

GUTACHTEN

über den Gemeinen Wert (i. S. d. Bewertungsgesetzes § 9) zu Gebäuden und baulichen Anlagen auf den (fremden) Grundstücken in

Bemerkung: Im Verlauf des Gutachtens werden die aufgeführten Flurstücke als ein Grundstück bezeichnet. Sie sind wirtschaftlich als Einheit aufzufassen.

Grundbuch:

Eigentümer: für die Grundstücke

zum Wertermittlungstichtag: 30.06.2015

Gemeiner Wert: 1,00 EUR

I. VORBEMERKUNGEN

Angegebener Zweck des Gutachtens: Feststellung des Gemeinen Werts (Verkehrswerts)

Tag der Ortsbesichtigung:

Einsichtnahmen:

- in die Liegenschaftskarte
- in die Bodenrichtwertkarte
- in den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt
- in Bauunterlagen

Das zu bewertende Grundstück (grundbuchrechtlich zwei Grundstücke), auf dem sich die Gebäude befinden, liegt am Rande der Stadt, abseits von Durchgangs- oder Gelegenheitsverkehr, optisch verdeckt durch ein, Die Geschäftslage ist für die Verhältnisse der Stadt sehr schlecht.

Die beiden Flurstücke sind durch eine Vereinigungsbaulast mit einem dritten Grundstück verbunden. Die zum Grundstück führende Straße ist mit einer einfachen sandgeschlammten Decke versehen. Sie ist eine Sackgasse.

Die Kleinstadt hat einschließlich der teilweise weit entfernt liegenden Ortsteile etwa 1.000 Einwohner. Im Stadtgebiet gibt es eine (weitere) Auto-Lackierwerkstatt sowie mindestens zehn Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten einschließlich Autohäuser. Es liegt ganz offenkundig eine erhebliche Überversorgung vor.

Die Wiedereröffnung eines Kraftfahrzeuggewerbes dürfte wegen der Lage und Beschaffenheit nur aufgrund eines hohen Firmenwerts sinnvoll sein, nicht aufgrund des Immobilienwerts. Ein Firmenwert ist nicht einzubeziehen.

Das Vorhandensein eines zumindest durchschnittlichen Firmenwerts für den Betrieb der Werkstatt in den vergangenen Jahren ist anzunehmen. Nach den vorgelegten betriebswirtschaftlichen Auswertungen sind für das Jahr 2012 Umsätze in Höhe von, für das Jahr 2013 in Höhe von EUR sowie für das Jahr 2014 in Höhe von EUR ausgewiesen.

Der Umsatz im Jahr 2014 dürfte auf für den gewöhnlichen Betrieb nicht zu berücksichtigende Umstände zurückzuführen sein. Für die Zukunft wird ein nachhaltig erzielbarer Umsatz von 200.000,00 EUR pro Jahr angenommen.

Das Gewerbe wurde durch Herrn aufgrund einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) betrieben. Die Baugenehmigung wurde erteilt.

Nach dem Bewertungsgesetz § 94 Abs. 1 gilt:

"Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäudewert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen. Außenanlagen (z. B. Umzäunungen, Wegebefestigungen), auf die sich das wirtschaftliche Eigentum am Gebäude erstreckt, sind unbeschadet der Vorschriften in § 68 Abs. 2 in die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes einzubeziehen. Für die Grundstücksart des Gebäudes ist § 75 maßgebend; ..."

Abs. 3

"Die Bewertung der Gebäude erfolgt nach § 76. Wird das Gebäude nach dem Ertragswertverfahren bewertet, so ist von dem sich nach den §§ 78 bis 80 ergebenden Wert der auf den Grund und Boden entfallende Anteil abzuziehen. Ist vereinbart, dass das Gebäude nach Ablauf der Miet- oder Pachtzeit abzubrechen ist, so ist dieser Umstand durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen; der Abschlag unterbleibt, wenn vorauszusehen ist, dass das Gebäude trotz der Verpflichtung nicht abgebrochen werden wird."

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Gemeine Wert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte nach Aufgabe des bisher betriebenen Gewerbes üblicherweise zur Erzielung von Erträgen und nicht zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Ein Abbruch der Gebäude nach Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung ist nicht anzunehmen.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheitert daran, dass eine hinreichend genaue nachvollziehbare Ableitung von Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) nicht erfolgt ist und unter Berücksichtigung der Lagemerkmale auch nicht aus überregionalen oder in der Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Daten abgeleitet werden kann.

II. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der Landkreis zählt zu den Landkreisen in Deutschland, welcher mit einem Kaufkraftindex von 79,7 bei einem Durchschnitt von 100 zu denjenigen mit der niedrigsten Kaufkraft gehört. Die Wachstumsrate von 2013 bis 2014 ist mit einem Wert von insgesamt 2,2 %, bei einem Pro-Kopf-Zuwachs von 3,1 % im unteren Bereich eingeschätzt worden (Quelle: MB-Research, Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg).

Nach dem Jahresbericht 2012 des Kraftfahrzeugbundesamts, S. 21 war bei Neuzulassungen von Pkw in der zweiten Jahreshälfte 2012 ein Rückgang um 2,9 % zu verzeichnen. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamts des Landes Sachsen-Anhalt betrug der Bestand an Pkw im Landkreis am 01.01.2011 insgesamt 74.983, am 01.01.2013 insgesamt 74.573.

Die Bevölkerungszahl im Landkreis ging von (31.12.2009), auf(31.12.2012), d. h. um 5,9 % zurück.

Nach einem Bericht der Zeitung "DIE WELT" vom 02.12.2013 steigt der Anteil der Internetverkäufe von Pkw stark an.

Die Unternehmensberatung PwC hat 2013 eine Studie zum Autohandel im Jahr 2020 veröffentlicht. Danach ist davon auszugehen, dass von den 2013 vorhandenen 7.800 Händlern im Jahr 2020 noch 4.500 existieren dürften. Sie haben auch beobachtet, dass sich alternative Nutzungskonzepte für Autos ausweiten, insbesondere auch in Städten zunehmend Kleinwagen nachgefragt werden. Ferner wird auf die Zunahme des Internethandels verwiesen.

Im Landkreis sind (nahezu) alle Autohäuser nach 1990 neu errichtet worden. Ihre Anzahl und Größe wurde durch den insbesondere von 1990 bis 1995 bestehenden Nachholbedarf am Erwerb von Kraftfahrzeugen geprägt.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass Unternehmen, die hauptsächlich Autoverkauf betreiben, sich verstärkt auf Werkstattleistungen orientieren. Der unterzeichnende Sachverständige hat im Zusammenhang mit einem Gutachten, welches er für ein anderes Unternehmen im Landkreis Wittenberg erstattet hat, festgestellt, dass auch dort eine Minderauslastung der Lackiererkabinen und im Karosseriebetrieb vorliegt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Gebäude, welches eine weitgehend fertiggestellte Werkstatt beinhaltet. Anschließend ist ein Zwischenbau, in dem sich nur teilweise ausgebaute Büroräume befinden, welche im derzeitigen Zustand nicht bestimmungsgemäß nutzbar sind. Daran schließt sich eine nur teilweise fertiggestellte Überdachung an.

Die Lackiererkabine ist weitgehend mit dem Bauwerk verbunden, jedenfalls so, dass einen Ausbau ohne nicht unerhebliche Beschädigungen und Weiterverkauf möglich sein würde.

Die Außenanlagen sind teilweise fertig gestellt, wie in den beigegeführten Fotoaufnahmen ersichtlich ist.

Es ist mit Ausbaurückstellungen für den Fall der Fertigstellung der Straße zu rechnen.

III. WERTERMITTLUNGSRELEVANTE DATEN

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses (beschränkt auf Mittel und Oberzentren in Sachsen-Anhalt) weist Kaufpreise sowohl für Autohäuser als auch Werkstätten aus (vgl. Anlage).

Die aus der Kaufpreissammlung mitgeteilten Preise weisen, mit Ausnahme eines Kaufpreises in, insgesamt ein sehr niedriges Niveau auf. Der Kaufpreis in kann kein Maßstab für die Beurteilung des allgemeinen Preisniveaus sein, zumal er als Einzelwert nicht relevant ist.

Der ausgewiesene flächenbezogene Wert von 1.122,00 EUR/m² liegt etwa in Höhe des Normalherstellungswerts für Autohäuser (vgl. Sachwertrichtlinie 13.3, Standardstufe 4). Die Werte sind nicht für Vergleichszwecke geeignet, weil kein Baujahr mitgeteilt worden ist.

Ein Kaufpreis im Zweitverkauf für eine Gebrauchtimmoblie etwa in Höhe der Anschaffungskosten dürfte von außergewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen geprägt sein, denn derartiges ist in einer Region von geringem Kaufkraftniveau, wie das für Bernburg ebenso zutrifft, ungewöhnlich. Aus datenschutzrechtlichen Gründen konnte nicht in Erfahrung gebracht und einbezogen werden, ob etwa statt des Kaufpreises für ein Autohausgrundstück Grundstücks- und Firmenwert in einem Preis erfasst worden sind, was regelmäßig beim Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einem Unternehmen passiert.

Aus der Kaufpreissammlung kann deshalb nur allgemein geschlossen werden, dass ein geringes Niveau der Preise bei Verkäufen von Grundstücken mit Autohäusern bzw. Kraftfahrzeugwerkstätten vorherrscht.

Eine Ableitung von Sachwertfaktoren ist jedoch nicht vorgenommen worden und es liegen auch keine anderweitigen regionalen Ableitungen für Sachwertfaktoren vor. Die sachgerechte Ermittlung nach dem Sachwertverfahren kann in Ermangelung geeigneter Sachwertfaktoren nicht vorgenommen werden, ebenso keine Ermittlung im Vergleichsverfahren, da verwendbare Vergleichswerte für Autohäuser nicht abgeleitet worden sind.

Die übermittelten Werte zeigen zugleich auf, dass Grundstücke mit Autohäusern in der Region einschließlich dem gesamten Land Sachsen-Anhalt gehandelt werden, jedoch auf einem sehr niedrigen Preisniveau (vgl. Anlage). Es ist also keineswegs davon auszugehen, dass bei einem Wechsel des Betreibers, d. h. Vermietung an einen Dritten, höhere Mieten erzielt werden könnten. Im Gegenteil, eine Drittverwertung dürfte nur eine geringere Miete ermöglichen, da die bisherigen beachtlichen Umsätze in erheblichem Maße auch von der Führung des Unternehmens und dem Unternehmenswert generiert werden.

Ausgehend von der aufgezeigten strukturellen Schwäche im Autohandel, dem außerordentlich niedrigen Kaufpreisniveau im Landkreis Wittenberg und der damit verbundenen, relativ geringen Nachfrage nach Neuwagen, besteht ein sehr hohes Mietausfallrisiko. Dieses war indirekt daran erkennbar, dass verschiedene Autohäuser im Landkreis Wittenberg nach Aufgabe des Geschäftsbetriebs längere Zeit leer standen und nur teilweise eine Nachnutzung erfolgt, ohne dass eine Marke mit hohem Umsatzpotenzial angeboten wird.

Die laufenden Kosten der Verwaltung werden bei Kleiber u. A., Verkehrswertmittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage, S. 1684 mit mindestens 3 % des Jahresvortrags angegeben, die Kosten der laufenden Instandhaltung von "Dach und Fach" mit 2,50 EUR/m² Nutzfläche bis 9,00 EUR/m² Nutzfläche.

Um die geschätzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren erreichen zu können, sind Fertigstellungsarbeiten notwendig.

Die Verwaltungskosten sind bei dem Objekt mit 3 % pro Jahr für die Ertragswertermittlung angesetzt, die Kosten der angemessenen Modernisierung und laufenden Instandhaltung mit lediglich 2,00 EUR/m², weil nur eine einfache Instandhaltung zu unterstellen ist. Das Mietausfallrisiko wird mit 8 % geschätzt (vgl. Kleiber, a. o. O. S. 1.685).

Die übliche Nutzungsdauer derartiger Autohäuser wird nach der Sachwertrichtlinie mit 30 Jahren +/- 10 Jahren angegeben. Nach den vorgelegten Bauunterlagen sind die Gebäude wohl um 2002 weitgehend fertiggestellt worden, mithin im Wertermittlungsstichtag rd. 13 Jahre alt. Bei der Ausführung kommt es nicht nur auf die technische Lebensdauer an, sondern auf ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Eine Verringerung der üblichen Nutzungsdauer von den angegebenen 30 Jahren ist wegen der Bauart nicht angemessen. Es wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 20 Jahren geschätzt und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz ist in der Literatur überwiegend nach allgemeinen Erfahrungswerten mit 8,00 % für das gesamte Bundesgebiet angegeben. Ein regionaler Liegenschaftszinssatz für den Teilmarkt Autohäuser mit Werkstätten ist nicht abgeleitet worden.

Im Grundstücksmarktbericht ist für den Bereich des Oberen Gutachterausschusses des Landes Sachsen-Anhalt keine Auswertung für derartige Gewerbeobjekte erfolgt. Für Tankstellengrundstücke gibt Kleiber Werte von 7,00 % bis 8,50 %, für Fachmärkte bis 8,65 % an (vgl. Kleiber a. o. O. S. 2.263). Sprengnetter weist für Autohäuser ebenfalls keine Liegenschaftszinssätze aus, auch nicht für das gesamte Bundesgebiet.

Bemerkenswert ist dabei, dass ausweislich des Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Oberen Gutachterausschusses des Landes Sachsen-Anhalt die dort angegebenen Liegenschaftszinssätze signifikant höher sind als die für die Bundesrepublik durchschnittlich angegebenen Liegenschaftszinssätze.

Nach dem Entwurf der Ertragswertrichtlinie vom 05.05.2014, Ziff. 7 können Liegenschaftszinssätze, wenn wie hier weder im zuständigen Gutachterausschuss noch aus sonstigen Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden sind, unter Berücksichtigung der Marktlage geschätzt werden. Auf eine solche Schätzung wird zurückgegriffen. Dabei wird beachtet, dass der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und auch die Reparaturdienstleistungen stark rückläufig sind. Das den Liegenschaftszinssatz beeinflussende sehr geringe Kaufkraftniveau im Landkreis Wittenberg hat wiederum Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien und somit auf den Liegenschaftszinssatz. Es besteht ein strukturelles Überangebot an Autohäusern.

Aus den mitgeteilten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu Kaufpreisen für Autohäuser ist ersichtlich, dass zwar einige Verkäufe stattfinden, jedoch auf einem sehr niedrigen Preisniveau. Eine Schätzung in wirtschaftlich stark prosperierenden Regionen könnte in Höhe von 8 % angemessen sein. Wegen der von sehr geringer Nachfragekraft geprägten Region im Landkreis Wittenberg und den vorgelegten Kaufpreisen erachtet der Sachverständige dennoch 8 % als Ergebnis einer Schätzung für angemessen, weil es sich um ein vergleichsweise kleines Gebäude handelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je größer das nachhaltige Risiko einer nachhaltigen Verwertung ist.

Grundstücksgröße: **2.552 m²** Bodenwert: **53.592,00 EUR**

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

* Nettokaltmiete(ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete, sachverständig geschätzt)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	EUR/m ²	monatlich EUR	jährlich EUR
Werkstatt				
2 % von 200.000,00 EUR				4.000,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt				4.000,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (in üblicher Höhe)

Verwaltungskosten = 3 %	120,00 EUR	
Instandhaltungsaufwendungen (rd. 670 m ² x 2,00 EUR/m ²) ¹⁾	1.340,00 EUR	
Mietausfallwagnis in v. H. der Nettokaltmiete = 8 %	320,00 EUR	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	-	<u>1.780,00 EUR</u>
* jährlicher Reinertrag		2.220,00 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; der auf den Grund und Boden entfallende Anteil) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 8,00 % * 53.592,00 EUR	-	<u>- 4.287,36 EUR</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen (Ertragsanteil des Gebäudes)		<u>- 2.067,36 EUR</u>

Bei einem negativen Reinertrag ist üblicherweise das Liquidationswertverfahren anzuwenden, d. h. der Abbruch des Gebäudes zu unterstellen, weil das Gebäude aus Ertragsgesichtspunkten wirtschaftlich wertlos ist.

Die angemessene Verzinsung des Bodenwerts übersteigt den erzielbaren Reinertrag bei einer Vermietung.

¹⁾ Die Nutzfläche von rd. 670 m² wurde zur Schätzung der Instandhaltungsaufwendungen überschlägig aus den Bauunterlagen entnommen.

Der Abbruch der Gebäudesubstanz erfolgt in der Praxis dennoch nicht und ergäbe wirtschaftlich auch keinen Sinn, denn eine alternative angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks ist nicht zu erreichen. Eine rechtliche Verpflichtung des wirtschaftlichen Eigentümers zum Gebäudeabbruch besteht nicht.

Die wirtschaftliche Zukunft des Grundstücks ist entweder eine Vermietung, deren Ertrag die angemessene Bodenwertverzinsung nicht einmal erreicht, oder aber der Erwerb als Arrondierungsgrundstück für das angrenzende Autohaus.

Aufgrund der allgemeinen schwachen Konjunktur im Kraftfahrzeuggewerbe könnte allenfalls ein Gedanke der Abwehr eines Wettbewerbers Grundlage für eine Kaufentscheidung durch den Eigentümer des benachbarten Autohausgrundstücks sein. Er orientiert sich dabei regelmäßig an den Bodenwert, weil in der ausreichenden Größe des angrenzenden Autohauses und dessen Ausstattung ein Bedarf für die Nutzung des Gebäudes nicht anzunehmen ist.

Eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks sowie ein Kaufinteresse ist wegen der abseitigen Lage nicht zu erwarten.

Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer, der auch wirtschaftlicher Eigentümer der Gebäude auf dem Grund und Boden ist, wird ohne rechtliche Verpflichtung nicht noch die Abbruchkosten tragen, was rein wertermittlungstheoretisch unterstellt werden könnte, wenn nicht er die Möglichkeit hätte, das wirtschaftliche Eigentum an dem Gebäude zugunsten des Grundstückseigentümers aufzugeben.

Wert des Gebäudeanteils

Ein wirtschaftlicher Wertanteil aus dem Gebäudeertrag besteht nicht, da der Bodenwertanteil die nachhaltig erzielbaren Einnahmen selbst dann übersteigt, wenn der Gebäudenutzer (oder Mieter) die Kosten der laufenden Instandhaltung und der baulichen Fertigstellung tragen würde.

Der Verkehrswert für das gesamte Grundstück besteht allenfalls in seinem Bodenwert.

Der Gemeine Wert für den Gebäudeanteil auf den (fremden) Grundstücken in*

wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2015 mit

1,00 EUR

in Worten: einem Euro geschätzt.