

Wertermittlung

Betr.: Celler Straße 7 in 26384 Wilhelmshaven

Mit Schreiben vom 04.06.2008 wurde der Unterzeichner unter Bezugnahme auf den Beschluß des Amtsgerichtes Wilhelmshaven vom 03.06.2008 zu Geschäfts-Nr. 10 K 30/08 mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des folgenden bebauten Grundstücks zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt:

Im Erbbaugrundbuch von Wilhelmshaven, Blatt **35877** eingetragene bebaute Grundstück

Gemarkung Wilhelmshaven, Flur 1, Flurstück 30/71, Gebäude- u. Freifläche, Celler Straße, Hildesheimer Straße in 26384 Wilhelmshaven, 4962 m² groß.

Erbbauberechtigter:

Pächter:

Das Anwesen wird vom Erbbauberechtigten genutzt

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt unter Hinweis auf § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)

1. ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Grundlage zur Wertermittlung dienen u.a. folgende Rechtsgrundlagen und Vorschriften in der am Wertermittlungstichtag geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I., Seite 2414)
-
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert V) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I, Seite 2209)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Wert R 2006,
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBau GB) vom 9. Dezember 1989 (Nds. GVBl., Seite 419)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung, II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl., Seite 2178)
- *Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S.2346)*

1.2 Literatur

Ferner wird folgende Fachliteratur hinzugezogen:

- *Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage 2002 Bundesanzeiger - Verlag*
- *Grundstücksmarktbericht 2008 herausgegeben vom Gutachterausschuß für den Bereich der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven sowie der Landkreise Friesland und Wesermarsch.*

1.3 Unterlagen

Bei der Erstattung des Gutachtens standen folgende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung:

- *Katasterunterlagen über das Grundstück*
- *Planungsrechtliche Angaben der Stadt Wilhelmshaven zum Grundstück*
- *Akteneinsicht in die Bauakte der Stadt Wilhelmshaven*
- *Auskunft aus dem amtl. Baulastenverzeichnis*
- *Grundbucheinsicht*
- *Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2008*

VORBEMERKUNGEN

Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 24.06.2008 (Wertermittlungsstichtag) in ausreichendem Umfang besichtigt.

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK UND OBJEKTBE SCHREIBUNG

Lagebeschreibung

Das zu bewertende Objekt liegt an der Ostseite der in Nordsüd-Richtung verlaufenden Celler Straße im Bereich der ausgedehnten Hafenanlagen des Nordhafens. Die umgebende Bebauung besteht allgemein aus 1- bis 2-geschossigen Gewerbegebäuden. Die benachbarten Nutzungen sind besonders durch hafenwirtschaftliche bzw. maritime Ausrichtungen gekennzeichnet.

Die Celler Straße ist zweispurig ausgebaut, verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn, einen einseitigen Bürgersteig auf der gegenüber liegenden Straßenseite sowie über ein Eisenbahngleis entlang des zu bewertenden Grundstücks.

Die wesentlichen Anlagen dieses Hafenbereichs sind um 1996 durch die Nutzbarmachung vorhandener Hafenflächen entstanden. Die verkehrsmäßige Anbindung über die Osttangente (Friesendamm) an das Autobahnnetz ist als vorteilhaft zu sehen.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 1,4 km an der Gökerstraße gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Saarbrücker Straße in einer Entfernung von 400 m.

Die Entfernung zum Bahnhof und zum eigentlichen Citybereich an der Marktstraße beträgt ca. 2,7 km, die zum Rathaus ca. 2,5 km und die zur nächsten Auffahrt der Bundesautobahn Wilhelmshaven - Oldenburg beträgt ca. 7,1 km.

Grundstücksbeschreibung

Das zugehörige Grundstück besteht aus dem Flurstück 30/71 mit einer Größe von 4962 m².

Das Grundstück liegt auf Straßenniveau und ist trapezförmig zugeschnitten und mit einer nicht unterkellerten 1-geschossigen Halle bebaut. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind teils mit einer Schotterlage und teils mit Betonrechtecksteinen befestigt.

Das Grundstück ist an 3 Seiten mit einem ca. 2,0 m hohen mit Kunststoff beschichteten Maschendrahtzaun eingezäunt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein zweiflügliges Einfahrtstor. Östlich grenzt das Grundstück an die Wasserflächen des Hafens. Die Uferseite des Grundstücks ist befestigt und wird im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Werftbetrieb genutzt.

Kartenunterlagen

Lage, Zuschnitt und Bebauung des zu bewertenden Objektes sind aus den anliegenden Kartenausschnitten und der Flurkarte zu ersehen.

Rechtliche Gegebenheiten

Planerische Festsetzungen

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstückes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 – Nordhafen - .

Beitragsrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge sind im derzeitigen Ausbauzustand der Straßen nicht zu entrichten.

Öffentliche Lasten

Nach der Auskunft vom 18.06.2008 durch das Bauordnungsamt ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis nicht eingetragen.

Das Objekt ist nicht in der Liste denkmalgeschützter Gebäude verzeichnet.

Lasten und Beschränkungen

Das Erbbaugrundbuch wurde am 18.06.2008 eingesehen.

Die Zweite Abteilung des Grundbuches enthält die Eintragungen hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses, eines Vorkaufrechtes für den Grundstückseigentümer sowie die der angeordneten Zwangsversteigerung und der angeordneten Zwangsverwaltung. Diese Eintragungen werden als nicht wertrelevant gesehen.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuches haben keinen Einfluß auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. Eventuelle Eintragungen werden deshalb hier nicht angegeben.

Beschreibung der Bebauung

Das Flurstück 30/71 war am Wertermittlungsstichtag mit einer nicht unterkellerten eingeschossigen Werkhalle mit zweigeschossigen Einbauten bebaut.

Das gesamte Anwesen wird als Yacht- und Bootswerft genutzt. Die behördliche Baugenehmigung wurde am 05.06.1996 erteilt. Zur Durchführung der Wertermittlung wird von dem Jahr 1997 als Baujahr ausgegangen.

Das 40,60 m x 25,40 m große Gebäude gliedert sich in eine Reparaturhalle mit Büro und Sozialtrakt, einem Holzbearbeitungsbereich mit darüber gelagerter Arbeitsbühne sowie in eine Neubauhalle, mit einem abgeschlossenen Schlossereibetrieb und einer weiteren darüber gelagerten Arbeitsbühne.

Die gesamte Halle wurde als Stahlskeletthalle mit einer Beplankung aus kunststoffbeschichteten Sandwich-Platten errichtet. Die lichte Höhe im Firstbereich beträgt ca. 8,83 m und im Traufenbereich 6,00 m. Die wesentliche Belichtung erfolgt durch im

Firstbereich angeordneten Oberlichtern. Beide Hallenteile verfügten im Giebelbereich über wärme gedämmte Schiebetore mit einer Öffnungsgröße von 10,00 / 6,24 m.

Die Büro und Sozialräume werde durch eine gasbetriebene Heizungsanlage beheizt.

Bauschäden

Wesentliche Bauschäden wurden nicht festgestellt. Im Hinblick auf geringere, nicht näher bezeichneter Schäden, wird ein pauschaler Wertabschlag von 5 % vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Es wird davon ausgegangen, das die erforderliche Wärmedämmung nicht den heutigen Anforderungen genügt. Ein Energiepaß hat nicht vorgelegen.

Grundstückswert

Der Grundstückswert wird aus dem Bodenrichtwert der Bodenrichtwertkarte der Gutachterausschüsse, Stand 01.01.2008, abgeleitet. Hiernach ergibt sich ein Bodenwert von 20,00 €/m² für erschlossenes, baureifes Bauland im Sondergebiet 2 (Hafen).

1. Wertermittlung

1.01 Grund- und Bodenbeschreibung

1.011 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): **Bauland, voll erschlossen, Bebauungsplan Nr. 145 – Nordhafen-**

1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung
Tatsächliche Nutzung: **Gewerbliche Nutzung**
Zulässige Nutzung: **wie vor**

1.013 Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (Nr. 02)
Keine

1.014 Erschließungszustand
Art der Straße: **Verkehrsstraße,**
Versorgungsleitungen: **Gas, Wasser, Eit.**
Entsorgung: **Öffentlicher Kanal**
Beitrags- und Abgabepflichten: **Keine im derzeitigen Ausbauzustand**

1.015 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt
Oberfläche: **Eben**
Aufwuchs: **Wenige Ziersträucher**
Baugrund: **Aufgespühlter Kleiboden mit Torflinsen**
Zuschnitt: **Rechteckig.**
Altlasten Immissionen: **Keine bekanntgeworden**

1.016 Lage
Baugebiet: **Neubaugebiet, nicht abgeschlossen**
Ortslage: **Hafenbereich**
Verkehrslage: **Verkehrsstraße, gute Verkehrsanbindung**
Himmelsrichtung: **Ost-West-Ausrichtung**
Beeinträchtigung: **Keine erkennbar**
Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: **keine**

1.02 Baubeschreibung *) _____

1.021 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung
Bezeichnung/Art: **1-geschossige Halle mit Sozialtrakt**
Zweckbestimmung: **Bootsbau und Reparatur**

1.022 Baujahr **1997**
Gesamtnutzungsdauer **50 Jahre**
Restnutzungsdauer **39 Jahre**

1.023 Rohbau
Fundamente: **Stahlbetonrost auf Tiefgründung, Bodenplatte**
Außenwände: **Stahlskelett, Beplankung mit Kunststoff beschichteten wärme gedämmten Platten**
Innenwände: **Porenbetonsteine**
Decken: **Sozialtrakt: Stahlbetondecken, sonst: Holzbalkendecken**
Treppen: **Stahlbeton mit Steinzeugplatten, im Hallenbereich Stahltreppen mit Trittstufen aus verzinkten Gitterrosten**
Isolierungen: **siehe allgemeine Darstellung**
Dächer: **Stahlbinder u. Stahlpfetten, Sandwich-Platten, Dachneigung 12°**

1.024 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasser-Leitungen: **Kupferrohr**

Abwasserleitungen: Gußrohr

Sanitäre Einrichtung: **WC Damen: 1 Sitz, 1 Dusche, 1 Waschbecken**

Herren-WC: 1 Sitz, 1 Stehbecken, 1 Handwaschbecken

Umkleieraum: Dusche mit Abtrennung, 2 Waschbecken

Elt.-Leitungen: **unter Putz, in den Hallen E-Leitungen auf Kabelbahnen**

Heizung: **Heiztherme als Brennwertkessel mit separater Warmwasser-**

Bereitung, Heizkörper: Konvektoren mit Thermostatventilen im Büro-

und Sozialbereich, Reparaturhalle m. Lufterhitzer, Neubauhalle unbeheizt

Fußböden: **Büros: Teppichbelag, Sozialraum: PVC, Feuchträume: Steinzeug**

Hallen: Industrieestrich

Innenputz: **Büros und Sozialräume: geputzt, sonst Sichtmauerwerk, Feuchträume: Fliesesockel 1,60 / 2,0 m hoch**

Ansichten: **Kunststoffbeschichtete Beplankung**

Türen: **allgemein Stahlzargen mit glatten Türblättern, ohne Schwellen, in den Betriebsräumen teils FH-Türen**

Fenster: **Kunststofffenster mit Isolierverglasung,**

Wandbehandlung: **Allgemein: Tapeten, Betriebsräume: Sichtmauerwerk teils mit Anstrich**

Sonstige technische Anlagen: ---

1.025 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen: **Abtropfplatz im Kranbereich**

Versorgungseinrichtungen: **Gas, Wasser, EIt, Telefon**

Bodenbefestigungen: **Teils Betonrechteckstein, Pflasterung: Schotterbelag**

Einfriedungen: **allgemein Maschendrahtzaun, ca. 1,90 m hoch**

1.026 Besondere Betriebseinrichtungen

Krananlage, 25 Tonnen Hubkraft

1.027 Sonstige Anlagen:

Gartengestaltung: **keine erkennbar**

Anpflanzungen: **wenige Ziersträucher**

1.028 Baulicher Zustand

Baumängel: **Keine Mängel festgestellt**

Bauschäden: **keine festgestellt**

Wirtschaftliche Grundrißlösung: **Ja**

Wirtschaftliche Geschoßhöhen: **Ja**

Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung: **Ja**

1.029 Werterhöhende Investitionen Dritter

Keine bekanntgeworden,

1.030 Kriegsschäden

Keine

1.1 Bodenwert

- 1.11 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale (Nr. 1.01)
- | Straße | m ² | Jahr | €/m ² (ebf-ebp) |
|--------|----------------|------|----------------------------|
|--------|----------------|------|----------------------------|

Vergleichspreise liegen nicht vor

- 1.112 Bodenrichtwert DM/m² (ebf, Gebietsbezeichnung, Geschöszahl, GFZ, Tiefe, Größe) **20,- €/m² gem. Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2008, erschließungsbeitragsfrei, Bauland im Sondergebiet 2 (Hafen)**

- 1.113 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung
Keine

- 1.114 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen
Keine wertrelevanten Rechte und Belastungen. Belastung durch Erbbaurecht

- 1.115 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes
Der Öffentliche Grundstücksmarkt wird durch Anwendung des Bodenrichtwertes hinreichend berücksichtigt.

1.12 Bodenwert

- 1.121 Grundstücksgröße

| m ² | €/m ² | € |
|----------------|------------------|------------------|
| 4.962 | 20,00 | 99.240,00 |

| | | |
|-------|------|------------------|
| zus.: | i.M. | 99.240,00 |
|-------|------|------------------|

- 1.122 Zu erwartende Erschließungsbeitrag -/-
- Abgaben für weitere Erschließungsmaßn. -/-
- Abgaben für sonstige Maßnahmen (z.B. Ausgleichsbeträge) -/-
- Abzügl. Erschließungskostenanteil geschätzt** **9.000,00**

Bodenwert beitragspflichtig/-frei

90.240,00 €

Begründung: **Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert ohne Belastung durch das Erbbaurecht beträgt 90.240,00 €**

1.2 Ertragswert

| | | | | |
|-------|---|------------------|----|---|
| 1.21 | Rohertrag | | | |
| 1.211 | Tatsächliche Miete (Nr. 0.81) | | -- | € |
| 1.212 | Nachhaltig erzielbare Miete (Berechnung beifügen) | | | € |
| 1.22 | Bewirtschaftskosten | | | |
| 1.221 | Aufgegliederte Ausgaben (Nr. 0.82) | | -- | € |
| | oder | | | |
| 1.222 | Pauschalierte Ausgaben v.H. des Rohertrages | | | € |
| 1.23 | Reinertrag | | | € |
| 1.24 | Anteil des Bodenwerts (Nr. 1.12) am Reinertrag | | | |
| | Bodenwert x Liegenschaftszinssatz | $\frac{x}{100}$ | - | € |
| 1.25 | Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag | | | € |
| 1.26 | Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | Jahre | | |
| 1.27 | Vervielfältiger | (v.H. Zinssatz) | | |
| 1.28 | Ertragswert der baulichen Anlagen (Vervielfältiger x Betrag aus Nr. 1.25) | | | € |
| 1.29 | Zu- und Abschläge (aufgegliedert als Anlage) .sh. Seite | | -- | € |
| | Gebäudewertanteil | | | € |
| | Bodenwertanteil | + | | € |
| | <u>Ertragswert</u> | | | € |

Ertragswertermittlung entfällt

| Lfd. Nr. | Gebäudeart Gebäudeteil | | | Geschöszahl | Bebaute Fläche m² | Brutto-Grundrißfläche m² | Herstellungswert | | |
|----------|------------------------|----------------------------|-----------|-------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-----------|---|
| | Bauj. | Ges.Nutzungsd. | Restnutz. | | | | Index 2000 = 100 €/m³ | (5 x 6) € | am Stichtag Index 117,7 (7 x Index 8) (Index 6) € |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | |
| 1 | 1997 | Reparaturhalle 50 Jahre | 39 Jahre | --- | --- | 2.901 | 179,- | 519.279,- | 611.191,- |
| 2 | 1997 | Neubauhalle 50 Jahre | 39 Jahre | --- | --- | 4.761 | 96,- | 457.056,- | 537.955,- |

↑
Fläche in m³ 20

Die Angaben sind umbar zu Rausen!

1.3 Sachwert

| | | | |
|-------|--|-------------------|--------------------|
| 1.30 | Allgemeines | | |
| 1.301 | Wertermittlungsstichtag (Nr. 07) <i>1.2008</i> Baupreisindex(Angabe des Basisjahres) <i>117,7 (2000)</i> | | |
| 1.31 | Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag nach Nr. 3.6.1 | | |
| 1.311 | Wert der Gebäude lt. Tabelle Spalte 17 (Berechnung des umbauten Raumes beifügen) | | 850.862,- € |
| 1.312 | Wert der Außenanlagen (aufgegliedert als Anlage | | |
| | Entwässerungseinrichtungen) 3 % von | € | |
| | Versorgungseinrichtungen) 850.862,- € | 25.526,00 € | |
| | Bodenbefestigungen sh. Anlage S. 16 | 67.700,00 € | |
| | Einfriedungen | 5.000,00 € | |
| | Kranfundament | 7.000,00 € | |
| | Dalben für Steganlage | <u>9.000,00 €</u> | + 114.226,00 € |
| 1.313 | Baunebenkosten sind in Nr. 1.311 und Nr. 1.312 einbezogen | | |
| 1.314 | Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (aufgegliedert als Anl.) | + -- | € |
| 1.315 | Wert der Geräte (aufgegliedert als Anlage | + -- | € |
| 1.32 | Wert der sonstigen Anlagen (Tiefgründung 7 % v. 850.862,- €) | + 59.560,00 € | |
| | | - | |
| 1.33 | Minderung gemäß Nr. 3.6.5.2 (Begründung sh. S. 18) | - 101.064,00 € | |
| 1.34 | Geringer (nicht mehr realisierbarer) Wert der baulichen Anlagen nach Nr. 3.6.5.3 | -- | € |

Gebäudewertanteil **923.584,00 €**Bodenwertanteil **13.200,00 €**Sachwert **936.784,00 €**

| Technische Wertminderung **) | | | | | (11 - 13) | Wirtschaftliche Wertminderung | | Wert der Gebäude am Stichtag (14 - 16) € |
|------------------------------|----------|-----------|---------------------------|----------|-----------|-------------------------------|----------|---|
| Alter | | (8 - 10) | Baumängel*) Bauschäden | | | v.H. (v.14) | € | |
| v.H. (v.3) | € | | v.H. (v.11) | € | | | | |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 13,4 | 81.900,- | 529.292,- | 5 | 26.465,- | 502.827,- | 10 | 50.283,- | 452.544,- |
| 13,4 | 72.086,- | 465.869,- | 5 | 23.293,- | 442.576,- | 10 | 44.258,- | 398.318,- |

Wert der baulichen Anlagen**850.862,-**

*) ggf. aufgegliedert als Anlage

**) wenn Werterhöhung zu berücksichtigen,
Ansatz in Spalte 12 und 13*)

1.4 Verkehrswert abgeleitet aus

1.41 Ertragswert (Nr. 1.2) €

Zuschläge/Abschläge

Begründung: *Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.*

v.H. = --- €
€

oder

1.42 Sachwert (Nr. 1.3) 936.784,00 €

Abschläge

Begründung:

v.H. = --- €
€

1.43 Verkehrswert 936.784,00 €

Begründung: *Der Verkehrswert beträgt gerundet: 937.000,-- €*

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer eingeschossigen gewerblich genutzten Halle bebaute Grundstück, eingetragen im Erbbaugrundbuch von Wilhelmshaven, Blatt 35877, Gemarkung Wilhelmshaven, Flur 1, Flurstück 30/71, Celler Straße 7 in 26384 Wilhelmshaven beträgt unter Würdigung aller bekanntgewordener wertbeeinflussender Umstände sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag, dem 24.06.2008:

937.000,00 €

(in Worten: Neunhundertsiebenunddreißigtausend Euro)

Wilhelmshaven, den 22.07.2008

Als Sachverständiger:

GÜNTHER VALENTIN
SACHVERSTÄNDIGER
FÜR WERTERMITTLUNGEN BEBAUTER
UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
AM WIESENHOF 119
26389 WILHELMSHAVEN
TELEFON (04421) 81744
TELEFAX (04421) 368569



Ermittlung der Nutzfläche

(Nach vorliegenden Bauzeichnungen)

A. Büro- und Sozialbereich

Erdgeschoß

| | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|---|----------------------|--------|---|----------------------|
| Sozialraum | 3,26 x 5,02 | = | 16,37 m ² | - 0,49 | = | 15,88 m ² |
| Flur | 7,76 x 1,26 | = | 9,78 m ² | | | |
| | + 1,25 x 4,76 | = | 5,95 m ² | | | |
| | + 1,25 x ~ 4,30 | = | 5,38 m ² | | | |
| | | | 21,11 m ² | - 0,63 | = | 20,48 m ² |
| Umkleide | 2,01 x 3,64 ⁵ | = | 7,33 m ² | - 0,22 | = | 7,11 m ² |
| Waschraum | 3,01 x 1,83 ⁵ | = | 5,52 m ² | - 0,17 | = | 5,35 m ² |
| WC-Vorraum | 1,13 ⁵ x 1,63 ⁵ | = | 1,86 m ² | - 0,06 | = | 1,80 m ² |
| WC | 1,76 x 1,63 ⁵ | = | 2,88 m ² | - 0,09 | = | 2,79 m ² |

Obergeschoß

| | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|---|----------------------|--------|---|----------------------|
| Chef | 3,76 x 5,02 | = | 18,88 m ² | - 0,57 | = | 18,31 m ² |
| Büro | 4,63 ⁵ x 5,02 | = | 23,27 m ² | - 0,70 | = | 22,57 m ² |
| Flur | 1,13 x 4,30 | = | 4,86 m ² | | | |
| | 1,38 x 1,30 | = | 1,79 m ² | | | |
| | 1,25 x 2,76 | = | 3,45 m ² | | | |
| | | | 10,10 m ² | - 0,30 | = | 9,80 m ²³ |
| WC-Vorraum | 1,24 x 2,76 | = | 3,42 m ² | | | |
| | 1,01 x 1,01 | = | 1,02 m ² | | | |
| | | | 4,44 m ² | - 0,13 | = | 4,31 m ² |
| WC | 0,88 ⁵ x 1,63 ⁵ | = | 1,45 m ² | - 0,04 | = | 1,41 m ² |

A. Büro- und Sozialbereich insgesamt = 109,81 m²

B. Reparaturhalle

Erdgeschoß

| | | | | | | |
|-------|--------------------------|---|-----------------------|--|---|----------------------|
| Lager | 3,36 ⁵ x 5,26 | | | | = | 17,70 m ² |
| Halle | 14,98 x 14,50 | = | 217,21 m ² | | | |

| | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|
| | ./. 1,00 x 1,80 | = | <u>1,80 m²</u> | |
| | | | | 215,41 m ² |
| Holzbearbeitung | 14,98 x 5,00 | = | 74,90 m ² | |
| | ./. 1,50 x 2,12 ⁵ | = | <u>- 3,19 m²</u> | |
| | | | | 71,71 m ² |
| Kleinlager | 3,01 x 2,01 | = | | 6,05 m ² |
| Obergeschoß | | | | |
| Arbeitsbühne | 14,98 x 5,00 | = | 74,90 m ² | |
| | ./. 1,00 x 1,50 | = | <u>- 1,50 m²</u> | |
| | | | | 73,40 m ² |
| B. Reparaturhalle insgesamt | | | | <u>= 384,27 m²</u> |

C. Neubauhalle**Erdgeschoß**

| | | | | |
|-------------|------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------|
| Halle | 24,98 x 25,00 | = | 624,50 m ² | |
| | ./. 10,00 x 5,00 | = | - 50,00 m ² | |
| | ./. 1,00 x 1,80 | = | <u>- 1,80 m²</u> | |
| | | | | 572,70 m ² |
| Schlosserei | 9,76 x 4,76 | = | 46,46 m ² | |
| | ./. 1,50 x 2,12 ⁵ | = | <u>- 3,19 m²</u> | |
| | | | | 43,27 m ² |

Obergeschoß

| | | | | |
|---------------------------------|--------------|---|--|-------------------------------|
| Arbeitsbühne | 10,00 x 5,00 | = | | 50,00 m ² |
| C. Neubauhalle insgesamt | | | | <u>= 665,97 m²</u> |

Ermittlung der Brutto-Grundfläche

$$40,60 \times 25,40 = 1.031,24 \text{ m}^2$$

Ermittlung des umbauten Raumes

Reparaturhalle mit Sozialtrakt

$$15,37 \times 25,40 \times (6,00 + 8,85) \times 0,5 = 2.900,67 \text{ m}^3$$

Neubauhalle

$$25,23 \times 25,40 \times (6,00 + 8,85) \times 0,5 = 4.761,44 \text{ m}^3$$

$$\text{Umbauter Raum insgesamt} = \underline{7.662,11 \text{ m}^3}$$

Bodenbefestigungen

Waschplatz

$$6 \times 8,76 \times 4,00 = 210,24 \text{ m}^2$$

Betonsteinpflaster

$$2,70 \times 5,90 = 15,93 \text{ m}^2$$

$$25,00 \times 1,15 = 28,75 \text{ m}^2$$

$$9,00 \times 11,00 = 99,00 \text{ m}^2$$

$$20,00 \times 8,00 = 160,00 \text{ m}^2$$

$$\text{insgesamt} = \underline{303,68 \text{ m}^2}$$

Schotterbefestigungen

$$22,54 \times 8,00 = 180,32 \text{ m}^2$$

$$14,60 \times 48,82 = 712,77 \text{ m}^2$$

$$40,60 \times 16,82 = 682,89 \text{ m}^2$$

$$./ 15,93 - 28,75 = - 44,68 \text{ m}^2$$

$$34,00 \times 32,00 = 1.088,00 \text{ m}^2$$

$$\sim 9,00 \times 25,00 = 225,00 \text{ m}^2$$

$$\text{insgesamt} = \underline{2.844,30 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bodenbefestigungen insgesamt} = 3.358,22 \text{ m}^2$$

Wert der Außenanlagen

Wert der Bodenbefestigungen

| | | |
|--|---|--------------------|
| Waschplatz geschätzt | = | 20.000,00 € |
| Pflasterung, Betonrechteckstein ca. 300 m ² x 45,00 €/m ² | = | 13.500,00 € |
| Schotterbefestigungen ca. 2.850 m ² x 12,00 €/m ² | = | <u>34.200,00 €</u> |
| insgesamt | = | 67.700,00 € |

Wert der Einfriedigung

| | | |
|--------------------------------|---|------------|
| 250 m x 20,00 €/m ² | = | 5.000,00 € |
|--------------------------------|---|------------|

Ermittlung des Wertes des bebauten Erbbaurechtes

Grundlagen der Wertermittlung:

| | | |
|---|---|---------------------|
| Erbaurechtsvertrag vom 20.05.1996 | | |
| Laufzeit ohne Verlängerung | | |
| Ende des Erbbaurechts | = | 31.12.2026 |
| Restlaufzeit des Vertrages | = | 18 Jahre |
| Angemessener Erbbauzins | = | 7,0% |
| Vertraglicher Erbbauzins mit Anpassungs- | | |
| Klausel nach § 2 (4) des Vertrages und nach | | |
| erfolgter Anpassungen jährlich | = | 4.925,27 € jährlich |
| Unbelasteter Bodenwert am Stichtag | = | 90.240,-- € |
| Rentenbarwertfaktor bei 18 Jahren u. 7,0% | = | 10,06 |
| Wertfaktor nach Würdigung des Vertrages | = | 0,3 |
| Fertigstellung der baul. Anlagen | = | 1997 |
| Gesamtlebensdauer der baul. Anlagen | = | 50 Jahre |
| Alter der baulichen Anlagen bei | | |
| Beendigung des Vertrages | = | 18 Jahre |
| Abzinsungsfaktor bei 18 Jahren | | |
| und 7,0% (Anlg.9a, Wert R 2006) | = | 0,2959 |

Wert des bebauten Erbbaurechts

| | | |
|---|---|-------------|
| Bodenwert 2008 ohne Belastung | = | 90.240,00 € |
| Angemessener Erbbauzins: | | |
| 90.240,- € x 7,0% | = | 6.316,80 € |
| vertraglicher Erbbauzins | = | 4.925,27 € |
| | | |
| Differenz | = | 1.391,53 € |
| Bodenwertanteil | | |
| 1.391,53 € x 10,06 x 0,3 | = | 4.199,64 € |
| Gezahlter Erschließungskostenbeitrag | = | 9.000,-- € |
| Wert des bebauten Erbaurechts insgesamt | = | 13.199,64 € |

Gebäudewertanteil (Sachwertverfahren)

1. Unter Würdigung des §10 (2) des Erbbaurechtsvertrages

| | | |
|-------------------------------------|---|----------------|
| Verkehrswert der baul. Anlagen 2008 | | |
| (Stichtag 24.06.2008) gemäß | | |
| Wertermittlung: | | |
| 850.862,00 € + 114.226,00 € | | |
| x 59.560,00 € | = | 1.024.648,00 € |

Abzüglich auf den Stichtag abgezinster
Verkehrswertanteil der baul. Anlagen, die
nicht entschädigt werden (gem. § 10 (2), 1/3 des

Verkehrswertes), bei Vertragsablauf 2026,
jedoch bei Preis -/ Wertverhältnissen
von heute: $1.024.648,00 \text{ €} \times 0,2959 \times 1/3 =$ - 101.064 €

Gebäudewertanteil 923.584,00 €
Wert des bebauten Erbbaurechts 936.783,64 €

2. Wert des bebauten Erbbaurechtes unter Würdigung des §10 /1) des Erbbaurechtsvertrages

Bodenwertanteil wie vor = 13.199,64 €
Verkehrswert der baulichen Anlagen wie vor: $1.024.648,00 \text{ €}$
abzüglich auf Stichtag abgezinste Kosten
des Abbruchs und für die Herstellung des
ursprünglichen Zustandes des Grundstücks:

$7.662,- \text{ cbm} \times 12,00 \text{ €/m}^3$
 $= 91.944,00 \text{ €}$

$3.358,- \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2$
 $= 13.432,00 \text{ €}$
105.376,00 €

$105.376,00 \text{ €} \times 0,2959$ = $31.180,76 \text{ €}$

Gebäudewertanteil 993.467,24 €

Wert des bebauten Erbbaurechts 1.006.666,88 €

Zusammenstellung der Abschläge (Minderung Pkt 1.32)

Abzug für den gem. Erbbauvertrag nicht
zu entschädigenden Verkehrswertanteil = 101.064,00 €

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil ergibt sich aus
dem Bodenwertanteil des mit einem
Erbbaurecht belasteten Bodens mit = $4.199,64 \text{ €}$
zuzüglich der Erschließungs-
kostenbeiträge in Höhe von = $9.000,- \text{ €}$

Bodenwertanteil somit = $13.199,64 \text{ €}$