welches aufgrund mangelhafter Ausführung eindringt.

4. Grundstücksmerkmale - Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Privatrechtliche Situation

4.1.1 Grundbuch - Eingetragene Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis:

Neben den Eintragungen, die den Bestand des Grundbesitzes betreffen (siehe Pkt. 2.1 Gegengestand der Wertermittlung), sind keine mit dem Eigentum verbundene Rechte, z.B. Herrschvermerke, eingetragen.

Erste Abteilung:

Eingetragener Eigentümer X

Zweite Abteilung:

Auflassungsvormerkung X; keine die Nutzung des Grundstücks durch Dritte betreffende Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten wie Leitungs- und Anlagenrechte).

Bewertung:

Nicht wertbeeinflussend, somit nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Dritte Abteilung:

Eintragungen sind vorhanden.

Bewertung:

Hier verzeichnete Schuldverhältnisse sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern Teil der Kaufpreiszahlungsmodalität, somit nicht Gegenstand der Wertermittlung.

4.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Nicht verdinglichte Nutzungsrechte:

Aus der Nutzung der drei rechtlich selbständigen Grundstücke Flst. 0000/i, 0000/m, 0000/n als wirtschaftliche Einheit in dem in Pkt. 3.3 genannten Umfang resultieren Verflechtungen in Form gegenseitiger Mitbenutzung. Diese sind weder grundbuchlich noch durch öffentlich-rechtliche Baulast gesichert.

Bewertung:

Räumlich zusammenliegende Grundstücke eines Eigentümers, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, im Grundbuch unbelastet oder gleichmäßig belastet sind, sollten bei jeder Gelegenheit zu einem Grundstück vereinigt werden. Dies erscheint vorliegend angezeigt. Hierdurch sind die vorgenannten, im Zeitpunkt der Wertermittlung bestehenden privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Abweichungen i.d.R. kostengünstiger lösbar, als dies im Rahmen der Vereinbarung entsprechender gegenseitiger Rechte im Grundbuch bzw. von Baulisten der Fall wäre.

Sonstige Rechte und Belastungen:

Eine Mitbenutzung fremder Grundstücke durch die Bewertungsobjekte ist nicht bekannt, ebenso keine Mitbenutzung der Bewertungsobjekte durch fremde Grundstücke, einschließlich Notrechten und Überbau.

4.1.3 Annahmen für die Einzelbewertung der Grundstücke - Eigengrenzüberbau -

Überbausituation:

Zum Zweck der auftragsgemäßen Ausweisung von Einzelwerten für die Grundstücke Flst. 0000/i, 0000/m, 0000/n ist von einem Überbau nach §§912 ff. BGB auszugehen. Ein Überbau liegt vor, wenn der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. Dies kann unter, auf oder über der Erde geschehen.

Die Grundstücke befinden sich in Händen eines Eigentümers. Dieser „Eigengrenzüberbau“ ist ein entschuldbarer Überbau, den ein Ersteher (neuer Eigentümer) des überbauten Grundstücks zu dulden hat.

Wird ein Überbau festgestellt, der zu dulden ist:

- sind die Eigentümer der überbauten Grundstücke nach § 912 Abs. 2 BGB durch eine Geldrente zu entschädigen (Überbaurente) oder
- sie können vom Eigentümer des Stammgrundstücks den Ankauf der überbauten Flächen nach § 915 BGB fordern.

Grundlage für die Bemessung der Überbaurente bzw. des Ankaufspreises sind die Größen der überbauten Grundstücksflächen und die wirtschaftlichen Verhältnisse (Bodenwert) zum Zeitpunkt des Grenzübergangs. Die Überbaurente ermittelt sich aus der angemessenen Verzinsung (Liegenschaftszins) dieser Bodenwerte.

Der Zeitpunkt des Grenzübergangs wird vorliegend anhand der Aktenlage auf das Jahr 1992 geschätzt (Baubeginn für den Gebäudekomplex).

Bestandteile des Stammgrundstücks Flst. 0000/n (§96 BGB):

Stammgrundstück ist das Grundstück, von dem aus überbaut wurde. Diesem Grundstück werden die Gebäude als wesentlicher Bestandteil zugeordnet.

Bei der Bestimmung des Stammgrundstücks gilt es, diese Zuordnung nach der Offenkundigkeit sachenrechtlicher Verhältnisse vorzunehmen. Zu berücksichtigen sind die Absichten des Erbauers. Dazu zählen: wirtschaftliche Interessenlage, Zweckbeziehung des überbauten Gebäudes und räumliche Erschließung durch einen Zugang.

Vorliegend entfällt auf das Flst. 0000/n der Eckbereich des Geschäftshauses. Dort befinden sich Haupteingang, Eingangshalle, vertikale Erschließungsanlagen (Geschosstreppe, Aufzüge), Zugänge und zentral angeordnete Anlagen der Haus- und Sanitärtechnik in die einzelnen Büroetagen sowie die Einfahrt der Tiefgarage.

Für diese Wertermittlung wird das Grundstück Flst. 0000/n als Stammgrundstück bewertet.

Scheinbestandteile der überbauten Grundstücke Flst. 0000/i und 0000/m (§95 BGB):

Überbauende Gebäudeteile werden nicht Bestandteil der überbauten Grundstücke. Ausgehend von der Überbaufktion handelt es sich um unbebaute Grundstücke.

Handlungsalternativen für die Eigentümer (Erwerber) der überbauten Grundstücke:

Entsprechend Pkt. 4.6.1 der WertR 2006 wird der Eigentümer des Stammgrundstücks den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in absehbaren Zeiträumen nicht aufgeben. Somit handelt es sich um eine auf Dauer angelegte Belastung.

Da Gebäude nach Ablauf der zum Zweck dieser Wertermittlung angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) in der Praxis nicht abgebrochen werden, sondern nutzungsdauerverlängernde Investitionen genießen, geht i.d.R. die Dauer des Überbaus über die RND hinaus.

Wirtschaftlich entspricht der Barwert der auf Dauer (tendenziell „ewig“) zu zahlenden Überbaurente dem Ankaufpreis der überbauten Grundstücksteile. Die Alternativen „Überbaurente“ oder „Ankauf“ sind somit im vorliegenden Fall als wirtschaftlich gleichwertig zu betrachten.

Ergebnis:

Die Grundstücke Flst. 0000/i und 0000/m sind ausgehend vom Stammgrundstück Flst. 0000/n vollständig unter-/überbaut. Grundstücksflächen zur individuellen Verwendung durch die Eigentümer der überbauten Grundstücke verbleiben nicht, die Eigentümer werden auf Dauer von der Nutzung ihrer Grundstücke ausgeschlossen. Folglich kann im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt werden, dass ein Abkauf ihrer überbauten Grundstücke gefordert wird.

Ergänzend zur Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit ergeben sich die Einzelwerte der überbauten Grundstücke Flst. 0000/i und 0000/m aus ihren Bodenwerten zum Zeitpunkt 1992, der Einzelwert des Grundstücks Flst. 0000/n ergibt sich abzüglich dieser Bodenwerte.

4.1.4 Mietvertragliche Bindungen, Verfügbarkeit, Erträge

Informationen zur Mietsituation lehnen sich an die Unterlagen des eingesetzten Hausverwalters, Stand 00.00.0000. Enthaltene MwSt. wurde herausgerechnet, Ansätze somit netto ohne MwSt. Ist keine Miete angegeben, steht die Einheit leer, soweit bekannt.

Mietsituation Tiefgarage:

Stpl.-Nr.	Nutzung	Miete
1.		33,61 €
2.	Leerstand	
3.		33,61 €
4.		33,61 €
5.		33,61 €
6.	Leerstand	
7.	Leerstand	
8.		30,00 €
9.		35,79 €
10.		35,79 €
11.		33,61 €
12.		30,00 €
13.		30,00 €
14.		30,00 €
15.		30,00 €
16.		20,00 €
17.		33,61 €
18.		35,00 €
19.		33,61 €
20.		33,61 €
21.		33,61 €
22.	Leerstand	
23.		33,61 €
24.		35,79 €
25.		35,79 €
26.		33,61 €
27.		50,42 €
28.		33,61 €
29.		33,61 €
30.		35,79 €
31.	Leerstand	
32.		33,61 €
33.		33,61 €
34.		25,21 €
35.		33,61 €
36.		25,86 €
37.		33,61 €
38.	Leerstand	
39.		33,61 €
40.		33,61 €
41.	Leerstand	
42.		35,93 €
43.		30,00 €
44.		30,00 €
45.		25,87 €
46.		25,87 €
47.		35,00 €
48.		25,21 €
49.		40,00 €

50. Leerstand	
51.	35,79 €
52.	33,61 €
53.	33,61 €
54. Leerstand	
55.	35,00 €
56.	35,00 €
57.	33,61 €
58.	33,61 €
59.	33,61 €
Summe p.m.	1.645,75 €
Gesamt p.a.	19.749,00 €

Leerstand:

Anzahl Stpl.	Anzahl leer	relativ [%]
59	9	15

Mietsituation Räume:

Nr.	Lage	Nutzung	Mietbeginn	Maß:	Grundmiete		VZ BK:	
				lt. MV	lt. MV	entspr.	lt. MV	entspr.
1.	EG	GE	01.03.2003	226,00 m ²	2.260,00 €	10,00 €/m ²	338,00 €	1,50 €/m ²
2.+3.	EG	GE	01.11.2009	73,38 m ²	330,21 €	4,50 €/m ²	146,76 €	2,00 €/m ²
4.	Passage	GE	11.01.2007	95,78 m ²	470,00 €	4,91 €/m ²	130,00 €	1,36 €/m ²
5.	Passage	GE	01.06.2004	93,66 m ²	627,52 €	6,70 €/m ²	121,76 €	1,30 €/m ²
6.	Passage	GE	15.11.2010	39,53 m ²	178,00 €	4,50 €/m ²	72,00 €	1,82 €/m ²
7.	Passage	GE	01.06.2002	63,65 m ²	381,91 €	6,00 €/m ²	84,60 €	1,33 €/m ²
8.	1. OG	Büro	01.01.2006	361,00 m ²	1.444,00 €	4,00 €/m ²	500,00 €	1,39 €/m ²
9.	1. OG	Büro	Leerstand	34,00 m ²				
10.	1. OG	Büro	01.04.2008	50,60 m ²	202,40 €	4,00 €/m ²	92,60 €	1,83 €/m ²
11.	1. OG	Büro	01.07.2007	189,65 m ²	853,42 €	4,50 €/m ²	523,86 €	2,76 €/m ²
12.	2. OG	Büro	01.04.2003	730,00 m ²	3.650,00 €	5,00 €/m ²	1.460,00 €	2,00 €/m ²
13.	3. OG	Büro	Leerstand	336,00 m ²				
14.	3. OG	Büro	01.08.2009	394,00 m ²	1.773,00 €	4,50 €/m ²	591,00 €	1,50 €/m ²
15.	4. OG	Büro	Leerstand	627,50 m ²				
16.	4. OG	Büro	Leerstand	34,00 m ²				
17.	4. OG	Büro	Leerstand	36,50 m ²				
18.	5. OG	Büro	Leerstand	241,20 m ²				
19.	5. OG	Büro	Leerstand	45,00 m ²				
20.	5. OG	Büro	Leerstand	443,80 m ²				
21.	6. OG	Büro	01.07.2007	716,00 m ²	2.300,00 €	3,21 €/m ²	930,80 €	1,30 €/m ²
22.	7. OG	Büro	01.02.2006	126,00 m ²	655,20 €	5,20 €/m ²	189,00 €	1,50 €/m ²
23.	7. OG	Büro	01.09.2008	218,00 m ²	872,00 €	4,00 €/m ²	327,00 €	1,50 €/m ²
Summen				5.175,25 m ²	15.997,66 €		5.507,37 €	
Gesamt pa.					191.971,92 €		66.088,41 €	

Branchen im Objekt:

EG: Einzelhandel kleinflächig, Dienstleistung, Kreditinstitut
 OG/DG: Dienstleistung (Beratung, Planung, Verwaltung, Vermittlung)

Mietzeit:

Vertrag Nr. 1 wurde für 10 J. fest vereinbart, somit bis Frühjahr 2013, also rd. 1,5 Jahre. Später abgeschlossene Verträge wiesen kürzere Laufzeiten von 1 bis 5 Jahren auf, bzw. sind unbefris-

tet. Restlaufzeiten fester Fristen betragen zumeist noch 1 bis 2 Jahre. Es schließen sich Verlängerungsoptionen um je 1 Jahr oder Umwandlung in unbefristete Mietverhältnisse an.

Leerstand:

Anzahl Einh.	Anzahl leer	relativ [%]
23	8	35

Fläche	Fläche leer	relativ [%]
5.175,25	1.798,00	35

Die Einheiten 19 und 20 im 5. OG waren bis August 2011 vermietet, Miete 4,00 €/m². Ursprünglich bestand die Absicht des Mieters, weitere ca. 240 m² anzumieten, demnach die Fläche Nr. 18 der Ebene 5. OG. Diese Räume befänden sich in einem nicht nutzbaren Zustand und bedürften des zweckentsprechenden Ausbaus (die Ebene stand im Rahmen des Ortstermins mangels Zutritt nicht für eine Besichtigung bereit). Nach Prüfung der Machbarkeit zog sich der Mieter aus dem Objekt zurück und wechselte innerhalb der Stadt.

Das Mietverhältnis Einheit 22 im 7. OG (2. DG) ist am 27.06.2011 zum 31.12.2011 gekündigt.

Mietsituation Stellplätze:

Hierzu liegen nach Auskunft des ZwVerw keine separaten Verträge vor; von einer Mitbenutzung im Rahmen der Raummieterverträge ist auszugehen.

Mietsituation Funkfeststationen:

Auf dem Dach des Geschäftshauses, Eckbereich Flst. 1858/n, sind 3 Montageplätze für Funkfeststationen (Antennen) vermietet:

Nr.	Nutzung	Lage	Mietbeginn	Ende	Anzahl	Miete jährlich
1.	Antenne 1	Dach	Okt. 2001	28.10.2016	1 Stk.	3.863,95 €
2.	Antenne 2	Dach	04.06.1999	07.07.2023	1 Stk.	1.656,00 €
3.	Antenne 3	Dach	07.07.2003	07.07.2023	1 Stk.	2.819,78 €
Summe pa.						8.339,73 €

Mietzeit:

Vertrag Nr. 1 wurde zuletzt mit Schreiben vom März 2011 um 5 Jahre verlängert bis Okt. 2016. Vertrag 2 hatte eine Laufzeit von 10 J. + 2 x 5 J.; er wurde im Zusammenhang mit Abschluss des Vertrages 3 (Erweiterung Antennenanlage) bis verlängert 07.07.2023.

Wertsicherung:

Die Verträge sind indexiert (Wertsicherungsklausel geknüpft an den Verbraucherpreisindex für Deutschland; die Miete soll sich prozentual entsprechend ändern, wenn sich der Index gegenüber der letzten Mietzinsänderung um mehr als 10% ändert).

Nach vorliegenden Informationen erfolgt die Indexierung fortlaufend; die Miete entspricht den am WST herrschenden Verhältnissen.

Sonstige Nutungsvereinbarungen: Sind nicht bekannt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

4.2.1 Bauleitplanung

Lage im Innen-/Außenbereich:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung befinden sich die Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Somit richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im FNP der Stadt wird die Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan (B-Plan):

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Plans; für das Gebiet wurde kein Beschluss über die Aufstellung eines B-Plans gefasst.

Maß der baulichen Nutzung:

Nicht bestimmt; es gelten die Obergrenzen nach BauNVO für WA

GRZ:	0,4 (Überschreitung durch Nebenanlagen bis 50%, max. 0,8)
GFZ:	1,2

Überschreitungen aus städtebaulichen Gründen sind möglich; realisiert sind überschläglich:

Wirtschaftliche Einheit:	GRZ: 0,98 (incl. Garage)
	GFZ: 4,14

Einzelbewertung:

Flst. 0000/i:	GFZ: 2,63
Flst. 0000/m:	GFZ: 6,25
Flst. 0000/n:	GFZ: 4,85

Lage in satzungsgemäß bezeichnetem Gebiet:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung liegt das Grundstück im Flächendenkmalgebiet „X-Höhe“, seit 28.02.1991. Für dieses Gebiet gilt die Stellplatzsatzung vom 20.06.2000, Stellplatzzone 3.

Naturschutzrechtliche Belange:

Keine Besonderheiten

Eintragungen Landes-Wasserbuch:

Keine Besonderheiten

4.2.2 Baulastenverzeichnis

Eingetragene Baulasten (belastend/begünstigend):

Baulasten i.S.d. § 83 LandesBO sind eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Baulastenübernehmers zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen.

Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt X-Stadt (geführt seit 1990) liegen keine Baulasten auf den Grundstücken.

Umstände, die eine Vereinbarung von Baulasten erfordern können:

Entsprechend § 4 Abs. 2 Bauordnung X-Bundesland (X-BO) ist „ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ... nur zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen“.

Bei den gegenständlichen Grundstücken besteht dahingehend ein Rechtsmangel (siehe auch Pkt. 4.1.3.). Im vorliegenden Fall hätten diese Grundstücke, solange sie nicht real vereinigt wurden, durch eine Vereinigungsbaulast, im baurechtlichen Sinne zu einem Grundstück vereinigt werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass entsprechend den bereits aufgezeigten Handlungsalternativen durch tatsächliche Vereinigung der Grundstücke, wie auch durch Eintragung einer Vereinigungsbaulast diesem Rechtsmangel abgeholfen werden kann.

4.2.3 Bauordnung

Behördlich dokumentierte Maßnahmen:

Zu dem Grundstück wurden im Bauarchiv der Stadt Bauakten vorgelegt. Dokumentiert ist:

Vorhaben: Neubau eines Bürogebäudes (Bauakte Az. 91/0018/3/B00)

10.01.1991: Bauantrag

13.08.1991: Baugenehmigung Nr. 18/91 (mit Nachträgen)

24.02.1992: Baubeginn, Beginn Bohrpfahlgründung

31.08.1993: Abschließende Fertigstellung

Vorhaben: Funkfeststationen

Für die Errichtung wurden Baugenehmigungen Az. 02/0681/5/D und 04/1119/4/B erteilt.

Vergleich mit der örtlichen Situation:

Zum OT besichtigte Teile sind augenscheinlich weitgehend den verfügbaren Gebäudeplänen entsprechend. Die Aufteilung der Laden- und Büroeinheiten hat sich entsprechend ihrer flexiblen Gestaltungsmöglichkeit den Anforderungen der Nutzer entsprechend entwickelt.

Die Bewertung erfolgt aufgrund des realisierten Vorhabens und setzt Rechtmäßigkeit der vorhandenen Bebauung und Nutzung voraus.

4.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird auftragsgemäß als beitrags- und abgabenfrei bewertet.

4.2.5 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in der Kulturdenkmalliste aufgenommen.

4.2.6 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Kontaminationen

Eintragungen im Altlastenkataster: Das Grundstück ist im Altlastenkataster nicht aufgenommen.

Sonstige Informationen:

Hinweise auf Altlasten und Kontaminationen in Boden und Gebäuden waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar. Eine belastungsbegründende Vornutzung des Grundstücks ist nicht bekannt. Die Bewertung unterstellt ein unbelastetes Grundstück.

5. Grundstückszustand

Entwicklungszustand:

Es handelt sich entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, also der Gesamtheit der Grundstücksmerkmale (§6 Immo-WertV), um Bauland (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit den Gegebenheiten entsprechend bebaut. Eine Abtrennung selbständig nutzbare Teilflächen scheidet aus, durch die realisierte Bebauung erfolgt eine gebietsübliche Nutzung aller Grundstücksteile.

Andere Entwicklungseinflüsse:

Umstände, die sich über den Entwicklungszustand am Qualitätsstichtag hinaus aus Einflüssen stadtentwicklungspolitisch relevanter Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen ergeben, z.B. nach dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht, und die künftig zu einer absehbar abweichenden Folgenutzung von Flächen führen, somit als wertrelevante Besonderheit zu berücksichtigen wären, sind nach den am Qualitätsstichtag vorliegenden Informationen nicht bekannt.

6. Grundstücksmerkmale - Bauliche Anlagen

6.1 Vorbemerkung

Folgende Angaben, einschl. Maßen, geben Ausstattungen und Beschaffenheiten wieder, die im Rahmen der Besichtigung für den SV offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren, aus verfügbaren objektbezogenen Arbeitsgrundlagen hervorgehen oder sich durch Wirkungen auf besichtigte Teile bemerkbar machen. Im Übrigen werden bauzeittypische Konstruktionsweisen angenommen, bzw. die Ausführungen nicht von innen besichtiger Teile analog besichtigter Teile.

Die Darstellungstiefe ist entsprechend Gutachtenzweck gewählt. Sie trägt teilweise informatorischen Charakter hinsichtlich der Aufnahme vorhandener Informationen. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, ihre Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Die Wertermittlung berücksichtigt nur dominierende, für den Grundstücksmarkt wesentliche Merkmale; insoweit bleiben etwaige Abweichungen in Teilbereichen ohne Auswirkung auf ihre Ergebnisse.

Sind Teile nachfolgend ggf. als „neu“, „erneuert“ usw. bezeichnet, bezieht sich dies auf den Einsatzzeitraum im Rahmen der letzten Modernisierungen/Instandsetzungen, soweit nicht anders angegeben.

Es handelt sich nicht um ein Gutachten über Baumängel und -Schäden.

6.2 Geschäftshaus

6.2.1 Bauweise und Baugestaltung

Baukörper:

Das Gebäude ist als Eckhaus einer geschlossenen Blockrandbebauung dem Straßenverlauf folgend abgewinkelt. Es besteht aus den 3 Abschnitten: Eckbereich, Ostflügel (X-Straße) und Südflügel (Y-Straße).

Die Höhenentwicklung wird bestimmt durch ein Erdgeschoss, 5 Obergeschosse und zwei Dachgeschosse, letztere in Bauunterlagen als 6. und 7. OG bezeichnet, jedoch im Bereich der Schrägen gelegen. Das 2. DG erstreckt sich nur im Bereich der X-Straße.

Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Aufbauten und Flachdachteilen im Eckbereich. Das Kellergeschoss ist zur Nutzung als Tiefgarage hof- und straßenseitig erweitert und unterbaut das Grundstück nahezu vollständig.

Die Fassade stellt mit vertikalen, verklinkerten Gliederungen (übergiebelte Risalite) einen Bezug zu umgebenden gründerzeitlichen Bestandsgebäuden her. Großflächige Verglasungen dominieren den ebenfalls verklinkerten Eckbereich, sein zurückgesetzter Eingangsbereich bildet eine offene Arkade.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

6.2.2 Aufteilung

Kellergeschoß:

Tiefgarage mit 59 Einstellplätzen und Einfahrtsrampe vom Innenhof, Räume für Fernheizungszentrale, Lüftung, Hausanschlüsse.

Gemeinsame Aufteilung in den Ebenen EG, 1. - 6. OG, DG:

Der Haupteingang des Gebäudes ist im Eckbereich in das Erdgeschoss angelegt. Es schließt sich eine 2-geschossige Eingangshalle an (Luftraum bis in das 1. OG).

Neben der Erschließung über die Eingangshalle besitzen die Einheiten im EG separate Kunden-eingänge, entweder direkt von den angrenzenden Straßen bzw. über eine passagenartige innere Erschließung an der X-Straße.

Die vertikale Erschließung der Ebenen erfolgt über eine 180° gewendelte Treppe mit offenem Treppenauge, flankiert von zwei Aufzügen mit Haltestellen in allen Ebenen.

Die Büroebenen werden jeweils direkt mit einem Zugang (im 1. OG zwei) von den Treppenpodesten erschlossen. Innerhalb der Ebenen, in der Nähe des Treppenhauses, befinden sich je zwei getrennte Technik-/Sozialbereiche, bestehend aus Abstell-/Anschlussraum, Teeküche und Sanitärbereich (jeweils mit geschlechtergetrennten Toiletten).

Außerhalb der Technik-/Sozialbereiche sind die Büroebenen den Mieterbedürfnissen entsprechend weiter gegliedert in Büroräume, Flure usw. Diese Aufteilung ist für jede Einheit abweichend und bei Bedarfänderung bzw. Neuvermietungen Veränderungen unterworfen.

Die beigefügten Plandarstellungen zeigen somit zweckgemäß die Grundausführung.

Erdgeschoss:

Grundausführung lt. Plandarstellung:

2 Büro-/Gewerbeflächen: X-Straße 364 m², Y-Straße 226 m².

Aufteilung zum Zeitpunkt des WST:

Insgesamt 7 Gewerbeeinheiten; davon 6 als Ladenpassage zur X-Straße; siehe Mietübersicht.

1. Obergeschoss:

Grundausführung lt. Plandarstellung:

2 Büroflächen: X-Straße 361 m², Y-Straße 278 m², gesamt 639 m².

Aufteilung zum Zeitpunkt des WST:

Bürofläche Y-Straße weiter unterteilt in 4 Mieteinheiten; siehe Mietübersicht.

2. bis 5. Obergeschoss:

Grundausführung lt. Plandarstellung:

Je Ebene eine Bürofläche zu 730 m².

Aufteilung zum Zeitpunkt des WST:

Eine Mieteinheit im 2. OG; zwei Mieteinheiten im 3. OG, je drei Mieteinheiten im 4. und 5. OG; siehe Mietübersicht.

6. OG (1. Dachgeschoss):

Grundausführung lt. Plandarstellung:

Eine Bürofläche zu 716 m².

Aufteilung zum Zeitpunkt des WST:

Eine Bürofläche; die Größe lt. Mietübersicht stimmt mit Grundausführung überein.

2. Dachgeschoss:

Grundausführung lt. Nutzflächenberechnung:

Bürofläche 350 m².

Aufteilung zum Zeitpunkt des WST:

Zwei Mieteinheiten, darunter Terrassenfläche; siehe Mietübersicht.

Flächenvergleich:

Die Flächensumme in der geplanten Grundausführung ergibt 5.215 m². Die Flächensumme der Mietübersicht vom 20.07.2011 ergibt 5.125.25 m². Somit besteht gute Übereinstimmung zwischen den beiden Quellen; die Wertermittlung stützt sich auf die Flächenangaben der Mietübersicht.

6.2.3 Bauzahlen

Maßangaben wurden nach Prüfung auf Plausibilität (örtliche Feststellungen, Liegenschaftskarte, Luftbilder) aus Plandarstellungen abgenommen (alle Werte ca.-Werte, Abweichungen möglich).

Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO:

Die Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen entspricht vorliegend der Grundstücksgröße. Die GRZ erfasst das Verhältnis der Grundflächen zur Fläche des Grundstücks, die GRZ ergibt sich somit zu rd. 1,0; sowohl für die wirtschaftliche Einheit, wie auch die Einzelgrundstücke.

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987/2005):

Die BGF wird nach Außenmaßen in allen nutzbaren Grundrissebenen ermittelt. Berechnungen der BGF liegen vom 12.12.1990 vor; der Baukörper wurde in dieser Form nicht realisiert. Zum Zweck dieser Wertermittlung wird die BGF überschlägig ermittelt. Insbesondere im 7. OG (2. DG), für das keine Unterlagen vorliegen, handelt es sich um eine Schätzung.

	Breite	Tiefe	Faktor	Fläche	Fläche ges.
KG					
Teil X-Str.	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
Teil Ecke	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
	11,50 m x	14,00 m		= 161,00 m ²	
-	9,00 m x	9,00 m x	0,5 = 40,50 m ²		
				= 358,50 m ²	
Teil Y-Str.	15,50 m x	14,00 m		= 217,00 m ²	
Summe				= 813,50 m ²	

TG zusätzlich ca.	(1.740 m ² abzgl. BGF KG)		= 926,50 m ²	
nicht unterbaut ca.	- 5,00 m x 15,00 m		= 75,00 m ²	
			= 851,50 m ²	
Summe			= 1.665,00 m ²	

EG					
Teil X-Str.	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
Teil Ecke	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
	11,50 m x	14,00 m		= 161,00 m ²	
-	9,00 m x	9,00 m x	0,5 = 40,50 m ²		
				= 358,50 m ²	
Teil Y-Str.	15,50 m x	14,00 m		= 217,00 m ²	
Summe				= 813,50 m ²	

1. OG - 6. OG (1. DG)

Teil X-Str.	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
Teil Ecke	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
	11,50 m x	14,00 m		= 161,00 m ²	
-	9,00 m x	9,00 m x	0,5 = 40,50 m ²		
				= 358,50 m ²	
Teil Y-Str.	15,50 m x	14,00 m		= 217,00 m ²	
Summe				= 813,50 m ²	
Anzahl Ebenen			x 6		
			= 4.881,00 m ²		

2. DG

Teil Weststr.	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
Teil Ecke	17,00 m x	14,00 m		= 238,00 m ²	
	11,50 m x	14,00 m		= 161,00 m ²	
-	9,00 m x	9,00 m x	-0,5 = 40,50 m ²		
				= 358,50 m ²	
Teil Y-Str.				= 0,00 m ²	
Summe				= 596,50 m ²	

Zusammenstellung BGF geschossweise:

KG	= 1.665,00 m ²
EG	= 813,50 m ²
1. OG - 6. OG (1. DG)	= 4.881,00 m ²
2. DG	= 596,50 m ²
	= 7.956,00 m ²
Gerundet:	= 8.000,00 m²

Zusammenstellung BGF bauabschnittsweise:*Geschäftshaus*

KG	=	813,50 m ²
EG	=	813,50 m ²
1. OG - 6. OG (1. DG)	=	4881,00 m ²
2. DG	=	596,50 m ²
		= 7.104,50 m ²

Tiefgarage

KG	=	851,50 m ²	=	851,50 m ²
			=	7.956,00 m ²

Gerundet:Geschoss Höhen:

Kellergeschoss/TG ca:	2,50 m
Normalgeschosse ca.:	2,80 m

Geschossfläche (GF) nach BauNVO:

Die GF ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Ausgangspunkt für die GF ist in ausreichender Näherung die BGF.

*Wirtschaftliche Einheit:***Wirtsch. Einheit**

	BGF	Vollgesch.	Fläche	Fläche ges.
KG	1.665,00 m ²	n	=	0,00 m ²
EG	+ 813,50 m ²	j	=	813,50 m ²
1. OG - 6. OG (1. DG)	+ 4.881,00 m ²	j	=	4881,00 m ²
2. DG	+ 596,50 m ²	j	=	596,50 m ²
Summe GF			=	6.291,00 m ²
Gerundet			=	6.300,00 m²

Plausibilitätsprüfung: Faktor Mietfläche zu Geschossfläche rd. 0,82.

*Einzelbetrachtung der auf die Grundstücke entfallenden GF:***Teil X-Str. (Flst. 1858/i)**

	BGF	Vollgesch.	Fläche	Fläche ges.
KG	238,00 m ²	n	=	0,00 m ²
EG	+ 238,00 m ²	j	=	238,00 m ²
1. OG - 6. OG (1. DG)	+ 1.428,00 m ²	j	=	1428,00 m ²
2. DG	+ 238,00 m ²	j	=	238,00 m ²
Summe GF			=	1.904,00 m ²
Gerundet			=	1.900,00 m²

Teil Ecke (Flst. 1858/n)

	BGF	Vollgesch.	Fläche	Fläche ges.
KG	358,50 m ²	n	=	0,00 m ²
EG	+ 358,50 m ²	j	=	358,50 m ²
1. OG - 6. OG (1. DG)	+ 2.151,00 m ²	j	=	2.151,00 m ²
2. DG	+ 358,50 m ²	j	=	358,50 m ²
Summe GF			=	2.868,00 m ²
Gerundet			=	2.900,00 m²

Teil Y-Str. (Flst. 1858/m)

	BGF	Vollgesch.	Fläche	Fläche ges.
KG	217,00 m ²	n =	0,00 m ²	
EG	+ 217,00 m ²	j =	217,00 m ²	
1. OG - 6. OG (1. DG)	+ 1.302,00 m ²	j =	1302,00 m ²	
Summe GF				= 1.519,00 m ²
Gerundet				= 1.500,00 m²

Geschossflächenzahl (GFZ) nach BauNVO:

Die GFZ erfasst das Verhältnis der Geschossfläche (GF) zur Fläche des Grundstücks.

Wirtschaftliche Einheit aller Grundstücke:

Geschossfläche Gebäude	6.300,00 m ²
Grundstücksgröße als w.E. /	1.740,00 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ) =	3,62
Umrechnungskoeffizient GFZ:GFZ =	2,37

Einzelbetrachtung der Grundstücke:

	<u>Flst. Nr. 1858i</u>	<u>Flst. Nr. 1858m</u>	<u>Flst. Nr. 1858n</u>
Geschossfläche der Gebäudeteile	1.900,00 m ²	1.500,00 m ²	2.900,00 m ²
Grundstücksgröße /	760,00 m ²	320,00 m ²	660,00 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ) =	2,50	4,69	4,39
Umrechnungskoeffizient GFZ:GFZ =	1,85	2,82	2,69

6.2.4 BaukonstruktionGründung:

Bohrpfahlgründung, Fundamente Beton bzw. Stahlbeton entspr. Statik.

Außen-/Umfassungswände:

KG:	Beton bzw. KSV-Mauerwerk
Sonstige:	Stahlbeton und LHLZ Mauerwerk

Fassadenansichten:

Straßenseitig:	Klinker rötl. Rauputz mit Anstrich;
Hofseitig:	Rauputz mit Anstrich.

Fenster:

Wärmegedämmte Alu-Profile in straßenseitigen Fassadenelementen, sonst Kunststofffenster; Isolierverglasung, Teilung.

Außentüren/Tore:

Eingänge:	Großflächig verglaste Türelemente im Verbund mit der gläsernen Außenfassade bzw. Schaufensteranlage; Eingangshalle mit zentraler Drehtüranlage und flankierenden Personentüren; Sektionaltor, Schrankenanlage.
Tiefgarage:	

Innenwände (tragende):

KSV Mauerwerk.

Geschossdecken:

Stahlbeton

Geschosstreppe:

Stahlbeton

Tiefgaragenrampe:

Rampenboden Stahlbeton mit Rampenheizung und Entwässerung; Seitenwände aufgemauert.

Dach:

Flachdachbereiche: Beton als einlagiges Warmdach;
Geneigte Dächer: Zimmermannsmäßiges Holz-Satteldach, Deckung Betondachsteine; Rinnen + Fallrohre Kupfer.

6.2.5 Technische Gebäudeausrüstung

Aufzug:

2x Großraum, Kabinetturen in Glas, Innenkabinen Spiegelglas und Messing, Bj. 1992, 13 Personen, 1000 kg (Fabr. „Mahler“).

Wasser-, Abwassertechnik:

Anschluss an das öffentliche Netz, Wasserleitungen Kupfer, Entwässerungsanlage SML schallschluckende Abflussrohre, Grundleitungen Steinzeug bzw. PVC, Installation unter Putz bzw. verdeckt.

Wärmeversorgungstechnik:

Wärmequelle: Fernheizung;
Raumheizung: Plattenheizkörper, Leitungen unter Putz; soweit bekannt existieren je Ebene 2 Heizkreise.

Raumluftechnik:

elektr. mech. Lüftungssystem, Lüfterzentrale im KG.

Elektrotechnik:

Anschluss an das öffentliche Netz, Hauptverteilung im KG, Hausbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Versorgungsanlage für technische Einrichtungen, Hauptstränge zu den Etagen. Soweit bekannt, existieren je Büroebene 2 Elektro-Kreise mit Unterverteilungen.

Informationstechnik:

EDV-Unterflurinstallation (bzw. Leerkänele dafür), tlw. Kabelkanäle.

6.2.6 Innenausbau und Ausstattung

Die Büroebenen sind mit Ausnahme der vorgegebenen Technik-/Sanitärbereiche variabel. D.h. Ausstattung und Innenausbau, einschließlich Raumaufteilung durch Ständerwände, Boden-/Wand-/Deckenbeläge, Leitungen in den Unterflurkanälen, erfolgten bedarfsgerecht für bzw. durch die (Vor-)Mieter. Somit sind jeweils individuelle Gestaltungen anzunehmen.

Innenwände (nicht tragende):

Eingangshalle: tlw. Glasbausteine;
Passage: überwiegt. Ganzglaswände;
Sonstige: GK-Ständerwände.

Innentüren:

Kellergeschoss: Brandschutztüren.
Passage: Ganzglastüren;
Eingangstüren Büroetagen: Doppelglastüren als Alu-Türelemente mit Drahtglas;
Büros: Stahlzargen, Türblätter kunststoffbeschichtet, glatt, hell, Oberlicht.

Böden:

KG: Industrieestrich bzw. Asphaltbelag;
Geschossunterböden: schwimmender Estrich.

Bodenbeläge:

Eingangshalle:	Natursteinplatten hell und anthrazit (Marmor bzw. granitartig);
Passage:	Natursteinplatten (granitartig);
Treppen und -Podeste:	Natursteinplatten hell (Marmor);
Besichtigte Büroräume:	Textilbeläge; Teeküchen Kunststoff, tlw. keram. Fliesen;
Sanitär:	keram. Fliesen;

Wand- und Deckenflächen:

KG:	Roh mit Anstrich bzw. einlagiger Putz mit Anstrich;
Eingangshalle/Passage:	tlw. Marmor-Wandplatten hell, GK-Decken mit Beleuchtung;
Besichtigte Büroräume:	abgehängte Kunststoff-Lammellendecke; Teeküchen Fliesen-
Sanitär:	spiegel; keram. Fliesen raumhoch; Decken wie Büro, integrierte Be-
Treppenhaus/Geschosstreppe:	leuchtung Gewände der Aufzugstüren Naturstein anthrazit;
Sonstige Wandflächen:	Glasfasertapeten, Anstrich, bzw. mieterseitige Gestaltung.

Geländer:

Eingangshalle:	Messing gründerzeitartig;
Geschosstreppe:	Stahlgeländer und –Handläufe weiß.

Sanitäre Einrichtungen:

WC Herren:	Je Normalgeschoss 2x Sanitärbereich bestehend aus:
WC Damen	2x Urinal, 1x WC, Waschtisch;
	1x WC, Waschtisch.

Kücheneinrichtungen:

Wasseranschluss/-Ablauf, Miniküche

6.2.7 Bewertung der Gebäudemerkmale**Bewertung der Raumökonomie/Flächenfunktionalität:****Baukörper:**

Der Baukörper erscheint bauzeitgemäß proportioniert, vermittelt einen wertigen Eindruck, nimmt Gestaltungen der umgebenden, denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf und wirkt auf seine Art ortsbildprägend.

Raumaufteilung:

Die ebenerdigen Zugänge und die Aufzüge gewährleisten barrierefreie Erreichbarkeit der Ebenen.

Die Raumaufteilung ist ausgehend von wirtschaftlichen Aussichten am Beginn der 1990er Jahre orientiert auf großflächige Büronutzung. Ausdruck dieser Gestaltung sind jeweils 2 getrennte und getrennt abrechenbare Sanitärbereiche sowie Heiz- und Elektrokreise auf den bis zu 730 m² umfassenden Ebenen. Sollen abgeschlossene Büroeinheiten gebildet werden, beschränkt sich eine Unterteilung der Ebenen auf je zwei Einheiten. Eine weitere Unterteilung, wie sie lt. Mieterliste tlw. realisiert ist, bedingt eine gemeinsame Mitbenutzung der technischen und sanitären Anlagen. Die Gestaltung der Räume selbst ist bis auf tragende Stützen weitgehend variabel.

Raumgrößen/-höhen:

Die lichten Höhen der Räume sind zweckmäßig gewählt, die verringerten Geschosshöhen führen zu einem Vorteil der Geschossigkeit im Vergleich zum umgebenden Bestand. Die Größen der Sanitärbereiche sind auf die bei planter Nutzung üblichen Personenzahlen zugeschnitten.

Lage, Belichtung, Belüftung:

Das Gebäude wirkt durch seine Ecklage präsent. Die im EG der Seitenflügel eingerichteten Gewerbeeinheiten besitzen großflächig verglaste geteilte Fenster, keine Schaufenster. Die Ansicht der Passage von der X-Straße wird durch vorgelagerte Stellplätze sowie die verschattete Nordausrichtung behindert, hier sorgen Markisen für einen Blickfang.

Die Büroräume verfügen über große Anteile Fensterflächen und wirken hell, auch Sanitärbereiche (Herren) mit Fenster.

Ausbaureserven:

Die vorhandenen Flächen sind bis einschließlich 2. DG ausgebaut, Ausbaureserven im bestehenden Gebäude sind nicht erkennbar.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist mit dem realisierten Baukörper den Gegebenheiten entsprechend ausgenutzt; wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

Bewertung der Ausstattung:

Die Ausstattung erscheint einheitlich und das Gebäude vermittelt einen homogenen, weiterhin zeitgemäßen Eindruck. Insgesamt wurde eine Grundausstattung gefunden, die mittleren Ansprüchen genügt.

Vorteil des Objekts im Vergleich zur umliegenden Bebauung ist die Ausstattung mit Aufzug und Tiefgarage/Stellplätzen. Hinsichtlich eines etwaigen Kundenstroms spielt das begrenzte öffentliche Parkraumangebot weiterhin eine Rolle, sodass eine Nutzung wesentlich durch Gewerbe mit geringem Kundenstrom geeignet erscheint.

Baulicher Zustand:

Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung:

Der Baukörper vermittelt zunächst außen und innerhalb der Erd- und Obergeschosse den Eindruck eines normalen, baultersgemäßen Gebrauchszustandes.

Bei näherer Betrachtung werden nach der bisherigen Nutzungsdauer Klein- und Schönheitsreparaturen erforderlich. So weisen Mieter auf Undichtigkeiten von Fenstern bei Schlagregen hin. Teilweise bedürfen von Vormietern in den leer stehenden Einheiten belassene Textilbeläge der Grundreinigung bzw. des Austauschs. Von außen weisen die Hauseingangstüranlagen Spuren der Benutzung auf, die Fassade ist baultersgemäß bewittert.

Mieter weisen auf eine defekte Rampenheizung der Tiefgarage hin, in deren Folge die Garage bei winterlichen Bedingungen zeitweise nicht benutzbar sei. Im Parkbereich steht stellenweise Wasser, welches augenscheinlich im Bereich der nicht überdachten Einfahrtsrampe eintritt. Im unteren Rampenbereich sind partiell Risse in der Fahrbahn erkennbar, eine quer zum Gefälle eingelassene Entwässerungsrinne erscheint mit Schmutz zugesetzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung (trockene Witterung) dringt im Bereich der östlichen Seitenwände der Rampe Wasser in die TG ein, welches provisorisch in einer untergehängten Rinne gesammelt und in einen Eimer geleitet wird. Im Wandbereich der TG sind vereinzelt Verfärbungen erkennbar, partiell Feuchteschäden in den Sockelbereichen einzelner Wände und Stützen. Vermutlich aufgrund der Luftfeuchtigkeit neigen Deckenflächen weniger durchlüfteter Bereiche zu Stockflecken.

Informationen aus vorliegenden Unterlagen:

Ergänzend zu den Ergebnissen der Ortsbesichtigung übergab der eingesetzte ZwVerw zwei gutschichterliche Stellungnahmen betreffend Feuchtesituation an der Tiefgarageneinfahrt und der Dachterrasse.

Demnach werden die Feuchtebelastungen in einer Erstbewertung der Schadensbilder auf Abdichtungsprobleme im Bereich der Rampe (schadhaft oder unzureichend) und eine zu gering dimensionierte Gitterrostrinne zurückgeführt. Eine Grobkostenschätzung über die Maßnahmen „Abdichtung der Stützmauer“, „Abdichtung des Rampenbodens“, „Sonstige Leistungen“ endet - ohne Erneuerung der Fahrbahnheizung der Rampe- bei rd. 58.000,00 €.

Im Bereich der Dachterrasse kommt es zu Wassereintrag in das Gebäude. Lt. gutachterlicher Stellungnahme ist die Terrasse mit Betonwerksteinplatten im Kiesbett belegt. Die Platten schließen annähernd bündig mit der Austrittsstufe der Austrittstür ab, da die drei Tür- bzw. Fensterelemente zu tief angebracht seien. Nach Öffnung der Dachterrasse seien teilweise abgerissene Anschlüsse der Fensterelemente festgestellt worden, da die vorhandene Situation keinen fachgerechten Abschluss erlaube. Als auszuführende Arbeiten wurde zuvorderst die Herstellung einer Abdichtungsebene durch Einbau kürzerer Fensterelemente und Einbau einer Entwässerungsrinne an der Austrittstür benannt, dazu weitere flankierende Maßnahmen. Eine Kostenabschätzung ist nicht beigelegt.

6.2.8 Baujahr, wirtschaftliche Nutzungsdauern

Baujahr bewertet: Nach Dokumentation der Bauakte 1993.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die GND gibt an, wie lange ein neu hergestelltes Gebäude unter Berücksichtigung seiner Merkmale sowie der daraus resultierenden Verwertbarkeit wirtschaftlich nutzbar ist.

Die übliche GND für die Gebäudeart „Geschäfts- und Bürohaus“ wird in der Literatur je nach Ausführung angegeben mit einer Spanne von 30 bis 80 Jahren (BeiWertV Anl. 2: 30 - 60 J.; WertR 2006 Anl. 4: 50 bis 80 J.). Der raschere Wandel der Anforderungen dieser Objektart gibt eine Tendenz zu geringeren GND vor.

Unter Berücksichtigung seiner Merkmale wird das Objekts bewertet mit:
GND 60 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):

Die RND gibt an, wie lange ein Gebäude ausgehend vom Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der weiteren Ansätze der Wertermittlung noch wirtschaftlich nutzbar bleibt.

Unter Annahme des Baujahres ist das Gebäude zum WST 18 Jahre alt. Das tatsächliche Gebäudealter liegt am Ende des ersten Drittels der GND. Eine RND als rechnerische Differenz zwischen GND und Alter beträgt 42 Jahre.

Bei der Bestimmung der RND sind neben dem tatsächlichen Alter die Beschaffenheit des Objekts und die Marktlage zu berücksichtigen. So zeigt der aktuelle Leerstandsgrad an, dass Defizite im Vergleich der geplanten zu den derzeitigen Marktgegebenheiten bestehen, die tendenziell eine Verkürzung der RND bewirken.

Zur Anpassung auf eine wirtschaftliche RND erfolgt eine sachverständige Abrundung; somit:

RND: 40 Jahre.

6.3 Sonstige bauliche Anlagen

Außenanlagen:

Wege & Freiflächen: Straßenseitig Plattenbeläge, rückseitig Betonverbundpflaster; jeweils variierte Gestaltung unterschiedlicher Nutzungsbereiche (Gehwege, Kfz-Stellplätze).

Ver- und Entsorgung: Anlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Anlagen für Abfälle: Abfallbehälter freistehend im Innenhof.

Einfriedung: Holzzaun am Innenhof.

Nebengebäude:

Keine.

Festfunkstationen:

Drei Stück mit Antennenanlage auf dem Dach des Gebäudes.

Gegenstand der Bewertung: Nutzung der Dachfläche; die bauliche Anlagen selbst bleibt als Scheinbestandteil des Grundstücks außer Betracht.

Grundfläche (über/unterbaute):

Die Grundflächen der Gebäude und der baulichen Außenanlagen nehmen die gesamte Grundstücksfläche ein.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Die vorhandenen Befestigungen der Wege und Freiflächen erscheinen weitgehend baualtersgemäß. Dazu gehören Setzungen in befahrenen Bereichen. Frontseitige Freiflächen werden tlw. außerhalb der markierten Flächen mit Kfz befahren, und zeigen entsprechende Schäden. So liegt der Plattenbelag vor dem Haupteingang locker und stellt eine Unfallgefahr (Sturz) dar.

7. Inventar (Zubehör)

In den besichtigten, leerstehenden Büroeinheiten wurde je eine Miniküche gefunden (Kompaktkombination aus Spülbecken, Kühlschrank und 2-Platten-Elektrokochfeld), vereinzelt Lamellenvorhänge (siehe Lichtbilder in Anlage). Der Wert dieser Einrichtungen wird nach Umfang und Alter als vernachlässigbar bewertet; wertrelevantes Inventar wurde nicht festgestellt.

Der SV nimmt jedoch keine abschließende rechtsverbindliche Würdigung vor, ob es sich bei Gegenständen, die sich auf dem Grundstück befinden, auch solchen, die auf beigefügten Lichtbildern etwa erkennbar sind, um Zubehör (§97 BGB), wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) oder Scheinbestandteile (§95 BGB) handelt; dies bleibt im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten. Entsprechendes gilt für die Klärung der Eigentumsverhältnisse an den vorgefundenen Sachen.

8. Wertermittlung

8.1 Verwend- und Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts

Das Grundstück ist, von Abweichungen vom baulichen Normalzustand abgesehen, am Stichtag normal nutzbar. Der Aufzug macht die Einheiten auch für ältere Personen gut erreichbar, Tiefgarage und Stellplätze im Hofraum sind attraktiv, die Ausstattung genügt üblichen Ansprüchen.

Wie der aktuelle Vermietungsstand zeigt, ist das Objekt aufgrund gesunkener Nachfrage nach entsprechenden Flächen in dem Gebiet dennoch schwierig vermietbar. Im Vergleich zu noch bestehenden Verträgen aus der Zeit Anfang der 2000er Jahre haben letzte Neuvertragsmieten bzw. marktüblich bewertete Mieten nachgegeben.

Mit höherem Vermarktungs- und Verwertungsaufwand (Zeit, Kosten) muss gerechnet werden.

Eventuell ist eine Neustrukturierung bzw. Umnutzung in Betracht zu ziehen; zum Zweck dieser Wertermittlung wird eine den Gegebenheiten entsprechende Nutzung unterstellt.

8.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des anzuwendenden Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten. Folgende wesentliche Verfahren stehen zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren:

Für das Vergleichswertverfahren ist eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen von Objekten heranzuziehen, die in ihren Grundstücksmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsobjekte). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Sachwertverfahren:

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Beurteilung der marktgerecht erzielbaren Erträge. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem durch Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer wertbeeinflussender Umstände korrigierten Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Markt für Grund und Boden orientiert sich allgemein an Preisen je m² Grundstücksfläche. Somit wird der Bodenwert des Grundstücks vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

In der Gesamtbetrachtung des bebauten Grundstücks (Boden und Gebäude) ist das Bewertungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages bestimmt, ein Erwerber wird sich bei der Kaufpreisbildung an Renditegesichtspunkten orientieren.

Es wird daher der Verkehrswert des Grundstücks nach den Ergebnissen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Da der Bodenwert für das maßgebende Ertragswertverfahren bei langer RND verfahrensbedingt von untergeordneter Bedeutung ist, kann er in ausreichender Genauigkeit auf Basis des Bodenrichtwertes ermittelt werden.

8.3 Bodenwertermittlung

8.3.1 Vergleichswerte

Bodenrichtwert (BRW):

Der BRW ist der durchschnittliche Lagewert je m² des Bodens in einem Gebiet, in dem Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (Richtwertzone). Der BRW bezieht sich auf ein Grundstück (Richtwertgrundstück), das die für das Gebiet typischen wertbeeinflussenden Merkmale aufweist. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

BRW zum 31.12.2010 als Grundlage der Ermittlung als wirtschaftliche Einheit:

Der zuständige GAA X-Stadt hat auf Grund der Kaufpreissammlung in der Zone, in der sich das Objekt befindet, einen BRW wie folgt ermittelt:

Ortslage	X-Stadt
Richtwertzone/Lage	Kaßberg
Bodenrichtwert (ebf)	110,00 €/m ²
zum Bewertungsstichtag	31.12.2010

Der BRW ist abgeleitet für ein Richtwertgrundstück mit den nachfolgend angegebenen Grundstücksmerkmalen:

Anzahl Vollgeschosse	III-V
Grundstückstiefe	40 m
Entwicklungszustand	baureif
Art der Nutzung	Allg. Wohngebiet
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,10
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ*	1,07
Bauweise	geschlossen

*Für Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung, hier der GFZ bzw. WGFZ, hat der Gutachterausschuss X-Land eigene Umrechnungskoeffizienten ermittelt:
 $UK_{WGFZ} = WGFZ^{0,6697}$

Nach einer Gegenprüfung mit den gebräuchlichen Umrechnungskoeffizienten der WertR 2006, Anl. 11 ergäben sich jedoch nur geringe Abweichungen.

BRW zum 31.12.1992 als Grundlage der getrennten Ermittlung:

Zur Ermittlung der Bodenwerte der überbauten Grundstücke ist auf die Wertverhältnisse im Zeitraum des Überbaus (hilfsweise der abschließenden Fertigstellung) abzustellen. Der zuständige GAA hat einen BRW zum genannten Stichtag erstmals wie folgt ermittelt:

Ortslage	X-Stadt
Richtwertzone/Lage	Kaßberg
Bodenrichtwert (ebf)	400,00 DM/m ²
	entspricht 204,52 €/m ²
zum Bewertungsstichtag	31.12.1992

Der BRW ist abgeleitet für ein Richtwertgrundstück mit den nachfolgend angegebenen Grundstücksmerkmalen:

Anzahl Vollgeschosse	IV
Grundstückstiefe	40 m
Entwicklungszustand	baureif
Art der Nutzung	Allg. Wohngebiet
Grad der Erschließung	ortsüblich
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,90
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ	1,54
Bauweise	geschlossen

8.3.2 Wertkorrekturen

Abweichungen des Bewertungsobjektes in Lage, Form, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung und Erschließungszustand sind durch Zu- und Abschläge zum/vom BRW zu berücksichtigen.

Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung:

Die Grundstücke sind einzeln und als wirtschaftliche Einheit normal genutzt, beschaffen, geschnitten und erschlossen (keine Anpassung).

Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung:

Die vom Bewertungsobjekt erreichten GFZ liegen deutlich über der im Bodenrichtwert berücksichtigten GFZ, d.h. die baulichen Anlagen nutzen die Grundstücksfläche besser aus.

Der resultierende Wertvorteil besteht nach den örtlichen Gegebenheiten auf Dauer, er wird durch Umrechnung mit Hilfe der GFZ:GFZ Umrechnungskoeffizienten erfasst (GFZ und Umrechnungskoeffizienten der Grundstücke siehe Pkt. 6.2.3.)

Aufgrund der überdurchschnittlichen Größe der wirtschaftlichen Einheit gegenüber Einzelgrundstücken in dem Gebiet erfolgt eine zusätzliche Anpassung mit geschätztem Faktor 0,90.

Lage:

Der BRW berücksichtigt eine mittlere Lage in der Zone.

Das Grundstück befindet sich in Ecklage an zwei Straßen, die der gleichen Richtwertzone angehören. Aus einer Ecklage können Vorteile (höhere Ausnutzung gegenüber Reihengrundstücken, höhere Erträge durch präsentere Lage) und Nachteile (vergrößerte Anliegerlänge, höhere Aufwendungen) resultieren.

Vorliegend handelt es sich um eine Geschäftslage, die im Vergleich zu umliegenden Wohngrundstücken keine ausgesprochenen Ertragsvorteile bietet, die Ecklage unterstützt jedoch die realisierte Nutzung. Der Vorteil der Ecklage wird mit der höheren Ausnutzung des Grundstücks bzgl. der auf den Boden entfallenden Geschossfläche berücksichtigt.

Anpassungen bzgl. Straßenverkehrs kommen für das gewerblich genutzte Objekt, anders als bei Wohnobjekten, nicht in Betracht.

Differenz zwischen Stichtag des BRW und der Wertermittlung

Die jeweils verfügbaren BRW sind zu den jeweiligen Stichtagen aktuell; Änderungen werden nicht vorgenommen.

8.3.3 Bodenwert des Bewertungsobjekts

	Wirtsch. Einheit	Einzelbewertung	
		<u>Flst. Nr. 1858i</u>	<u>Flst. Nr. 1858m</u>
Bodenrichtwert	110,00 €	204,52 €	204,52 €
Umrechnung GFZ	* 2,37 / 1,07	1,85 / 1,54	2,82 / 1,54
Bodenrichtwert angepasst	= 244,00 €	246,00 €	375,00 €
Grundstücksgröße	* 0,90	1,00	1,00
	= 219,60 €	246,00 €	375,00 €
Bodenrichtwert angepasst	= 220,00 €	246,00 €	375,00 €
Größe des Grundstücks	* 1.740,00 m ²	760,00 m ²	320,00 m ²
Bodenwert 2011	= 382.800,00 €		
Gerundet	= 380.000,00 €		
Bodenwert 1992	= 186.960,00 €	120.000,00 €	
Gerundet:	= 190.000,00 €	120.000,00 €	

Eine Wertanpassung hinsichtlich Marktgängigkeit der einzeln bewerteten Grundstücke wird zum Zweck dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

8.4 Ertragswertverfahren

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens ist der jährliche Rohertrag des Grundstücks. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) verbleibt der Reinertrag des Grundstücks. Nach Abzug der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verbleibt der Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen. Diese weisen eine (zeitlich begrenzte) Restnutzungsdauer auf und werden mit dem nach §20 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes ermittelten Barwertfaktor kapitalisiert. Hinzu kommt der ermittelte Bodenwert. Das Ergebnis ist der vorläufige Ertragswert des Grundstücks.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

8.4.1 Rohertrag des Grundstücks

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen für die Mietflächen. Die erzielbare Miete wird durch den Nutzungs-wert bestimmt, der sich aus einer Lage- und einer Qualitätskomponente zusammensetzt. Üblich werden Nettokaltmieten vereinbart.

Als vermietbar werden die Flächen der Raumeinheiten, die Stellplätze in der Tiefgarage und im Freien sowie die Montageplätze der Mobilfunkantennen angesetzt. Letztere gehen, da es sich um besondere objektspezifische Umstände handelt, als solche separat in die Wertermittlung ein. Die restlichen Gebäude- und Freiflächen dienen dem Verkehr auf dem Grundstück bzw. sind gemeinschaftlich genutzt; sie sind von den Mieterrägen der o.g. Flächen umfasst.

Vereinbarte Mieten sind vor Eingang in die Berechnung auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen; resultierende Mehr-/Mindererträge aus den bewerteten Mieten im Vergleich zur tatsächlichen Mietsituation am WST werden werterhöhend/-mindernd im Rahmen der besonderen objektspezifischen Umstände berücksichtigt.

8.4.1.1 Raummieter

Ein Gewerbemietspiegel existiert für X-Stadt nicht.

Ergänzend gibt der GAA X-Land in seinem Marktbericht das ihm bekannt gewordene Mietniveau für größere Städte des Landkreises aus, darunter für X-Stadt (siehe nachfolgende Tabellen):

Vergleichspreise Gewerbe EG:

Laden/Verkauf

	Mittel	von	bis	Ø NF	Anzahl
	€/m ² im Monat		m ²		
2006	6,79	3,05	10,52	2.215	2
2007	7,13	2,50	41,07	108	23
2008	7,37	2,80	21,15	251	28
2009	4,08	1,83	6,44	78	7
2010	6,73	3,00	13,45	168	20

Quelle: Grundstücksmarktbericht X-Kreis für X-Stadt 2011

Die dargestellten Mieten bewegen sich, abgesehen von rückläufigen Spitzenmieten, auf einem recht gleichbleibenden Niveau.

Die Mietenstruktur im EG des Bewertungsobjekts ist sehr differenziert, je nach Größe und Beschaffenheit der Einheit und Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wobei kleinere Gewerbeflächen keine höheren Mieten erzielen.

Neuvertragsmieten der letzten 2 Jahre für Flächen in der Passage liegen bei 4,50 €/m² (73,38 m² in 11/2009 und 39,53 m² in 11/2010), somit unter dem langfristigen Mittelwert in X-Stadt, jedoch im Bereich des Mittelwertes für 78 m² in 2009. Ältere Bestandsmieten für größere Einheiten im Eckbereich sind höher, was den dargestellten Verhältnissen entspricht.

Bewertete Mieten Gewerbe EG:

Das aktuelle Mietenverhältnis im Bewertungsobjekt soll beibehalten werden, mit höheren Mietansätzen der Einheiten 1 und 5 im Eckbereich im Vergleich zur Passage. Aufgrund der beobachteten Mietenentwicklung im Objekt ist anzunehmen, dass das Niveau älterer Bestandsmieten im Falle der Neuvermietung nicht mehr erreicht wird.

Objekt	Fläche	Miete	
		bewertet	vertragl.
1.	226,00 m ²	7,50 €/m ²	10,00 €/m ²
5.	93,66 m ²	5,25 €/m ²	6,70 €/m ²

Für die Einheiten 2, 3, 5, 6 in der Passage erfolgt in Anlehnung an die letzten Neuverträge eine Einordnung auf 4,50 €/m² für rd. 73 m². Preise in der Passage werden nach der Größe angepasst, indem der Preis je m² mit zunehmender Fläche sinkt und mit abnehmender Fläche steigt. Mieten für Flächen unter 60 m² werden gedeckelt bei 4,50 €/m². Bei der Ermittlung einer Anpassung soll auf die Formel $y = 2,9526 * x^{-0,2351}$ zurückgegriffen werden:

Objekt	Fläche (x)	Koeffizient (y)	Faktor*	Miete
Vergl.-Obj.:	73,38 m ²	1,075		4,50 €/m ²
			bewertet	vertragl.
2.+3.	73,38 m ²	1,075	1,00	4,50 €/m ²
4.	95,78 m ²	1,01	0,94	4,20 €/m ²
6.	39,53 m ²	1,244	1,16	4,50 €/m ²
7.	63,65 m ²	1,112	1,03	4,60 €/m ²
				6,00 €/m ²

*Faktor = Koeffizient Bewertungsobjekt / Koeffizient Vergleichsobjekt

Vergleichspreise Büroflächen:

Büromieten

	Mittel	von	bis	Ø NF	Anzahl
	€/m ² im Monat			m ²	
2003/2004	5,22	3,84	7,95	125	12
2005	3,71	1,73	5,68	86	17
2006	7,38	4,00	8,50	228	4
2007	5,79	1,80	15,05	88	72
2008	5,51	2,11	9,88	99	25
2009	4,86	2,12	7,35	65	11
2010	5,08	4,27	6,90	78	5

Quelle: Grundstücksmarktbericht X-Kreis für X-Stadt 2011

Neuvertragsmieten der letzten Jahre im Objekt liegen für kleinere wie für größere Flächen um 4,00 €, wobei auch hier innerhalb der Größenkategorien eine Differenzierung nach Flächengröße zu beobachten ist.

Am WST werden Büroflächen in dem Objekt angeboten zu 4,00 €/m² für ca. 488 m² (5. OG, Einheiten 19 + 20). Mit einer geschätzten verhandelten Anpassung von -5 bis -10 % vom Angebotspreis ergeben sich als Vertragsmiete rd. 3,60 bis 3,80 €/m².

Bewertete Mieten Büroflächen:

Die Trennung der Größenkategorien wird beibehalten, indem 4,00 €/m² als marktüblich für eine mittlere Bürofläche von rd. 365 m² (= 1/2 Büroetage im OG) eingeschätzt werden. Größere bzw. kleinere Flächen werden anhand ihrer Größe angepasst, indem der Preis je m² mit zunehmender Fläche sinkt und mit abnehmender Fläche steigt. Mieten für kleine Flächen unter 60 m² werden in der Höhe gedeckelt bei 4,50 €/m². Bei der Ermittlung einer Anpassung soll auf die Formel $y = 2,9526 * x^{-0,2351}$ zurückgegriffen werden:

Objekt	Fläche (x)	Koeffizient (y)	Faktor*	Miete
Vergl.-obj.:	365,00 m ²	0,738		4,00 €/m ²
Bew.-obj.			bewertet	vertragl.
8.	361,00 m ²	0,739	1,00	4,00 €/m ²
9.	34,00 m ²	1,289	1,75	4,50 €/m ²
10.	50,60 m ²	1,174	1,59	4,50 €/m ²
11.	189,65 m ²	0,86	1,17	4,70 €/m ²
12.	730,00 m ²	0,627	0,85	3,40 €/m ²
13.	336,00 m ²	0,752	1,02	4,10 €/m ²
14.	394,00 m ²	0,724	0,98	3,90 €/m ²
15.	627,50 m ²	0,649	0,88	3,50 €/m ²
16.	34,00 m ²	1,289	1,75	4,50 €/m ²
17.	36,50 m ²	1,267	1,72	4,50 €/m ²
18.	241,20 m ²	0,813	1,10	4,40 €/m ²
19.	45,00 m ²	1,207	1,64	4,50 €/m ²
20.	443,80 m ²	0,704	0,95	3,80 €/m ²
21.	716,00 m ²	0,63	0,85	3,40 €/m ²
22.	126,00 m ²	0,947	1,28	5,10 €/m ²
23.	218,00 m ²	0,833	1,13	4,50 €/m ²

*Faktor = Koeffizient Bewertungsobjekt / Koeffizient Vergleichsobjekt

Mietübersicht:

Nr. lt. ZwVerw	Nutzung	Lage	Maß: lt. MV ca.	Grundmiete bewertet	Miete
1.	GE	EG	226,00 m ²	7,50 €/m ²	1.695,00 €
2.+3.	GE	EG	73,38 m ²	4,50 €/m ²	330,21 €
4.	GE	EG	95,78 m ²	4,20 €/m ²	402,28 €
5.	GE	EG	93,66 m ²	5,25 €/m ²	491,72 €
6.	GE	EG	39,53 m ²	4,50 €/m ²	178,00 €
7.	GE	EG	63,65 m ²	4,60 €/m ²	292,79 €
8.	Büro	1. OG	361,00 m ²	4,00 €/m ²	1.444,00 €
9.	Büro	1. OG	34,00 m ²	4,50 €/m ²	153,00 €
10.	Büro	1. OG	50,60 m ²	4,50 €/m ²	227,70 €
11.	Büro	1. OG	189,65 m ²	4,70 €/m ²	891,36 €
12.	Büro	2. OG	730,00 m ²	3,40 €/m ²	2.482,00 €
13.	Büro	3. OG	336,00 m ²	4,10 €/m ²	1.377,60 €
14.	Büro	3. OG	394,00 m ²	3,90 €/m ²	1.536,60 €
15.	Büro	4. OG	627,50 m ²	3,50 €/m ²	2.196,25 €
16.	Büro	4. OG	34,00 m ²	4,50 €/m ²	153,00 €
17.	Büro	4. OG	36,50 m ²	4,50 €/m ²	164,25 €
18.	Büro	5. OG	241,20 m ²	4,40 €/m ²	1.061,28 €
19.	Büro	5. OG	45,00 m ²	4,50 €/m ²	202,50 €
20.	Büro	5. OG	443,80 m ²	3,80 €/m ²	1.686,44 €
21.	Büro	6. OG	716,00 m ²	3,40 €/m ²	2.434,40 €
22.	Büro	7. OG	126,00 m ²	5,10 €/m ²	642,60 €
23.	Büro	7. OG	218,00 m ²	4,50 €/m ²	981,00 €
Summen p.m.			5.175,25 m ²		21.023,98 €
Gesamtmiete p.a.					252.287,76 €

8.4.1.2 Stellplätze im Freien

Vergleichspreise Stellplätze:

PKW Stellplatz

	Mittel	von	bis	Anzahl
	€ im Monat			
2003/2004	18,00	13,00	20,00	6
2005	-	-	-	-
2006	-	-	-	-
2007	15,08	3,00	29,82	19
2008	23,79	13,00	46,00	57
2009	18,23	15,00	27,00	13
2010	-	-	-	-

Quelle: Grundstücksmarktbericht X-Kreis für X-Stadt 2011

Die Preise zeigen eine recht gleichbleibende Tendenz.

Bewertete Stellplatzmieten:

Unterlagen zur Situation der oberirdischen Stellplätze liegen seitens der Verwaltung nicht vor. Eine ganz oder teilweise von den Raummieterträgen abgedeckte Nutzung ist denkbar; aus diesem Grund wird im Rahmen dieser Wertermittlung eine lediglich durchschnittliche zusätzliche Miete angebracht in Höhe von 15 €/Platz.

Mietübersicht:

Ansätze netto

Nutzung	Anzahl	Miete vertragl.	Miete bewertet	Miete
Stellplätze	9 + 12 Stk.	k.A.	15,00 €/Stk.	315,00 €
Gesamtmiete pro Jahr				3.780,00 €

8.4.1.3 Tiefgaragenstellplätze

Vergleichspreise (Tief-)Garagenstellplätze:

PKW Garage

	Mittel	von	bis	Anzahl
	€ im Monat			
2003/2004	-	-	-	-
2005	59,00	43,00	86,00	3
2006	61,70	30,00	80,00	3
2007	30,91	18,20	42,33	16
2008	36,00	20,00	41,00	17
2009	17,00	10,00	25,00	5
2010	22,71	10,00	35,00	7

Quelle: Grundstücksmarktbericht X-Kreis für X-Stadt 2011

Die Preise zeigen eine sinkende Tendenz, wobei sich eine Stabilisierung abzeichnet.

Bewertete Mieten Tiefgarage:

Die Mietpreise für TG-Stellplätze in dem Objekt haben sich dem Markt entsprechend entwickelt von monatlich rd. 50 € über 35,79 € (= 70 DM) bis **In** zu Neuvertragsmieten um 30 €. Letztere

liegen am oberen Ende der Bandbreite, werden jedoch nur in Einzelfällen unterschritten. Aufgrund der Stellplatzsituation in dem Gebiet ist eine konstante Nachfrage zu erwarten, Stellplätze auf dem Grundstück werden im Zusammenhang mit Raummieterträgen in dieser Höhe angeboten, sodass von 30 €/Platz pro Monat ausgegangen wird.

Mietübersicht:

Ansätze netto		Anzahl	Miete vertragl.	Miete bewertet	Miete
Nutzung					
TG-Stellplätze		59 Stk.	1.645,75 €	30,00 €/Stk.	1.770,00 €
Gesamt miete pro Jahr			19.749,00 €		21.240,00 €

8.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BewKo) sind Aufwendungen, die dem Eigentümer für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks marktüblich entstehen. Dazu zählen i.d.R. die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie ein Mietausfallwagnis. Für die Wertermittlung nicht berücksichtigt werden Kosten, die durch Umlagen auf Nutzer oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten (tatsächliche):

Die Höhe der für das Objekt anfallenden BewKo ist aufgrund der Situation am WST nicht repräsentativ. Nach vorliegenden Informationen durch Umlage auf Mieter gedeckt sind Betriebskosten i.S.d. BetrKV. Vorauszahlungen liegen zwischen 1,30 bis 2,76 €/m², i.M. ca. 1,65 €/m².

Bewirtschaftungskosten (berücksichtigungsfähige):

Im Rahmen nicht Wohnzwecken dienender Vermietungen wären weitergehende Umlagen oder Kostentragungen denkbar, jedoch unterstellt die Wertermittlung, dass sich die Umlage marktüblich weiter auf die Betriebskosten i.S.d. BetrKV beschränkt und die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie ein Mietausfallwagnis beim Eigentümer bleiben. Ansätze sind so zu wählen, dass die bewertete bestimmungsgemäße Nutzbarkeit unter Beachtung der bewerteten Restnutzungsdauer gesichert ist. Als Anhalt für marktgerechte Werte können die Angaben nach WertR Nr. 3.5.2 (entspricht Werten der II. BV) gelten. Für das kurzfristigem Wandel der Ansprüche unterliegende Objekt ist der zusätzliche Ansatz eines Modernisierungsrisikos angemessen. Hiermit wird dasselbe Bestimmungsmodell verwendet, welches der GAA X-Kreis bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde legt.

Raumeinheiten

Nicht umlegbare BK:

Verwaltung im Jahr je Einheit:	264,31 €
Einheiten:	22
gesamt:	5.814,82 €
sind monatlich je Einheit	22,03 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	2,30 %
angesetzt werden monatl. je Einheit:	22,03 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	2,30 %
Instandhaltung im Jahr je m ² :*	8,96 €
Mietfläche:	5.175,25 m ²
gesamt:	46.370,24 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	18,40 %
angesetzt werden im Jahr je m ² :	8,15 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	16,70 %
Modernisierungsrisiko	1,00 %

Mietausfallwagnis:	4,00 %
angesetzt werden:	4,00 %
Gesamt	24,00 %
Entspricht v. Rohertrag	60.549,00 €

*nach Bezugsfertigkeit ausgehend vom Gebäudealter, abzgl. 1,21 € für kleine Instandhaltungen durch Mieter zzgl. 1,15 € für Aufzug, abzgl. 0,23 € für Fernwärme. Diese Bewertung unterstellt, dass entsprechende Regelungen im MV wirksam vereinbart sind bzw. werden.

Tiefgaragenstellplätze

Verwaltung im Jahr je Einheit:	34,47 €
Einheiten:	59
gesamt:	2.033,73 €
sind monatlich je Einheit	2,87 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag	9,60 %
angesetzt werden je Einheit p.a.:	28,00 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	7,80 %
Instandhaltung im Jahr je m ² :	
Einheiten:	78,14 €
gesamt:	59,00
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	4.610,26 €
angesetzt werden je Einheit:	21,70 %
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	78,14 €
angesetzt werden je Einheit:	21,70 %
Mietausfallwagnis:	4,00 %
angesetzt werden:	4,00 %
Gesamt	33,50 %
Entspricht v. Rohertrag	7.115,00 €

Stellplätze im Freien:

	X-Straße 00 (w.E.)
Verwaltung im Jahr je Einheit:	34,47 €
Einheiten:	21
gesamt:	723,87 €
sind monatlich je Einheit	2,87 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	19,20 %
angesetzt werden je Einheit p.a.:	8,62 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	4,80 %
Instandhaltung im Jahr je Einheit:	78,14 €
Einheiten:	21
gesamt:	1.640,94 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	43,40 %
angesetzt werden je Einheit:	19,54 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	10,90 %
Mietausfallwagnis:	4,00 %
angesetzt werden:	4,00 %
Gesamt	19,70 %
Entspricht v. Rohertrag	745,00 €

Der Standardansatz des Mietausfallwagnisses umfasst übliche Fluktuationsreserven. Strukturelle Leerstände werden nachfolgend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

8.4.3 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Er bemisst sich aus dem Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge zum Verkehrswert der Liegenschaft.

In das Ertragswertverfahren sind je nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt Zinssätze einzuführen, die nach dem Verhältnis marktgerecht erzielbarer Reinerträge zum Verkehrswert von Liegenschaften abgeleitet sind.

Vergleichswerte:

Vom zuständigen GAA X-Kreis wurden regionale Werte ermittelt:

	Geschäftshäuser	
	Anzahl	%
1997		4,0
1999		4,2
2001		-
2004		-
2005		5,2 bis 11,0
2006		-
2007		8,3
2008	2	5,9
2009	-	-
2010	1	7,0

Quelle: Grundstücksmarktbericht X-Kreis für X-Stadt 2011

Zum Stichtag 31.12.2010 sind das 7,0 %. Der Wert wurde aus nur einem auswertbaren Vergleichsfall ermittelt, somit ist von einer erheblichen Schwankungsbreite auszugehen.

Bei Hinzunahme der Werte der letzten 4 Jahre ergibt sich das Mittel ebenfalls zu rd. 7,0 %. Ein Vertrauensbereich ist nicht angegeben, in Anlehnung an die Werte im Jahr 2005 wird dieser geschätzt auf +/- 30% um den Mittelwert. Somit kann der LZ liegen bei:

LZ min	LZ Mittel	LZ max	Spanne
4,9 %	7,0 %	9,1 %	4,2 %

Bewertung:

Das Objekt ist in Abhängigkeit von dem erwarteten wirtschaftlichen Risiko der Nutzung in die Spanne anzupassen (Formel: je höher desto höher und umgekehrt). Dazu gehört die Entwicklung der Ertrags- und Wertverhältnisse, sowohl unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, z.B. Bevölkerungsentwicklung, als auch die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Bei der Bemessung des LZ ist zu berücksichtigen, inwieweit die Umstände bereits in den herangezogenen LZ enthalten sind, z.B. die regionale Lage am Markt für die Objektart, und inwieweit sie in den anderen Wertansätzen enthalten sind, z.B. in den gewählten Nutzungsdauern, Mieten, Bewirtschaftungskosten und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Ausprägung des Risikos:	geringer	normal	höher
bewertet mit Korrekturfaktor:	0	1	2

Risikofaktor	Gewicht	Ausprägung	Korrekturfaktor	Bemerkung
Lage	0,30	1	0,30	berücksichtigt
Vertragsgestaltung/Erträge	0,10	2	0,20	kurzfristig
Bonität	0,10	1	0,10	normal
Gebäudekonzept	0,10	2	0,20	weniger überz.
RND	0,20	1	0,20	30 J < x < 50 J.
Marktverhältnisse/Mieten	0,10	2	0,20	sinkend
Objektgröße	0,10	2	0,20	größer
Summe	1,00		1,40	
LZ korrig.	=	LZ min	+	Korrekturfaktor *
LZ korrig.	=	4,90 %	+	1,40 *
LZ korrig.	=	7,85 %		Spanne 1/2

8.4.4 Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag ist der Teil des Grundstücksreinertrages, der auf den Grund und Boden entfällt. Für seine Ermittlung wird der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Verrentung der Nutzung des Grund und Bodens auf „ewig“.

$$\begin{array}{lcl} \text{Bodenwert:} & = & | 380.000,00 \text{ €} \\ \text{Bodenertragsanteil bei } 7,85 \% & = & | 29.830,00 \text{ €} \end{array}$$

8.4.5 Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

Jahresmiete Tiefgarage		21.240,00 €
Jahresmiete Räume	+	252.287,76 €
Jahresmiete Stellplätze	+	3.780,00 €
Jahresrohertrag gesamt rd.	=	277.308,00 €
 Bewirtschaftungskosten gesamt	-	68.409,00 €
Jahresreinertrag	=	208.899,00 €
 Bodenertragsanteil	-	29.830,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	179.069,00 €
 Barwertfaktor Anl. 1 zu §20 ImmoWertV	*	12,12
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	2.170.316,00 €
 Bodenwert	+	380.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	2.550.316,00 €

8.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind durch Einbeziehung der bislang abgeleiteten Daten in die Wertermittlung berücksichtigt.

Weiter zu berücksichtigen sind die individuell abweichenden (besonderen objektspezifischen) Grundstücksmerkmale.

8.4.6.1 Mieterträge Antennen

Neben den marktgerecht erzielbaren Mieteinnahmen aus dem Gebäude besteht ein Mehrertrag aus Vermietung von Montageplätzen für Funkantennen. Die längstlaufenden Verträge enden am 07.07.2023, Restlaufzeit somit rd. 12 Jahre. Im Falle solcher Verträge ist eine pflichtgemäße Erfüllung der Verträge bzw. Fortsetzung über die vereinbarte Zeit hinaus wahrscheinlich, sodass kein zusätzliches Ausfallwagnis angenommen wird:

$$\begin{array}{lcl} \text{Dauer des Mehrertrags} & = & 12,0 \text{ Jahre} \\ \text{Liegenschaftszins} & = & 7,85 \% \end{array}$$

Mieteinheit:	Lage	Miete vertragl.
1. Antenne 1	Dach	3.863,95 €
2. Antenne 2	Dach	1.656,00 €
3. Antenne 3	Dach	2.819,78 €
Gesamt		8.339,73 €
Kapitalisierungsfaktor für 12 Jahre bei 7,85 %	*	7,6
Mehrertrag	=	63.382,00 €
gerundet	=	63.000,00 €

8.4.6.2 Temporäre Mehrerträge

Im Zeitraum bis zur Beendigung/Anpassung der Mietverträge mit einer Vertragsmiete, welche die marktüblich bewertete Miete übersteigt, bestehen Mehrerträge zu den bislang bewerteten Erträgen. Diese sind werterhöhend zu berücksichtigen.

Raummieten:

Die Betrachtung beschränkt sich auf die Raummietverträge, welche die bewertete Miete mehr als 15% übersteigen.

In Anlehnung an eine geschätzte mittlere Restlaufzeit der Raummietverträge wird die Differenz über die Zeit von im Mittel 2 Jahren kapitalisiert. Aufgrund der Schätzung einer Zeitspanne kann ein gesondertes Mietausfallwagnis entfallen (Annahmen i.d.R. um 30%):

$$\begin{array}{lcl} \text{Dauer des Mehrertrags} & = & 2 \text{ Jahre} \\ \text{Liegenschaftszins} & = & 7,85 \% \end{array}$$

Mieteinheit:	Ist-Miete:	Soll-Miete:	Differenz
1. GE	EG	2.260,00 €	1.695,00 €
5. GE	EG	627,52 €	491,72 €
7. GE	EG	381,91 €	292,79 €
12. Büro	2. OG	3.650,00 €	2.482,00 €
Gesamt pro Monat			1.957,92 €
p.a. (x 12)			23.495,04 €
Korrektur prozentuale BewKo	5,0 %	-	1.174,75 €
Kapitalisierungsfaktor für 2 Jahre bei 7,85 %		*	1,79
Mehrertrag		=	39.953,00 €
gerundet		=	40.000,00 €

Stellplatzmieten:

In einer hier nicht dargestellten Gegenüberstellung der Mehr- und Mindereinnahmen bzgl. der TG-Stellplatzmietverträge gleichen sich kurzfristige Unterschiede weitgehend aus, zudem sind diese Verträge kurzfristigeren Veränderungen unterworfen, sodass keine zusätzliche Anpassung erfolgt.

8.4.6.3 Temporäre Mindererträge**Raummieten:**

Bisherige Erträge (Pkt. 8.4.1) unterstellen eine Vollvermietung, die am WST nicht gegeben ist. Dass eine Vollvermietung erreicht wird, ist anhand der beobachteten Entwicklung, der derzeitigen Auslastung und dem zukünftigen Bedarf an Büroflächen mit einem Risiko verbunden.

Dieses Risiko soll im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtigt werden, indem über den getroffenen Ansatz des Mietausfallwagnisses (übliche Fluktuationsreserve) hinaus ein Minderertrag in 2 Schritten angesetzt wird.

1.) Leerstand zum Zeitpunkt des WST:

Sind Einheiten nicht vermietet (Ist-Miete = 0), hat der Vermieter zusätzlich einen Anteil der auf die Fläche entfallenden, sonst umlagefähigen BK selbst zu tragen.

geschätzte Dauer		1 Jahr
Liegenschaftszins		7,85 %
Vorauszahlung BK:		1,65 €/m ²
Vermieteranteil bei Leerstand:	*	0,3
Vermieteranteil bei Leerstand:	=	0,50 €/m ²
Prozentuale BewKo	=	5,0 %

Mieteinheit:	Lage	Ist-Miete:	Soll-Miete:	Differenz:	Anteil BK:	Gesamt:
9. Büro	1. OG	0,00 €	153,00 €	153,00 €	17,00 €	170,00 €
13. Büro	3. OG	0,00 €	1.377,60 €	1.377,60 €	168,00 €	1.545,60 €
15. Büro	4. OG	0,00 €	2.196,25 €	2.196,25 €	313,75 €	2.510,00 €
16. Büro	4. OG	0,00 €	153,00 €	153,00 €	17,00 €	170,00 €
17. Büro	4. OG	0,00 €	164,25 €	164,25 €	18,25 €	182,50 €
18. Büro	5. OG	0,00 €	1.061,28 €	1.061,28 €	120,60 €	1.181,88 €
19. Büro	5. OG	0,00 €	202,50 €	202,50 €	22,50 €	225,00 €
20. Büro	5. OG	0,00 €	1.686,44 €	1.686,44 €	221,90 €	1.908,34 €
Gesamt pro Monat				6.994,32 €		7.893,32 €
Gesamt pro Jahr				83.931,84 €		94.719,84 €
Korrektur BewKo				4.196,59 €	-	4.196,59 €
						90.523,25 €
Kapitalisierungsfaktor für 1 Jahr bei 7,85 %						*
						0,93
Minderertrag						= 84.187,00 €
gerundet						= 84.000,00 €

2.) struktureller Leerstand

Aufgrund der Situation am Büroimmobilienmarkt kommt auf 1.) folgend ein dauerhafter struktureller Leerstand von 15% bezogen auf die Gesamt-Sollmiete über die gesamte Restnutzungsdauer zum Ansatz. Dies entspricht dem dauerhaften Leerstand etwa einer Büroebene im OG.

Anteil des strukturellen Leerstands	=	15 %
Dauer (40 Jahre - 1 Jahr aus 1.)	=	39,00 Jahre

Ertragsanteil monatlich	=	3.154,00 €
Flächenanteil	=	776,00 m ²
Liegenschaftszins	=	7,85 %
Vorauszahlung BK:	=	1,65 €/m ²
Vermieteranteil bei Leerstand rel.:	*	0,3
Vermieteranteil bei Leerstand abs.:	=	0,50 €/m ²
Prozentuale BewKo	=	5,0 %

	Ertragsanteil	Anteil BK:	Gesamt:
pro Monat	3.154,00 €	388,00 € =	3.542,00 €
pro Jahr	37.848,00 €	4.656,00 € =	42.504,00 €
Korrektur BewKo	5,0 %	1.892,40 €	
		-	1.892,40 €
		=	40.611,60 €
Kapitalisierungsfaktor 39 Jahre bei 7,85 % diskontiert um 1 Jahr		*	11,19
Minderertrag		=	454.444,00 €
gerundet		=	454.000,00 €

Stellplatzmieten:

Diese haben i.d.R. kurze Kündigungsfristen, sodass für potentielle Raummieter interessenten keine Stellplätze im gleichen Maße dauerhaft freizuhalten sind, also über die normale, mit dem Mietausfallwagnis berücksichtigte Fluktuationsreserve hinaus keine Mindererträge entstehen. Minderereinnahmen können entstehen für den Fall, dass aufgrund der zum WST defekten Rampenheizung die TG witterungsbedingt nicht nutzbar ist; dies wird durch den Abschlag für Herstellung des baulichen Normalzustandes berücksichtigt.

8.4.6.4 Baulicher Zustand

Es bestehen Abweichungen im Zustand des Objekts vom baulichen Normalzustand.

Übliche Alterung ist u.a. mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Nicht zur üblichen Alterung zählen substanzelle Umstände wie Zustand der Garage, der Terrasse, der baulichen Außenanlagen, derzeit nicht nutzbare Büroflächen (z.B. ca. 240 m² im 5. OG) sowie Anteile für Aufholung unterlassener Instandhaltung, Klein- und Schönheitsreparaturen.

Für diese Umstände kommt ein pauschal geschätzter Abzug vom vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage (2.170.316,00 €) zum Ansatz in Höhe von **5%**, entspricht rd. 109.000,00 €.

Sollte die Behebung der Umstände im Bereich TG und/oder Terrasse im Rahmen der gegenständlichen Zwangsverwaltung erfolgen, dient der Betrag als Substitut für sonstigen erforderlichen baulichen Aufwand.

8.4.7 Ertragswert des Grundstücks als wirtschaftliche Einheit

$$\text{Vorläufiger Ertragswert} = \underline{\underline{2.550.316,00 \text{ €}}}$$

Besondere Grundstücksmerkmale:

Kapitalisierter Mehrertrag Raummiete	+	40.000,00 €
Kapitalisierter Mehrertrag Funkantennen	+	63.000,00 €

Kapitalisierter Minderertrag 1	-	84.000,00 €
Kapitalisierter Minderertrag 2	-	454.000,00 €

Baulicher Zustand rd.	-	109.000,00 €
Summe bes. Grundstücksmerkmale	=	-544.000,00 €

Zusammenfassung

Vorläufiger Ertragswert	2.550.316,00 €
Summe bes. Grundstücksmerkmale	-544.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks	= 2.006.316,00 €
Gerundet	= 2.000.000,00 €

8.4.8 Ertragswert des Stammgrundstücks Flst. 0000/n bei Einzelbewertung

Zur Berücksichtigung der Überbausituation mit unterstelltem Abkauf der überbauten Grundstücke Flst. 0000/i, 0000/m durch den Eigentümer des Stammgrundstücks ist der Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit um die Bodenwerte der überbauten Grundstücke zu vermindern:

	<u>Flst. Nr. 0000n</u>
Ertragswerte der wirtsch. Einheit	2.000.000,00 €
Bodenwert Flst. Nr. 0000i	- 190.000,00 €
Bodenwert Flst. Nr. 0000m	- 120.000,00 €
Ertragswert Grundstück Flst. 1858/n	= 1.690.000,00 €

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem 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.

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit (Gründe der jeweiligen Verfahrenswahl nach der Art des Wertermittlungsobjekts und Qualität der zugrundegelegten Ausgangsdaten).

Ergebnisse des Verfahrensgangs:

Im Falle des Bewertungsobjektes wurde das Ergebnis der Wertermittlung im Wege des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Es handelt sich um ein Renditeobjekt, die Ausgangsdaten für die Anwendung dieses Verfahrens standen zur Verfügung und haben nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und Abweichungen individueller Grundstücksmerkmale in das ermittelte Ergebnis Eingang gefunden.

Vergleichsfaktoren (§13 ImmoWertV):

- Faktoren der Roherträge zum Ergebnis (Ertragsfaktor):

Ergebnis		2.000.000,00 €
Soll-Rohertrag bei Vollvermietung	/	285.647,73 €
Faktor	rd.	7,00

Ergebnis		2.000.000,00 €
Summe der wertbeeinfl. Umstände	+	523.500,00 €
Ergebnis ohne wertbeeinfl. Umstände	=	2.523.500,00 €
Soll-Rohertrag bei Vollvermietung	/	285.647,73 €
Faktor ohne wertbeeinfl. Umstände	rd.	8,80

Ergebnis		2.000.000,00 €
Ist-Rohertrag am WST	/	220.060,65 €
Faktor	=	9,00

- Gebäudefaktor:

Ergebnis		2.000.000,00 €
Bruttogrundfläche	/	8.000,00 m ²
	=	250,00 €/m ²

Ergebnis		2.000.000,00 €
Mietfläche	/	5.175,25 m ²
	=	390,00 €/m ²

Marktanpassung:

Eine zusätzliche Marktanpassung wird an dieser Stelle nicht angebracht, wertbeeinflussende Umstände wurden bereits in den Verfahrensgängen sachgerecht nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet und berücksichtigt.

9.2 Verkehrswerte der Grundstücke

9.2.1 Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

Nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit bestehend aus den Flurstücken Flst. 0000/i, 0000/m, 0000/n zum Wertermittlungstichtag geschätzt auf

Wirtsch. Einheit **2.000.000,00 €**
 (i. W. zweimillionen Euro)

9.2.2 Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke

Flst. 0000/i **190.000,00 €**
 (i. W. einhundertneunzigtausend Euro)

Flst. 0000/m **120.000,00 €**
 (i. W. einhundertzwanzigtausend Euro)

Flst. 0000/n (Stammgrundstück) **1.690.000,00 €**
 (i. W. einemillionsechshundertneunzigtausend Euro)

10. Unterschrift und Stempel

Aue, den 00.00.0000



K. Birgfeld

11. Übersicht der Anlagen

Seite:

Anlage 1:	Lichtbilder (Auswahl)	I
Anlage 2:	Grundriss Kellergeschoß (Tiefgarage)	V
Anlage 3:	Grundriss Erdgeschoß	VI
Anlage 4:	Grundriss 1. Obergeschoß	VII
Anlage 5:	Grundriss 2. - 5. Obergeschoß.....	VIII
Anlage 6:	Grundriss 6 Obergeschoß (1. DG)	IX
Anlage 7:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	X
Anlage 8:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	XI
Anlage 9:	Luftbild.....	XII

Alle Darstellungen ohne Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Anlage 1: Lichtbilder (Auswahl)

Außenansichten:



Gebäudeflügel Süd (Y-Straße)



Gebäudedurchfahrt Y-Straße



Gebäudeflügel Ost; Passage zur X-Straße



Gebäudeflügel Ost; Ansicht rückwärtig, mit Gauben und Dachterrasse zum 7. OG (2. DG)



Gebäudeflügel Süd; Ansicht rückwärtig, mit Durchfahrt von der Y-Straße

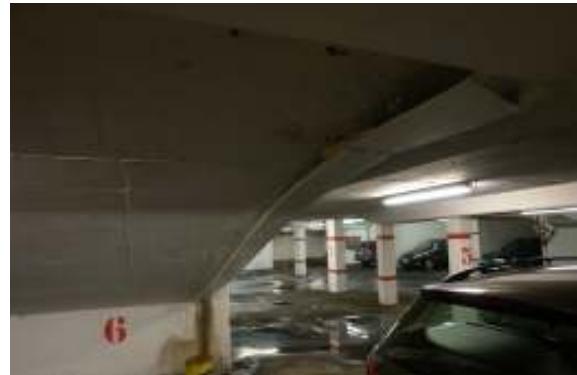


Innenhof mit Kfz-Stellplätzen und Rampe der Tiefgarageneinfahrt

Tiefgarage:



Rampe der Tiefgarageneinfahrt



Rampenunterseite mit untergehängter Rinne;
Hintergrund: Parkbereich stehendes Wasser

Eingangshalle, Treppenhaus:



Eingangshalle mit Drehtür; Blick vom 1. OG



Galeriebereich im 1. OG



Treppenpodeste in den OG mit 2x Aufzug
und Abschlusstür der Büroebene



Geschosstreppe; Blick vom 7. OG (2. DG)

Innenansichten Büroebenen:



Eingangsbereich Büro 4. OG vom Treppenhaus



Erschließungsflur der Büroeinheit 4. OG



Abstellraum mit Unterverteilungen Elt., Heizung



Teeküche



Sanitärbereich;
Tür rechts: WC Damen, gerade WC Herren



WC Herren



Beispiel für einen Bürraum (hier 3. OG)



Beispiel für einen Bürraum (hier 4. OG)



Bürraum im Zwerchhaus 6. OG (vermietet)



Kanäle für Unterflurinstallation

Innenansichten Passage:



Eingangsbereich von der X-Straße



Innenbereich mit Gewerbeeinheiten

Anlage 2: Grundriss Kellergeschoß (Tiefgarage)

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 4: Grundriss 1. Obergeschoss

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 5: Grundriss 2. - 5. Obergeschoss

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 6: Grundriss 6 Obergeschoss (1. DG)

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit farbl. Hervorhebung des Grundstücks

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>

Anlage 9: Luftbild
mit farblicher Kennzeichnung der Grundstücke

<nicht Teil der Musterveröffentlichung>