

Landgericht

gemäß den Beschlüssen des Landgerichts vom 17. April 2004 und 27. Juli 2004 zum Fachmarktzentrum/Shopping Center in

I. Auftrag:

Gemäß den Beschlüssen des Landgerichts habe ich einen Ortstermin durchzuführen und ein Sachverständigengutachten zu erstatten. Die einzelnen Beweisfragen werden unter IV. wiedergegeben.

II. Anknüpfungstatsachen:

Die in meinem Schreiben vom 14. September 2004 an das Gericht erbetenen Unterlagen:

1. Grundbuchauszug, bezogen auf den Zeitpunkt der rechtsgeschäftlichen Abnahme,
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte,
3. Möglichkeit der Einsichtnahme in bestehende Miet- oder Pachtverträge zum Zeitpunkt der rechtsgeschäftlichen Abnahme,
4. zeitweilige Überlassung von Bauunterlagen, insbesondere Grundrisszeichnungen mit Raumbuchangaben,
5. Bauantragsunterlagen, insbesondere Ermittlung der Brutto-Geschossflächen und – soweit vorhanden – Ermittlung des Brutto-Rauminhalts,
6. Ansichts- und Schnittdarstellungen sowie
7. Lageplan

wurden mir über die bereits in der Gerichtsakte enthaltenen Unterlagen hinaus nicht zur Verfügung gestellt.

III. Ortstermin:

Im Ortstermin wurde mir beispielhaft der Bereich der Achse 21 aufgezeigt, in dem nach übereinstimmender Angabe der teilnehmenden Vertreter der Antragstellerin und der Antragsgegnerin zu 1) bis 4) bereits Sanierungsarbeiten an den Trägern und den Konsolen durchgeführt sein sollen. Schäden waren in diesem Bereich nicht vorhanden.

Diese Feststellungen wurden zum einen in dem Ladenlokal "East & West" und zum anderen in einem Flur (Achse 21) getroffen.

Weitere Bereiche wurden nicht in Augenschein genommen. Das war einerseits von den Parteien nicht gewünscht worden und andererseits auch nicht erforderlich. Es wurde übereinstimmend von den Vertretern der Antragstellerin und der Antragsgegnerin zu 1) bis 4) erläutert, dass entweder die im Gutachten des Herrn Dr.-Ing. beschriebenen Zustände vorhanden sind bzw. vergleichbare Nachbesserungen vorgenommen worden sind bzw. noch vorgenommen werden.

Zu den Nachbesserungen wurde erläutert, dass diese ausschließlich im Verlauf von Schließungszeiten der Ladenlokale durchgeführt worden seien, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Gebrauchstauglichkeit der Ladenlokale während der Öffnungszeiten gekommen sein soll.

Soweit die Ausstattung der Ladenlokale, die Mietereigentum sein soll, beschädigt worden ist, sei diese ersetzt worden. Ferner seien die entsprechenden technischen Anlagen demontiert und wieder montiert worden.

Die Nachbesserung ist für einen durchschnittlich aufmerksamen Betrachter optisch nicht ersichtlich. Sie ist allenfalls nach entsprechendem Hinweis und für einen Fachmann an den teilweise etwas breiteren Konsolen im Bereich der Auflager erkennbar.

Von den anwesenden Vertretern der Antragstellerin bzw. der Antragsgegner zu 1) bis 4) wurde erläutert, dass nach entsprechenden Abstützungsmaßnahmen die Balken soweit angehoben worden sind, dass die Lager ausgetauscht werden konnten.

Ich kann das nicht nachprüfen, habe jedoch aus dem angetroffenen Bild und der erlangten Kenntnis der technischen Konstruktion keine Veranlassung, an dieser Darstellung zu zweifeln.

IV. Beweisfragen:

I. Es soll ein Sachverständigengutachten eingeholt werden:

I.4. Verbleibt nach Mängelbeseitigung ein technischer, merkantiler Minderwert? Wenn ja, wie hoch ist dieser?

I.4.0 Vorbemerkung:

In dem Gutachten des vom Gericht beauftragten Sachverständigen Dr.-Ing. vom 27. Dezember 2001, S. 5 – 6 sind "Mängel" benannt, wobei ganz offenkundig infolge von Mängeln eingetretene Schäden oder Beschädigungen gemeint gewesen sind. Ich gehe deshalb bei der Erstattung meines Gutachtens davon aus, dass die unter Pkt. 1.1 bis Pkt. 1.34 aufgeführten Beschädigungen vorhanden und beseitigt worden sind bzw. noch behoben werden, nachdem die Mängel durch Auswechseln von Gleitlagern beseitigt worden sind.

Die in dem Gutachten des Dr.-Ing. dargestellten Schäden sind offenkundig auf ungeeignete oder mangelhaft ausgeführte Gleitlager zurückzuführen.

Bei der Erstattung des Gutachtens gehe ich ferner davon aus, dass der Frage in der Ergänzung des Gerichtssachverständigen Dr.-Ing. vom 08. Oktober 2002, S. 11, Frage 6 c dd) – ff) zu möglichen Baugrundstörungen und nachträglich übermäßigen bzw. übermäßig ungleichen Setzungen nicht in hinreichendem Maße nachgegangen worden ist.

Zuzustimmen ist dabei jedoch der Einschätzung des Gerichtssachverständigen, dass im Falle von übermäßigen oder übermäßig ungleichen Baugrundverformungen auch im Erdgeschoss hätten Beschädigungen bemerkt werden müssen, wenn auch in geringerem Maße als im Obergeschoss. Ich habe zur Ausforschung möglicher Baugrundstörungen keine Feststellungen getroffen, weil dazu kein Anlass gegeben war.

Weiterhin ist zu beachten, wie in der Stellungnahme des Gerichtssachverständigen vom 26. November 2003, S. 13 technisch nachvollziehbar begründet, dass der Schwindprozess erst nach 10.000 Tagen, gleich rd. 27 Jahren, soweit abgeschlossen ist, dass praktisch keine messbaren Schwindmaße mehr entstehen.

Unter "Schwinden" wird in der Bautechnik ein Prozess der (negativen) Längenänderung, d. h. Verkürzung der Abmessungen eines Bauteils infolge Austrocknung und chemischer Umwandlung verstanden. Die Längenänderung infolge chemischer Umwandlung ist dabei ein irreversibler Prozess, die Längenänderung infolge Feuchtigkeitsänderung ein mindestens teilweise reversibler Prozess.

Zusätzlich treten planmäßig und somit vorhersehbar Längenänderungen infolge Kriechens ein. Unter "Kriechen" wird eine Längenänderung von Bauteilen unter Einwirkung von Lasten verstanden. Die Längenänderung infolge Kriechens ist insbesondere bei weit gespannten und insoweit regelmäßig hoch belasteten Bauteilen großer geometrischer Abmessungen zu beachten und zu beobachten.

Infolge Zeitablaufs sind jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt die durch das Schwinden und Kriechen bedingten Längenänderungen soweit abgeklungen, dass die noch zu erwartenden Veränderungen gegenüber den bereits stattgefundenen sehr gering sind.

Grundsätzlich gibt es in der Bautechnik kein rissefreies Bauwerk. Ein Bauwerk ist jedoch so zu planen und zu gestalten, dass Risse entweder an dafür vorgesehenen Stellen auftreten oder einen solchen Umfang nicht überschreiten, der die Dauerhaftigkeit oder Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt.

Die im Bauwerk ablaufenden technischen Prozesse sind bei dem zu begutachtenden Grundstück für die Beurteilung eines gegebenenfalls vorhandenen technischen und eines gegebenenfalls vorhandenen merkantilen Minderwerts beachtlich, weil trotz zwischenzeitlich vorgenommener Maßnahmen zur Beseitigung der Schäden die Prozesse in den nächsten Jahren, hier rd. 20, "nicht vollständig zur Ruhe kommen". Schwind- und Kriechprozesse führen jedoch nicht zu einem Minderwert, sie sind "normal".

Grundsätzlich ist hierzu zu bemerken, dass wegen der unscharfen, teilweise falschen Verwendung der Termini "Mängel" und "Schäden" sowohl in der Beweisfrage als auch in der Erstattung des Gutachtens fälschlicherweise aus dem Gutachten des Gerichtssachverständigen Dr.-Ing. der Eindruck entstehen kann, mit der Beseitigung der Beschädigungen seien die Mängel zugleich behoben. Die Mangelhaftigkeit der Ausführung bestünde nach wie vor fort, wenn nicht die Lager ausgetauscht worden sind bzw. an den schadensbehafteten Stellen noch ausgetauscht werden.

I.4.1 Technischer Minderwert:

Für die Höhe eines Schadens wegen eines technischen Minderwerts einer Gewerbeimmobilie kommt es darauf an, wie sich dieser auf die Nutzbarkeit und damit auf den Ertrags- oder Veräußerungswert des Gebäudes auswirkt (so auch BGH, BauR 1995, 388).

Daneben kommt ein technischer Minderwert auch dann in Betracht, wenn erhöhte Überwachungs- und Instandhaltungsaufwendungen infolge eines Mangels zu erwarten sind.

Weiterhin, hier jedoch nicht zutreffend, kann ein technischer Minderwert z. B. dadurch entstehen, dass erhöhte Energiekosten infolge Beheizung oder Beeinträchtigung des Raumklimas oder des Schallschutzes eintreten.

Die mir aufgezeigten Stellen, an denen die Reparaturen ausgeführt worden sein sollen, weisen optisch erkennbar keinerlei Merkmale auf, die in irgendeiner Weise die technische Funktion, deren Dauerhaftigkeit oder sonstige Gebrauchswerteigenschaften beeinträchtigen.

Die nunmehr teilweise voneinander abweichende Breite von Auflagern ist eine Bagatelle, die nicht gesondert als Werteeinfluss zu berücksichtigen ist.

Ein derart komplexes Gebäude mit vielfältigen Nutzungsanforderungen und technischen Einrichtungen bedarf ohnehin der laufenden technischen Überwachung und einer turnusmäßigen Instandhaltung.

Das Nahe liegende, insbesondere ausgebesserte Konsolauflager einer laufenden Sichtprüfung bei den sowieso auszuführenden Kontrolluntersuchungen mit zu unterziehen, führt nicht zu einem messbaren gesonderten Aufwand.

Bei sachgemäßer Reparatur, eine solche ist mangels anderer Anhaltspunkte in diesem Gutachten anzunehmen, ist auch keine Einschränkung der Dauerhaftigkeit gegeben.

Im Ortstermin wurde von den anwesenden Vertretern der Parteien übereinstimmend erläutert, dass die Stahlbetonbalken angehoben, die Gleitlager ersetzt und dann die Balken wieder abgesenkt worden seien. Abschließend seien die beschädigten Stellen des Betons saniert worden.

Irgendwelche Beeinträchtigungen der Bausubstanz infolge des beschriebenen Anhebens der Balken sind nicht erkennbar gewesen, jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein technischer Minderwert, jedenfalls an den mir aufgezeigten Bereichen, nicht mehr gegeben ist, wenn, wie erläutert, die Lager ausgetauscht worden sind.

Es wird bei der Erstattung dieses Gutachtens vorausgesetzt, dass die noch beschädigten Balkenköpfe und Konsolen in gleicher Art und Weise instand gesetzt werden, wie übereinstimmend von den anwesenden Vertretern der Parteien dargestellt.

Ein technischer Minderwert ist auch deshalb nicht anzunehmen, weil, anders als z. B. bei BGH, BauR 2003, 533 – 535, die Mängelbeseitigung möglich ist und – zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung – bereits teilweise ausgeführt worden war.

Eine technische Wertminderung wäre nur dann anzunehmen, wenn trotz der ausgeführten und wohl noch zu Ende zu bringenden Instandsetzungen noch objektiv wahrnehmbare und nicht zu beseitigende Mängel und Beschädigungen gegenüber dem geplanten und wohl geschuldeten Zustand zurückbleiben würden, die sich auf die Gebrauchsfähigkeit, Standsicherheit, die Nutzungsdauer oder das Äußere nachteilig auswirken (vgl. OLG Nürnberg, NJW 1972, 2.042; BGH, VersR 1958, 161).

I.4.2 Merkantiler Minderwert:

I.4.2.1 Umfang der Beschädigungen:

Die in dem Gutachten des Dr.-Ing. dargestellten Beschädigungen sind in einem Umfang, welcher für einen Laien und auch für einen Erwerber oder Betreiber einer solchen Immobilie "erschreckend" ist. Sie erwecken allgemein den Eindruck, dass eine erhebliche Gefährdung der Standsicherheit gegeben sei.

Aus eigener Sachkunde und unter Einbeziehung des in der Gerichtsakte enthaltenen Gutachtens schätze ich jedoch ein, dass für die hier dokumentierten baulichen Zustände Handlungsbedarf bei der Überprüfung der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit gegeben war. Eine Gefährdung der Standsicherheit oder Gebrauchstauglichkeit war nicht ohne weiteres auszuschließen.

Notwendig ist auf jeden Fall eine Sanierung, wie sie nach den Darstellungen der Parteien im Ortstermin bereits begonnen worden ist, weil sonst insbesondere die Dauerhaftigkeit der Bewehrung und somit der gesamten tragenden Stahlbetonkonstruktion nicht gesichert ist.

I.4.2.2 Zu Mängeln allgemein:

Grundsätzlich ist es nahezu unvermeidbar und durchaus "üblich", dass vergleichsweise umfangreiche Bauvorhaben, wie hier, nicht ohne, auch wesentliche, Mängel errichtet werden und demzufolge auch einzelne Beschädigungen auftreten.

Ein Vorbehalt eines entsprechenden Mängelbeseitigungsverlangens bei der Abnahme bzw. die Anzeige von Mängeln während der Gewährleistungszeit bewirkt nicht grundsätzlich einen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr auswirkenden Minderwert, wenn eine Mängelbeseitigung technisch möglich ist und auch die Beseitigung eingetretener Beschädigungen vorgenommen wird.

Nach den anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre und der Wertermittlungspraxis erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines üblicherweise zu Ertragszwecken genutzten Grundstücks kein Ansatz für vorhanden gewesene und sachgerecht und vollständig beseitigte Mängel.

Die in dem Gutachten des Dr.-Ing. dargestellten Beschädigungen der tragenden Stahlbetonkonstruktion gehen jedoch deutlich über das allgemein Übliche und nicht immer vollständig vermeidbare und nicht verkehrswertbeeinflussende Maß hinaus. Dabei kommt es nicht vordergründig darauf an, welche technischen Auswirkungen diese Beschädigungen tatsächlich hatten oder hätten haben können, sondern wie ein Marktteilnehmer deren Einfluss üblicherweise bewertet.

Der tatsächlich verbleibende Einfluss der beseitigten Mängel und der daraus resultierenden Beschädigungen ist, wie bereits dargestellt, weder technisch noch bezüglich der Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit oder sonstigen Eigenschaften des Bauwerks konkret messbar.

Darauf kommt es jedoch bei der Ermittlung eines merkantilen Minderwerts nicht an, denn diesem ist innewohnend, dass er aufgrund einer technisch nicht vollständig begründbaren, sondern allenfalls psychologisch geringeren Wertschätzung entsteht.

Insbesondere im Kraftfahrzeugmarkt hat sich ein regelmäßig zu beobachtendes und relativ stabiles Marktverhalten herausgebildet, nach welchem trotz ordnungsgemäßer Reparatur und auch gegebenenfalls anschließender Begutachtung dennoch für "Unfallfahrzeuge" regelmäßig ein geringerer Preis als für unfallfreie Fahrzeuge gezahlt wird.

I.4.2.3 Entwicklung der Rechtsprechung zum merkantilen Minderwert:

Soweit ersichtlich hat der Bundesgerichtshof in seiner Rechtsprechung bereits im Jahr 1958, NJW 58, 1.058, einen merkantilen Minderwert als Schadensposition anerkannt.

Er hat später dazu ausgeführt: "Es steht fest, dass ein durch einen Unfall erheblich beschädigter Kraftwagen trotz Behebung der technischen Schäden im Verkehr allgemein geringer bewertet wird als ein unfallfrei gefahrener Wagen."

Diese Wertdifferenz stellt, wie der Senat im Urteil BGHZ 27,181/184 näher ausgeführt hat, einen echten Schaden des betroffenen Eigentümers dar ... Dieser mindernden Einschätzung liegt, wie der Senat bereits in seinem Urteil BGHZ 27,181 ausgeführt hat, nicht nur ein gefühlsmäßig zu erklärender und im Grunde unberechtigter Vorteil zu Grunde, sondern im wesentlichen die aus der Erfahrung gewonnene Einsicht, dass mit der Benutzung eines solchen Wagens durchaus dann ein höheres Risiko verbunden ist, auch wenn sich nach der Reparatur in der Werkstatt das Zurückbleiben eines technischen Mangels nicht feststellen lässt.

Die Mängelbewertung trägt der Tatsache Rechnung, dass erheblich beschädigte und dann reparierte Wagen im Allgemeinen eine größere Schadensanfälligkeit zeigen, ohne dass der Zusammenhang neuer Schäden mit dem Unfall oder einer unzureichenden Reparatur im Einzelfall nachweisbar zu sein braucht. Da der Geschädigte wirtschaftlich so gestellt werden muss, als wenn er sich noch im Besitz einer unbeschädigten Sache befände, hat das Schadensrecht dieser Minderbewertung des Verkehrswerts Rechnung zu tragen (BGH, NJW, 61, 2.253).

Für einen Anspruch wegen merkantiler Wertminderung ist also letztendlich – und das seit 1958 auf verschiedenen Rechtsgebieten unverändert – entscheidend, ob und inwieweit sich ein Unfallschaden oder eine andere Beschädigung infolge eines Mangels auf den Verkaufswert der Sache auswirkt.

Ein solcher Minderwert ist auch dann anzusetzen, wenn die Befürchtung aus technischen oder wissenschaftlichen Gesichtspunkten irrational erscheint, sondern nur rein auf Verdacht davon ausgegangen wird, dass "etwas zurück geblieben sein könnte".

Auch bei Nutzfahrzeugen hat der Bundesgerichtshof einen Anspruch auf Ersatz eines merkantilen Minderwerts grundsätzlich anerkannt (BGH, VersR 80, 46; BGH, VersR 90, 949).

Die an dieser Stelle umfangreichen Ausführungen zur Entwicklung der Verkehrsauffassung über den merkantilen Minderwert bei Kraftfahrzeugen sind auch für die Ermittlung eines merkantilen Minderwerts bei Grundstücken deshalb dem Grunde nach zutreffend, weil sich in dem in Deutschland stattfindenden Marktgeschehen eine recht gefestigte Verkehrsanschauung zu merkantilen Minderwerten ausgebildet hat.

Nach Splitter, DAR 2000, 49, ist die Schadensposition des merkantilen Minderwerts auch in anderen europäischen Ländern, wenn auch mit erheblichen Einschränkungen oder anderen Auffassungen und Bewertungen, bekannt.

So sei in Österreich die grundsätzliche Zuerkennung einer merkantilen Wertminderung nur bei Fahrzeugen vorgesehen, die nicht älter als drei Jahre sind.

In der Schweiz wird nach dieser Quelle ein merkantiler Wertminderungsanspruch nur bei ganz schweren erheblichen Schäden zugestanden, wenn zugleich die Gefahr der technischen Beeinträchtigung eines Fahrzeugs besteht.

In Frankreich sei die Schadensposition des merkantilen Minderwerts auf neue und hochwertige Fahrzeuge beschränkt.

In den Niederlanden werde ein merkantiler Wertminderungsanspruch davon abhängig gemacht, ob er je nach Einzelfall vom Sachverständigen konkret ermittelt und dargelegt wurde.

In Großbritannien werde ein Anspruch auf merkantile Wertminderung nur dann anerkannt, wenn im Falle eines tatsächlichen Verkaufs vom Geschädigten nachgewiesen wird, dass ein geringerer Kaufpreis erzielt wurde, als dies beim unfallfreien Fahrzeug der Fall gewesen wäre.

Die Anerkennung eines merkantilen Minderwerts ergibt sich demzufolge nach den konkreten Auffassungen in einem konkreten Rechtsraum. Er wird dem Grunde und der Höhe nach so bewertet, wie es der Rechtslage bzw. der ständigen Rechtsprechung in einer konkreten Rechtsordnung entspricht.

Ein merkantiler Minderwert ist weder mit statistischen Methoden noch anhand konkreter Marktdaten ermittelbar, er ist so hoch, wie er bewertet und von der Rechtsprechung anerkannt wird.

Zwischenergebnis:

Es entspricht der allgemeinen Auffassung, auch höchstrichterlicher und ständiger Rechtsprechung in der Bundesrepublik Deutschland, dass bei Grundstücken dem Grunde nach ein merkantiler Minderwert gegeben sein kann.

I.4.2.4 Ermittlung eines merkantilen Minderwerts:

Bei Bauleistungen an Grundstücken verweist der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 09. Januar 2003, VII ZR 181/90; BGHZ 153, 279-285 darauf, dass Maßstab für die Berechnung des technischen Minderwerts der Ertrags- oder Veräußerungswert des Gebäudes sei. Eine solche Auffassung ist mit dem Gesetz unvereinbar, denn nach § 946 BGB ist jedes Gebäude wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts. Die Minderung muss sich demzufolge auf den Wert des Grundstücks bzw. grundstücksgleichen Rechts beziehen.

Das betrifft ebenso die Ausführungen des Bundesgerichtshofs a. o. O. zum merkantilen Minderwert, wonach auf "die maßgeblichen Verkehrskreise und deren Vertrauen in die Qualität des Gebäudes" abgestellt wird.

Die Hinweise des Bundesgerichtshofs zu Ermittlungen des technischen bzw. merkantilen Minderwerts, die allein auf das Gebäude abstellen, können demzufolge bei dessen Ermittlung nicht umgesetzt werden, denn sie sind contra legem.

Der merkantile Minderwert eines Grundstücks, nicht eines Gebäudes, kann demzufolge nur aus der Differenz des Verkehrswerts des mangelfreien und nicht mit einem merkantilen Minderwert behafteten Grundstück und dem Verkehrswert eines mit einem merkantilen Minderwert behafteten Grundstücks ermittelt werden.

Die bei Verkehrswertermittlungen getrennte Ermittlung des Werts von Grundstück und Gebäude ist insbesondere bei der Bestimmung eines technischen oder merkantilen Minderwerts ungeeignet, denn dann würde ein Besteller im Falle einer vollständigen Unbrauchbarkeit des Gebäudes "auf dem Wert seines beigestellten Grundstücks sitzen bleiben", er würde nur einen Teil des eingetretenen Schadens ersetzt bekommen.

Allein anhand dieses Beispiels wird ersichtlich, dass ein Abstellen allein auf den Wert des Gebäudes nicht sachgerecht sein kann.

Die einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung erläutert in keiner Weise, was Bemessungsgrundlage für die Ermittlung eines technischen oder merkantilen Minderwerts sein soll.

Der Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. Dezember 1994, VII ZR 246/93, verweist für die Höhe eines Schadens wegen eines technischen Minderwerts einer Gewerbeimmobilie darauf, dass darauf abzustellen ist, wie sich der Minderwert auf die Nutzbarkeit des Gebäudes auswirkt. Danach sei die unter den gegebenen Umständen in Betracht kommende günstigste Nutzung bei vertragsgemäßer Beschaffenheit mit der Nutzungsmöglichkeit bei nicht vertragsgemäßer Beschaffenheit zu vergleichen. Auf dieser Grundlage sei die Höhe des Schadens nach den Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und den Mietwert sowie nach Veräußerbarkeit und Veräußerungswert zu bemessen.

Der Veräußerungswert ist im Sinne des § 194 Baugesetzbuch grundsätzlich als Verkehrswert des Grundstücks zu bestimmen. Mithin kann Maßstab für die Ermittlung eines Minderwerts nicht die Veräußerbarkeit oder der Veräußerungswert eines Gebäudes sein, sondern nur der Verkehrswert des gesamten Grundstücks im Sinne des § 194 Baugesetzbuch in der Gesamtheit von Grund und Boden und seinen wesentlichen Bestandteilen.

Des Weiteren wird in dem Urteil darauf abgestellt, dass ein "merkantiler Minderwert des Gebäudes" in Frage käme.

Ein Gebäude hat aus Rechtsgründen, § 946 BGB, keinen eigenständigen Verkehrs- oder Veräußerungswert, somit auch keinen eigenständigen Minderwert.

Auch im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 1991, VII ZR 301/90, BauR 1991, 744 – 745, wird darauf abgestellt, dass die in jenem Fall fehlerhaft geplante Heizungsanlage zu einem Minderwert des Hauses führe. Der Schaden bestehe nach den in diesem Urteil genannten Gründen in der Differenz des Verkehrswerts des Hauses, den es bei mangelfrei geplantem und funktionstüchtigem Werk hätte und des Verkehrswerts, den es mangelbedingt habe.

Der Senat führt in der Begründung zu diesem Urteil nachvollziehbar aus, dass ein merkantiler Minderwert hinzuzurechnen sei, der trotz völliger ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibe, weil bei einem Großteil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgener gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb bestehe.

Es trifft entgegen der höchstrichterlichen Auffassung nicht zu, dass im Immobilienmarkt eine getrennte Betrachtung von Grundstückswert und Gebäudesachwert stattfindet. Die getrennte Ermittlung von Grundstückswert und Gebäudesachwert bei üblicherweise eigengenutzten Objekten ist nur ein Zwischenschritt im Wertermittlungsverfahren.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird mittels Daten, die aus Marktbeobachtungen gewonnen worden sind, anhand eines geeigneten Modells ermittelt.

So wie bei der Ermittlung des Verkehrswerts müsste eigentlich auch bei der Ermittlung eines merkantilen Minderwerts die Marktbeobachtung und damit einhergehende Ableitung von relevanten Daten Grundlage für die Wertermittlung sein.

Letztendlich wird über die notwendigerweise vorzunehmende Marktanpassung ein gemeinschaftlicher und untrennbarer einheitlicher Verkehrswert des Grundstücks gebildet, weil dieses auch wegen der Regelungen des § 946 BGB unverzichtbar ist.

Tatsächlich stellen Erwerber von Immobilien nur dann gesonderte Betrachtungen zum Anteil des Grundstückswerts am Verkehrswert des bebauten Grundstücks an, wenn das Gebäude wegen Baualters, Verschleißes oder Unwirtschaftlichkeit alsbald abgebrochen werden soll. Dann tritt der Gebäudewertanteil in den Hintergrund, wird teilweise vernachlässigt, weil nur die zukünftige Nutzbarkeit des nach Abbruch unbebauten Grundstücks in die Erwägungen einbezogen wird.

Bei gewerblich genutzten Immobilien tritt der Wertanteil des unbebauten Grundstücks dann nahezu vollständig in den Hintergrund, wenn das Grundstück wirtschaftlich angemessen mit einem Gebäude bebaut ist oder werden soll, welches eine lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzt.

Ein Erwerber eines solchen bebauten Grundstücks stellt seine Überlegungen und Entscheidungen allein auf die nachhaltig erzielbaren Mieten ab.

Aus vereinbarten Mietzinsen oder Mieten kann grundsätzlich nicht erkannt werden, welcher Anteil für den Bodenwert und welcher für den wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, das Gebäude, gezahlt wird.

Der Verkehrswert einer üblicherweise gewerblich genutzten Immobilie wird regelmäßig als ein Vielfaches des Reinertrags der Miete ermittelt.

Der getrennte Ansatz von Bodenwertertragsanteil und Gebäudewertertragsanteil entsprechend der §§ 15 – 20 WertV 88 hat insbesondere bei kurzer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer des Gebäudes Bedeutung.

Der Verkehrswert einer üblicherweise gewerblich genutzten Immobilie wird, wenn sachgerecht das Ertragswertverfahren angewendet wird, ohne jegliche Berücksichtigung des Gebäudesachwertanteils ermittelt. Berücksichtigung finden nur die erzielbaren Mieten, die notwendigen Verwaltungskosten, die Kosten der laufenden Instandhaltung, soweit diese nicht auf die Mieter umlegbar sind, sowie das Mietausfallwagnis.

Nur in Ausnahmefällen sind noch nicht auf die Mieter umlegbare Betriebskosten zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde gehen die Überlegungen, auch des Bundesgerichtshofs (a. o. O.), fehl, die bei gewerblich genutzten Immobilien allein auf den Wertanteil des Gebäudes abstellen.

Wertbildend bei üblicherweise nicht eigengenutzten, sondern gewerblich genutzten Immobilien sind Mieten oder Pachtzinsen sowie die Bewirtschaftungskosten, die – wie bereits erwähnt – sich im Wesentlichen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis zusammensetzen.

Nur wenn sich beim Verbleiben eines merkantilen Minderwerts einer gewerblich genutzten Immobilie veränderte Mietzinsen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten oder ein verändertes Mietausfallwagnis ergeben, kann dieses einen Einfluss auf den Veräußerungs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks haben.

In der Wertermittlungsliteratur sind bisher, soweit dort Verfahren zur Darstellung des Minderwerts wiedergegeben werden, diese Überlegungen fast ausschließlich unzureichend berücksichtigt worden.

1.4.2.5 Zielbaumethode:

Die von Aurnhammer begründete und von Kamphausen, Oswald und anderen weiter verbreitete "Zielbaumethode", teilweise auch als Nutzwertanalyse bezeichnet, benutzt eine scheinbar plausible Verknüpfung von Faktoren (Gewichtungs- und Abweichungszahlen), um Rechenergebnisse zu erzielen, die eine Wertminderung ausweisen sollen.

Es werden dabei entweder der Werklohnanspruch oder ein Gebäudewertanteil als Ausgangsgröße benutzt.

Es ist eine unzulässige Vereinfachung, Werklohnanspruch und Wert einer Sache gleichzusetzen. Der Wert der Sache ist deren Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch, hier des bebauten Grundstücks, nicht ein Werklohnanspruch.

Die Höhe eines Werklohnanspruchs für die Errichtung eines Gebäudes ist regelmäßig nicht identisch mit dem Betrag der Werterhöhung eines Grundstücks, die mit der Realisierung der Bauleistung bewirkt wird.

Der Wert des Grundstücks kann, insbesondere wenn es sich um üblicherweise eigengenutzte Grundstücke handelt, aus der Summe der Anschaffungskosten für das Grundstück, der Herstellungskosten für die Gebäude und baulichen Anlagen sowie der Baunebenkosten ermittelt werden, wenn dieser mit einem entsprechenden Marktanpassungsfaktor multipliziert wird.

Eine Marktanpassung ist immer notwendig, wie bereits aus vom Bundesgerichtshof getroffenen Entscheidungen ersichtlich ist (Urteil vom 14. März 2002, III ZR 320/00; Urteil vom 02. Juli 2004, V ZR 213/03; Urteil vom 26. Januar 2001, V ZR 408/99; Urteil vom 12. Januar 2001, V ZR 420/99).

Insbesondere im Urteil vom 12. Januar 2001 hat der Bundesgerichtshof nachvollziehbar dargelegt, dass die Summe aus Grundstückswert, Gebäudesachwert und Baunebenkosten durch geeignete Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung nach oben oder unten zu korrigieren ist, um den Verkehrswert ermitteln zu können.

Ein Verkehrswert ist, wenn er mit Hilfe des Sachwertverfahrens aus der Summe von Grundstückswert, Gebäudesachwert und Baunebenkosten ermittelt wird, regelmäßig mittels eines geeigneten Marktanpassungsfaktors zu ermitteln.

Der sich aus dem Marktanpassungsfaktor ergebende Zuschlag ist z. B. bei Bauträgern regelmäßig dessen Gewinn.

Weil die Nutzwertanalyse bzw. die Zielbaumethode auf den Werklohnanspruch abstellt, statt auf einen auch mittels eines Marktanpassungsfaktors oder aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswert abzustellen, sind diese Berechnungsverfahren allesamt ungeeignet, den Minderwert zu ermitteln, der zur Kompensation des eingetretenen Schadens auszugleichen ist.

I.4.2.6 Marktdaten:

In der Wertermittlungsliteratur vorhandene Veröffentlichungen zur Ermittlung eines merkantilen Minderwerts, so insbesondere Vogel, Merkantiler Minderwert am Beispiel eines Altbau-Miethauses, Renditeobjekt, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand-Verlagsgesellschaft, 3/97, S. 151 erläutert zutreffend, dass ein "Markt" für Wertminderungen, aus dem Parameter ablösbar wären, nicht besteht.

Er verweist zu Recht darauf, dass Wertminderungen nicht gehandelt werden, somit merkantile Minderwerte nicht mittels Marktanalysen ermittelt werden können.

Andere Veröffentlichungen, bei denen das Problem des merkantilen Minderwerts eines nach dem Ertragswertverfahren zu bewertenden Objekts sachgerecht behandelt wird, liegen, soweit ermittelt wurde, in der Fachliteratur nicht vor.

I.4.2.7 Bergschadensbewertung:

Schürken hat im WertermittlungsForum Aktuell; Heft 2/98, S. 3 – 9, einen Beitrag über "Besonderheiten der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Bergschäden" veröffentlicht. Er verweist darauf, dass verbesserte technische Möglichkeiten bei der Reparatur stark geschädigter Gebäude sowie ein Wandel der Rechtsprechung in den 80er Jahren zu der Notwendigkeit geführt haben, das Minderwertabkommen zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG auch um Regelungen zur Bestimmung des merkantilen Minderwerts zu erweitern. Er verweist ferner zu Recht darauf, dass durch eine Schadensbeseitigung immer dann erheblich in die Tragwerkskonstruktion eingegriffen wird, wenn die normale Lastabtragung über Decken, Wände und Fundamente entweder für die Dauer der Bauzeit (Hebung) oder ständig (Unterfangung mit Einbau von aktiven Ausgleichselementen) unterbrochen ist und dadurch Lastumlagerungen entstehen.

Derartige Lastumlagerungen sind bei den beschriebenen Reparaturmaßnahmen durch Lageveränderungen der Stahlbetonbalken eingetreten.

Ob und inwieweit diese nach dem erfolgten Anheben und Absenken vollständig und ohne weitere Einflüsse abgebaut worden sind, kann nicht sicher ermittelt werden.

Es verbleibt jedoch für die Mehrzahl potenzieller Erwerber die Befürchtung, dass "irgend etwas zurückgeblieben sein könnte".

Nach dem Gesamtinderwertabkommen zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG, jetzt gültig in der Fassung von 2001, werden Faktoren zur Berechnung des merkantilen Minderwerts ausgewiesen.

Trisch/Schürken, Bewertung von Bauschäden und Setzungsschäden an Gebäuden, Theo-Oppermann-Verlag, Hannover, 1995, S. 172 führen zum merkantilen Minderwert bei Bergschäden aus, dass das Gebäudealter bzw. das Baujahr ein Kriterium darstelle. Sie gehen davon aus, dass ein Interessent für "ein neueres Gebäude" (wohl gemeint ist ein mit einem neueren Gebäude bebautes Grundstück) sicherlich mit größerem Vorbehalt in die Kaufpreisverhandlungen treten wird als bei einem älteren Gebäude mit gleichartigen Schäden.

Sie gehen ferner davon aus, dass es durchaus plausibel und nachvollziehbar sein, dass ein Käufer, der in der Regel bautechnischer Laie ist, den Schadensfall von mehreren Vergleichsfällen als Schwerwiegendsten beurteilt, der die höchsten Schadensbeseitigungskosten verursacht hat.

Obwohl das Verhältnis der Schadensbeseitigungskosten zum Wert der ungeschädigten Sache vordergründig ein technisches Merkmal ist, liefere es doch Hinweise für die Beurteilung der Erheblichkeit. Naturgemäß spiele auch die Art der Schadensbeseitigung eine wesentliche Rolle. Die Beseitigung von starken Schäden an der tragenden Substanz eines Gebäudes mit herkömmlichen Methoden (Rissverpressung usw.) bzw. vollständige Erneuerung einzelner Bauteile (Stützen, Wände) gebe weniger Anlass für den Verdacht verborgener gebliebener Mängel und Schäden, weil es sich hier um auch für bautechnische Laien nachvollziehbare Verfahren handelt. Bei der Hebung eines Gebäudes zur Beseitigung von Schief lagen seien ebenfalls Vorbehalte bei einem Kaufinteressenten zu erwarten.

Durch eine Hebung wird ein Zustand, der sich über längere Zeiträume hinweg gebildet hat, innerhalb von wenigen Tagen beseitigt. Konnten bei der Bildung von Schief lagen sich bildende Spannungsspitzen im Mauerwerk durch Umlagerungen abgebaut werden, so ist dieses bei der deutlich höheren Geschwindigkeit der Bewegungsvorgänge der Hebung nicht mehr der Fall.

Die o. g. Autoren führen ferner aus, dass es "sicherlich nicht unberechtigt" sei, zunächst einmal den merkantilen Minderwert auf maximal zehn Prozent zu begrenzen. Sie benutzen dabei mit § 946 BGB übereinstimmend den "Kaufpreis", d. h. den Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Mängel bzw. Schäden als Bezugsgrundlage.

Sie führen ferner aus, dass bei der Bewertung von Bergschäden die Zielbaummethode wenig Resonanz gefunden habe. Ferner werden Zusammenhänge zwischen Schief lage eines Gebäudes und Schadensgrad dargestellt. Der geringste Wert des Schadensgrads ist dabei mit einem Prozent des "Gebäudeminderwerts" angegeben.

Die bei dem Einkaufscenter eingetretenen Schäden und die deswegen durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen sind sehr gut vergleichbar mit geringen Einwirkungen aus Bergschäden. Insbesondere ergibt sich dieses aus den eingetretenen Verformungen und der Notwendigkeit von Hebungen während der Instandsetzung.

Das Entstehen eines merkantilen Minderwerts ist bei Bergschäden dem Grunde nach allgemein anerkannt.

Somit ist auch bei dem zu begutachtenden Objekt davon auszugehen, dass dem Grunde nach ein merkantiler Minderwert eingetreten ist.

1.4.3 Verwirklichung des merkantilen Minderwerts:

Der merkantile Minderwert infolge der vorhanden gewesenen Schäden bzw. noch vorhandenen Schäden bzw. nach deren Beseitigung setzt voraus, dass ein potenzieller Erwerber Kenntnis von diesen Sachverhalten erlangt.

Aus der Kenntnis des Sachverhalts wird sich ein merkantiler Minderwert in der Art und Weise verwirklichen, dass entsprechende Preisabschläge durchgesetzt werden.

Der unterzeichnende Sachverständige geht bei der Erstattung dieses Gutachtens davon aus, dass wegen dem nicht unerheblichen Eingriff in die tragende Substanz beim Anheben der Balken und der Decken eine Aufklärungspflicht des Verkäufers gegenüber dem Käufer anzunehmen ist (vgl. BGH V ZR 25/02, Urteil vom 07.02.2003).

Nur wenn eine entsprechende Erwähnung der durchgeführten Arbeiten erfolgt, kann die technisch sinnvolle weitere Beobachtung der Balkenköpfe und Auflagerkonsolen im Verlauf der nächsten Jahrzehnte vorgenommen werden.

Vogel hat in seinem Beitrag zum merkantilen Minderwert a. o. O. darauf hingewiesen, dass, weil die Einflüsse merkantiler Wertminderungen auf den Verkehrswert sehr verschieden sind, durch die Bewertungstheorie noch kein einheitliches Wertermittlungssystem entwickelt worden ist.

Das Wertermittlungssystem bei Bergschäden ist soweit verbreitet, dass es als marktprägend und marktgestaltend anzusehen ist.

Werden Wertermittlungsverfahren einheitlich und "flächendeckend" angewendet, führen sie zu einem starken Einfluss auf die Wertschätzung von Rechten und Sachen und somit auf das Marktverhalten.

Auch die Ermittlungsverfahren des merkantilen Minderwerts bei Kraftfahrzeugen, wie z. B. von Halbgewachs begründet, stellen auf Reparaturkosten ab. Ferner wird ein Aufwandsverhalten von Lohnkosten zu Materialkosten berücksichtigt (Halbgewachs, Der merkantile Minderwert, 9. Auflage, 1979).

Weitere in Schrifttum entwickelte Methoden, z. B. von Ruhkopf/Sahm, VersR. 62, 593 ff.; Nölke/Nölke, DAR, 72, 321 oder die vom Deutschen Verkehrsgerichtstag, 13. VGT, 75,8 empfohlene Methode stellen allesamt auf die Reparaturkosten ab.

Ihnen ist eins gemeinsam, dass keine Auswertung an Marktdaten erfolgt ist, die sich unabhängig von Wertermittlungsmethoden bestimmt haben.

Auch auf dem Gebiet des Kraftfahrzeugwesens werden, ebenso wie auf dem Gebiet des Bergschadenrechts, merkantile Minderwerte in der Höhe auf dem Markt anerkannt, wie sie bei weit verbreiteten Bewertungsverfahren ermittelt werden.

Der merkantile Minderwert wird, wenn Bewertungsmethoden weit verbreitet und anerkannt sind, in der Höhe akzeptiert und berücksichtigt, wie er sich aus dem Bewertungsverfahren und nicht aus einem "freien Spiel der Marktkräfte" ergibt.

Das bedeutet, dass es (auch wegen der geringen Anzahl relevanter Marktdaten aus vergleichbaren Objekten) nicht darauf ankommt, wie sich der Markt "im freien Spiel von Angebot und Nachfrage" entwickelt, sondern wie die überwiegende Auffassung zur Bewertung derartiger merkantiler Minderwerte ist.

Aus diesem Grunde und weil ausreichende Marktdaten nicht zu ermitteln sind, wird auf den aussichtslosen Versuch einer Marktanalyse zur Ermittlung merkantiler Minderwerte verzichtet.

Bei der Ermittlung der Höhe des merkantilen Minderwerts von Ertragsgrundstücken sind, wie auch Vogel a. o. O. überzeugend ausführt, verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:

1. Insbesondere der Zeitablauf nach Ausführung der Arbeiten. Je länger der Zeitablauf für die Ausführung der Arbeiten zurückliegt, um so geringer wird allgemein der merkantile Minderwert eingeschätzt. Ein Zeitablauf ist hier im konkreten Bewertungsfall jedoch nicht zu beachten, denn er ist noch nicht eingetreten.
2. Kosten erhöhter Instandhaltung sind dann anzusetzen, wenn sie wegen dem merkantilen Minderwert anfallen oder befürchtet werden. Ein Erwerber wird, wenn sie auch aus technischen Gründen nicht notwendig werden, befürchten, dass höhere Kosten der Instandhaltung anfallen.
3. Kosten des erhöhten Mietausfallwagnisses, die befürchtet werden. Ferner könnten erhöhte Verwaltungskosten in Frage kommen. Diese sind jedoch hier im konkreten Fall nicht messbar.
4. Es könnte weiterhin die Befürchtung einfließen, dass eine verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einträte.

Der Ansatz entsprechend veränderter Parameter hat einen verschieden starken Einfluss auf den Ertragswert.

Ich habe an einem fiktiven, jedoch vergleichbaren Wertermittlungsfall die Veränderungen wertrelevanter Parameter simuliert, um nachzuprüfen, in welchem Maße sich scheinbare Veränderungen der fiktiven Ansätze auswirken. Eine solche Betrachtung nimmt auch Vogel a. o. O. vor.

Wenn man z. B. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer fiktiv um fünf Jahre verkürzt, hätte dies bei einem Objekt wie hier vorliegend etwa einen Einfluss von einem Prozent auf den Verkehrswert.

Die fiktive Erhöhung der Kosten für die laufende Instandhaltung um fünf Prozent würde ebenfalls eine Verkehrswertverringering um rund 1,5 Prozent bewirken.

In erheblichem Maße würde sich eine Erhöhung des Mietausfallwagnisses um einen Prozentpunkt auswirken. Sie hätte eine Änderung des Verkehrswerts von etwa zwei Prozent zur Folge.

Sowohl die Betrachtung bei bergschadensbedingten merkantilen Minderwerten als auch der von Vogel im Jahre 1997 a. o. O. aufgezeigte Bewertungsfall sind für den vorliegenden konkreten Fall zutreffend.

Die Höhe des merkantilen Minderwerts, der dem Grunde nach bei dem zu bewertenden Objekt gegeben und zu berücksichtigen ist, kann jedoch nur geschätzt werden, wenn die konkreten Objektdaten, wie auch mit Schreiben vom 14. September 2004 erbeten, bereitgestellt werden.

Die Bereitstellung der entsprechenden Angaben zu Mietflächen und Mieterträgen bzw. abgeschlossenen Verträgen ist unverzichtbar, um den vorhandenen merkantilen Minderwert der Höhe nach bestimmen zu können.

Dabei kann eine Anonymisierung der Bezeichnungen der Mietvertragsparteien hingenommen werden, die Bereitstellung aller anderen Daten ist jedoch erforderlich.

Für den Fall, dass eine entsprechende Bereitstellung der erbetenen und unverzichtbaren Daten erfolgt, kann nach den Methoden, die in der Rechtsprechung der Bundesrepublik Deutschland anerkannt und üblich sind, eine Schätzungsgrundlage für einen merkantilen Minderwert durch den unterzeichnenden Sachverständigen geliefert werden. Nach dem bisherigen Stand der Gutachtenerstattung gehe ich vorläufig davon aus, dass der merkantile Minderwert einen Betrag in etwa von einem Prozent bis maximal etwa zwei Prozent des Verkehrswerts des Grundstücks erreichen kann.

Ohne die erbetene und erforderliche Bereitstellung der Grundstücksertragsdaten kann die Höhe des dem Grunde nach vorhandenen merkantilen Minderwerts nicht ermittelt werden, auch nicht in einer erforderlichen nachvollziehbaren Weise hinreichend genau geschätzt werden.

Zusammenfassung:

- Ein technischer Minderwert ist nach Abschluss der Instandsetzung nicht vorhanden.
- Ein merkantiler Minderwert ist dem Grunde nach vorhanden. Seine Höhe kann wegen fehlender erbetener Angaben gegenwärtig weder ermittelt noch hinreichend genau geschätzt werden.

Landgericht

I. Auftrag:

Gemäß dem Beschluss des Landgerichts XXXX hat der unterzeichnende Sachverständige ein Gutachten zur Ermittlung des technischen und merkantilen Minderwerts zu erstatten. Dazu war sachgerecht ein Ortstermin durchzuführen.

II. Anknüpfungstatsachen:

Dem unterzeichnenden Sachverständigen wurden die in der Gerichtsakte enthaltenen Unterlagen übergeben, insbesondere ein Überleitungsvertrag vom 14.12.1995 (Band I, S. 11 f.), wonach eine Fläche in der Größe von 75.444 m² für die künftigen Flurstücke 234, 235, 236, 252 und 253 (Band I, S. 19) gemäß einem Vertrag vom 04.10.1995 für den Thüringen-Park zur Verfügung gestellt werden sollte.

Bemerkung:

Der unterzeichnende Sachverständige hat nähere Feststellungen zu dem tatsächlichen Grundbuchinhalt und der für das Einkaufszentrum verwendeten Fläche nicht vorgenommen, da diese Angaben nicht mit übermitteln wurden, obwohl sie mit Schreiben vom 20.03.2006 erbeten waren.

Es ist in dieser Angelegenheit über eine Ertragswertermittlung nur in einem Zwischenschritt der Verkehrswert zu ermitteln. Von diesem ausgehend ist dann ein merkantiler Minderwert zu schätzen. Für die Schätzung des merkantilen Minderwerts sind die übermittelten Angaben ausreichend.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens am Anfang der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist der Bodenwert von rechnerisch nahezu zu vernachlässigender Größe. Es kommt erheblich auf die ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträge, hier insbesondere Miet- und Pachteinahmen, sowie den Liegenschaftszinssatz an.

Die Ansätze des Bodenwerts im Verfahrensgang zur Ermittlung des Verkehrswerts sind somit im vorliegenden Fall nur eine Hilfsgröße, die vernachlässigbar ist.

Das kann anschaulich damit erklärt werden, dass es - sei es ein Mieter oder Pächter - diesem völlig egal ist, welcher Bodenwert am konkreten Standort vorliegt, er nimmt ihn allenfalls als Hilfsgröße für die von ihm zu erwartenden Erträge, hier Umsätze, an.

Ganz entscheidend sind die von dem Vermieter oder Verpächter erzielbaren Umsätze.

Es sind von der Antragstellerin zwei "Mieterlisten" zur Verfügung gestellt worden, die als Anlage beigefügt sind.

Ferner wurden über das Gericht insgesamt 12 Aktenordner mit Mietverträgen zum Stand von 1998 und 2006 bereitgestellt. Diese wurden vom Sachverständigen ausgewertet, in diesem Gutachten berücksichtigt und nach Abgabe des Gutachtens an das Gericht zurück gesandt.

Sowohl die zur Verfügung gestellten Mieterlisten als auch die Mietverträge wurden auf ihre Plausibilität überprüft. Dabei wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen festgestellt, dass zwischen der Ermittlung der Monatsmieten und der Jahresmiete teilweise rechnerische Differenzen vorhanden sind.

Diese Differenzen sind in den vom unterzeichnenden Sachverständigen angefertigten Mieterlisten (vgl. Anlage) dargestellt. Sie beruhen entweder auf Rechenfehlern oder

aber auf der Tatsache, dass umsatzabhängige Mietverträge mit Mindestklauseln vereinbart worden sind.

Die rechnerische Abweichung ist jedoch so gering, dass sie innerhalb unvermeidbarer Schätz- ungenauigkeiten liegt. Es werden deshalb die durch Mietverträge belegten plausiblen Angaben verwendet.

Diese beziehen sich einerseits auf den Stichtag 03.12.1998, d. h. auf das, wie ausgedrückt, "erste voll vermietete Jahr" und auf den 10.05.2006, den aktuellsten Stand.

In dem Jahr 1998 ist ein Gesamtertrag in Höhe von 7.304.292,87 EUR angegeben, für das Jahr 2006 ein Gesamtbetrag in Höhe von 8.347.130,16 EUR.

Die für 1998 angegebene Miete kann als ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete im Sinne der Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - angesehen werden und ist deshalb in der weiteren Ermittlung verwendet.

1998 war eine nachhaltige und ortsübliche Steigerung nicht abzusehen. Die Steigerung um 14,2 % innerhalb von etwas mehr als 7 Jahren liegt unterhalb der "Inflation".

Da Mietsteigerungen, die etwa im Bereich der "Inflation" liegen, grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, bedarf es hierzu keiner weiteren Überprüfung. Es bedarf allerdings auch keiner Berücksichtigung eines Immobilienwertverfalls, wie es in den neuen Bundesländern bei einer erheblichen Anzahl von Immobilien berücksichtigt werden müsste.

Ferner wurde beim zuständigen Gutachterausschuss in Sömmerda der Bodenrichtwert erfragt. Dieser ist angegeben mit 250,00 DM/m² = 127,82 EUR/m² für 1996 und mit 125,00 EUR/m² für 2004.

Er ist also nahezu unverändert und kann in der Lage des Bewertungsobjekts zugleich als Bodenwert angesetzt werden, zumal - wie bereits erläutert - seine Höhe eine außerordentlich geringe Bedeutung hat.

Es steht im gegenwärtigen Zeitpunkt nur ein Grundstück mit seinem wesentlichen Bestandteil, dem Einkaufszentrum, zur Verfügung. Dieses kann nur insgesamt vermietet werden. Ein "reiner" Bodenwert steht erst wieder nach Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Verfügung, die sachgerecht mit 60 Jahren geschätzt wird.

Die Erträge in den jeweiligen Jahren sind entsprechend abzuzinsen, so dass sie nur noch ganz marginal in der Ertragswertbildung anfallen, wenn sie weit in der Zukunft liegen.

Aus diesem Grunde wird mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, hier der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag, gerechnet. Dies entspricht überwiegender Auffassung bei gut gestalteten Immobilien dieser Art, die sich in günstiger Lage befinden.

Lediglich bei unzweckmäßig gestalteten Einkaufszentren oder bei unzweckmäßiger Lage kann es erforderlich sein, nach wesentlich kürzeren Zeiten, teilweise nach 10 bis 15 Jahren, komplette Umgestaltungen vorzunehmen.

Ein solcher Fall liegt hier nicht vor, denn die Immobilie erweckt auch jetzt noch nicht den Eindruck einer wirtschaftlichen oder technischen Überalterung, sondern den der Prosperität.

Soweit in derartigen Immobilien regelmäßig Arbeiten zur Modernisierung und zur Anpassung an einen wechselnden Zeitgeschmack durchgeführt werden, ist dies in den Kosten der laufenden Unterhaltung, die nach den Mietverträgen weitgehend auf die Mieter umzulegen sind, bereits berücksichtigt.

Der Ansatz einer kürzeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer als die von 60 Jahren ist bei dieser Immobilie nicht gerechtfertigt. Ein Ansatz einer längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht nicht der herrschenden Verkehrsauffassung.

Wenngleich auch nicht ohne weiteres davon auszugehen ist, dass das Einkaufszentrum nach dem Ablauf von 60 Jahren in jedem Fall abgerissen wird, bedürfte es jedoch wahrscheinlich solch umfassender baulicher Veränderungen, dass es "praktisch neu gebaut werden müsste".

Weiterhin ist für die Ertragswertermittlung entscheidend, welcher Liegenschaftszinssatz anzusetzen ist.

Die einschlägige Wertermittlungsliteratur trifft hierzu nur ganz vereinzelt Aussagen. Nach Sprengnetter "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen", Band II ist ein Liegenschaftszinssatz von 7,5 % sachgerecht anzusetzen (Kleiber/Simon, Marktwertermittlung, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, S. 568, geben 6,50 % bis 7,50 % an).

Dieser Ansatz entspricht auch den bei Hypothekenbanken üblichen Sätzen. Nach Pohnert u. a., Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Luchterhand wird für eine (wesentlich kleinere) Einkaufsstätte ein Liegenschaftszinssatz von 6,25 % angesetzt (Pohnert, a. o. O., S. 284).

Diesen Liegenschaftszinssatz hält der unterzeichnende Sachverständige für zu gering, je größer das Objekt, umso größer ist allgemein der Liegenschaftszinssatz.

Ferner wurde einbezogen ein "Lagereport" der on-geo-GmbH, Maximiliansplatz 5/IV, 80333 München. Daraus ergeben sich keine Erkenntnisse, die zu anderen Mietansätzen führen müssten (Kopie als Anlage).

Weiterhin ist zu beachten, dass dem Grundstückseigentümer nach den Mietverträgen die die Instandhaltung von "Dach und Fach" obliegt. Alles andere wird auf die Mieter/Pächter umgelegt.

Wenn der Grundstückseigentümer die Kosten der laufenden Instandhaltung und -setzung alle selbst trägt, sind Sätze von 1,0 % bis 1,2 % der Herstellungskosten als Kosten der laufenden Instandhaltung anzusetzen.

Bei Regelungen "Dach und Fach" ist der Ansatz von 0,5 % der Herstellungskosten sachgerecht. Ein solcher wurde vorgenommen.

Eine weitere wichtige Kennziffer ist der Ansatz des Mietausfallwagnisses. Die Mietverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass regelmäßig vier Monatsmieten als Kautionszahlung gezahlt werden müssen. Durch das üblicherweise in derartigen Einkaufszentren betriebene Management und die Prüfung der Mieterbonität, wie z. B. der Stellung von Sicherheiten, ist von einem geringen Mietausfallwagnis auszugehen.

Das Mietausfallwagnis wird deshalb im Rahmen dieser Wertermittlung mit 2,0 % angesetzt. Dieser Ansatz ist ungewöhnlich niedrig, jedoch auch angesichts der Mietfortentwicklung als gerechtfertigt anzusehen.

Ferner sind noch die nicht umlegbaren Kosten der Verwaltung zu berücksichtigen. Nach den Mietverträgen haben die Mieter u. a. die Kosten der "Objektverwaltung" zu tragen. Somit fallen für den Eigentümer nur vergleichsweise geringe Kosten der Verwaltung an, die mit 300.000,00 EUR geschätzt werden.

AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall sind Abweichungen vom baulichen Zustand nicht zu berücksichtigen, auch wenn die streitgegenständlichen Mängel tatsächlich vorhanden gewesen sind. Es wird in diesem Gutachten entsprechend dem tatsächlichen Geschehensablauf unterstellt, dass die Mängel und die daraus resultierenden Schäden behoben werden.

Begriffe:

Liegenschaftszinssatz:

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert den Liegenschaftszinssatz in § 11 Abs. 1: "Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird."

Gemäß § 11 Abs. 2 WertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln." Diese Aufgabe obliegt den Gutachterausschüssen bei den Katasterämtern.

BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des
Bewertungsobjekts zum Stichtag 31.12.1995
in mittlerer Lage

250,00 DM/m² = 127,82 EUR/m²

Bemerkung: Der aktuelle Bodenrichtwert wurde von meiner Mitarbeiterin, Frau Lenk,
am 06.06.2006 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in
XXXXXX erfragt.

Begriffsbestimmung:

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von
Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse
vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück
(Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück
hinsichtlich des Grundstückszustands – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art
und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit,
Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines
Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung
geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in
Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen vorgelegt werden.

Bodenpreise sind in erster Linie stark abhängig von der jeweiligen konjunkturellen und
Einkommenssituation der potentiellen Käuferschicht im zu betrachtenden Teilmarkt
und von den Lage- und ggf. Ertragsmerkmalen sowie ggf. wirkenden Rechten des zu
bewertenden Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag
und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses
der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und
Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 03.12.1998 wie
folgt geschätzt:

- teilweise erschließungsbeitragspflichtiges
Bauland 75.444 m² * 127,82 EUR/m² = 9.643.252,08 EUR

Grundstücksgröße: **75.444 m²** Bodenwert: **9.643.252,08 EUR**

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

* Nettokaltmiete (ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete)

jährliche Nettokaltmiete lt. Aufstellung 7.304.292,87 EUR

Bewirtschaftungskosten (in üblicher Höhe)

Verwaltungskosten 36.000,00 EUR

Instandhaltungsaufwendungen 400.000,00 EUR

Mietausfallwagnis 146.085,86 EUR
in v. H. der Nettokaltmiete = 2 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 582.085,86 EUR

* jährlicher Reinertrag 6.722.207,01 EUR

* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
7,50 % * 9.643.252,08 EUR - 723.243,91 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen 5.998.963,10 EUR

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 60 Jahre

* Vervielfältiger einschl. Abschreibung * 13,159
bei 60 Jahren Restnutzungsdauer
und 7,50 % Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 78.940.355,43 EUR

* Bodenwert + 9.643.252,08 EUR

Ertragswert insgesamt 88.583.607,51 EUR
rd. **88.600.000,00 EUR**

Ausgehend von diesem Verkehrswert, welcher für die Zwecke der Ermittlung zum Zeitpunkt des Schadenseintritts mit 88.600.000,00 EUR geschätzt worden ist (das entspricht 173.286.538,00 DM nach der seinerzeit geltenden Währung), ist der merkantile Minderwert abzuleiten. Es wird dabei auf die Ausführungen des unterzeichnenden Sachverständigen in seinem Gutachten vom 03.12.2004 verwiesen, die hier nicht wiederholt werden. Am ehesten geeignet sind die Marktanalysen, welche im Zusammenhang mit beseitigten Bergschäden vorgenommen worden sind (Drisch - Schürken, Bewertung von Bergschäden und Setzungsschäden an Gebäuden, Theodor Oppermann Verlag, 1995).

Einflussfaktoren für die Ermittlung von Minderwerterstattungen bei beseitigten Bergschäden sind die Baujahresgruppe, der Grad der Schädigung, gemessen am Beseitigungsaufwand, die Art der Schadensbeseitigung sowie die Verkäuflichkeit "des Gebäudes".

Das Verhältnis des Instandsetzungsaufwands zum Gebäudewert beträgt offenkundig weniger als 10 % (vgl. Bauleistungsvertrag Bd. I S. 23 ff, Anlage AST3 d. A.). Üblicherweise werden die Berechnungen erst dann angesetzt, wenn mindestens 10 %, mindestens jedoch 30.000,00 DM angefallen sind. Der Faktor a nach Abb. 4.18 a. o. O. beträgt somit 4 %, wenn der Mindestsatz bei verhältnismäßig geringer Schädigung angesetzt wird.

Der Faktor b, Abb. 4.19 a. o. O., wird beim Baujahr nach 1980 mit 1,0 angesetzt. Die Verkäuflichkeit "des Gebäudes", d. h. des Grundstücks, wird nach Abb. 4.20 a. o. O. mit 0,5 (bis 0,8) angesetzt. Somit betrage der merkantile Minderwert nach der vorgenannten Ermittlung $4\% \times 1,0 \times 0,5 = 2\%$ des Verkehrswerts.

Der unterzeichnende Sachverständige sieht diesen Wert für unangemessen hoch an, weil der 10%-Schädigungsgrad nicht erreicht ist. Aus den in seiner Stellungnahme vom 03.12.2004 dargelegten Gründen kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass kein merkantiler Minderwert vorliegt.

Der Ansatz eines merkantilen Minderwerts muss im Verhältnis zum Gesamtwert der Sache immer merklich sein.

Aus den in der o. g. Stellungnahme dargelegten Gründen kann der merkantile Minderwert nach Auffassung des unterzeichnenden Sachverständigen auch nicht am Gebäudewert angesetzt werden, weil es einen rechtlich selbständigen Gebäudewert nicht gibt. Er kann auch nach Auffassung des Sachverständigen nicht am Gebäudewertanteil des Verkehrswerts insgesamt angesetzt werden, weil die wertgeminderte Sache das Grundstück einschließlich seines wesentlichen Bestandteils, nämlich des Gebäudes ist.

Der Bodenwert des (wieder) freigelegten Grundstücks realisiert sich erst in ferner Zukunft, so dass darauf nicht abzustellen ist.

Soweit ein merklicher Abschlag vorgenommen wird, ist dessen Höhe nicht an irgendeinem beliebigen Betrag festzumachen, sondern als ein vom Hundertsatz des Gesamtverkehrswerts.

Weil einerseits ein merkantiler Minderwert dem Grunde nach vorhanden ist und andererseits der rechnerisch ermittelte Minderwert in der Höhe von 2 % des Gesamtwerts einen höheren Schadensgrad voraussetzt, schätzt der unterzeichnende Sachverständige den merkantilen Minderwert in Höhe von 1 % des Verkehrswerts ein.

Der merkantile Minderwert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.1998 mit

886.000,00 EUR

in Worten: achthundertsechsdachtzigtausend Euro geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lutherstadt Wittenberg, 27.06.2006

Dipl.-Ing. Roland Kurz

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

Anlagen

- Mieterlisten der Antragsstellerin
- Mieterlisten des unterzeichnenden Sachverständigen
- "Lagereport" der on-geo-GmbH
- Fotoaufnahmen

Landgericht

I. Auftrag:

Gemäß dem Beschluss des Landgerichts Erfurt hat der unterzeichnende Sachverständige ein Gutachten zur Ermittlung des technischen und merkantilen Minderwerts zu erstatten. Dazu war sachgerecht ein Ortstermin durchzuführen.

II. Anknüpfungstatsachen:

Dem unterzeichnenden Sachverständigen wurden die in der Gerichtsakte enthaltenen Unterlagen übergeben, insbesondere ein Überleitungsvertrag vom 14.12.1995 (Band I, S. 11 f.), wonach eine Fläche in der Größe von 75.444 m² für die künftigen Flurstücke 234, 235, 236, 252 und 253 (Band I, S. 19) gemäß einem Vertrag vom 04.10.1995 für den Thüringen-Park zur Verfügung gestellt werden sollte.

Bemerkung:

Der unterzeichnende Sachverständige hat nähere Feststellungen zu dem tatsächlichen Grundbuchinhalt und der für das Einkaufszentrum verwendeten Fläche nicht vorgenommen, da diese Angaben nicht mit übermitteln wurden, obwohl sie mit Schreiben vom 20.03.2006 erbeten waren.

Es ist in dieser Angelegenheit über eine Ertragswertermittlung nur in einem Zwischenschritt der Verkehrswert zu ermitteln. Von diesem ausgehend ist dann ein merkantiler Minderwert zu schätzen. Für die Schätzung des merkantilen Minderwerts sind die übermittelten Angaben ausreichend.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens am Anfang der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist der Bodenwert von rechnerisch nahezu zu vernachlässigender Größe. Es kommt erheblich auf die ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträge, hier insbesondere Miet- und Pachteinnahmen, sowie den Liegenschaftszinssatz an.

Die Ansätze des Bodenwerts im Verfahrensgang zur Ermittlung des Verkehrswerts sind somit im vorliegenden Fall nur eine Hilfsgröße, die vernachlässigbar ist.

Das kann anschaulich damit erklärt werden, dass es - sei es ein Mieter oder Pächter - diesem völlig egal ist, welcher Bodenwert am konkreten Standort vorliegt, er nimmt ihn allenfalls als Hilfsgröße für die von ihm zu erwartenden Erträge, hier Umsätze, an.

Ganz entscheidend sind die von dem Vermieter oder Verpächter erzielbaren Umsätze.

Es sind von der Antragstellerin zwei "Mieterlisten" zur Verfügung gestellt worden, die als Anlage beigefügt sind.

Ferner wurden über das Gericht insgesamt 12 Aktenordner mit Mietverträgen zum Stand von 1998 und 2006 bereitgestellt. Diese wurden vom Sachverständigen ausgewertet, in diesem Gutachten berücksichtigt und nach Abgabe des Gutachtens an das Gericht zurück gesandt.

Sowohl die zur Verfügung gestellten Mieterlisten als auch die Mietverträge wurden auf ihre Plausibilität überprüft. Dabei wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen festgestellt, dass zwischen der Ermittlung der Monatsmieten und der Jahresmiete teilweise rechnerische Differenzen vorhanden sind.

Diese Differenzen sind in den vom unterzeichnenden Sachverständigen angefertigten Mieterlisten (vgl. Anlage) dargestellt. Sie beruhen entweder auf Rechenfehlern oder aber auf der Tatsache, dass umsatzabhängige Mietverträge mit Mindestklauseln vereinbart worden sind.

Die rechnerische Abweichung ist jedoch so gering, dass sie innerhalb unvermeidbarer Schätzungen ungenauigkeiten liegt. Es werden deshalb die durch Mietverträge belegten plausiblen Angaben verwendet.

Diese beziehen sich einerseits auf den Stichtag 03.12.1998, d. h. auf das, wie ausgedrückt, "erste voll vermietete Jahr" und auf den 10.05.2006, den aktuellsten Stand.

In dem Jahr 1998 ist ein Gesamtertrag in Höhe von 7.304.292,87 EUR angegeben, für das Jahr 2006 ein Gesamtbetrag in Höhe von 8.347.130,16 EUR.

Die für 1998 angegebene Miete kann als ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete im Sinne der Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - angesehen werden und ist deshalb

in der weiteren Ermittlung verwendet.

1998 war eine nachhaltige und ortsübliche Steigerung nicht abzusehen. Die Steigerung um 14,2 % innerhalb von etwas mehr als 7 Jahren liegt unterhalb der "Inflation".

Da Mietsteigerungen, die etwa im Bereich der "Inflation" liegen, grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, bedarf es hierzu keiner weiteren Überprüfung. Es bedarf allerdings auch keiner Berücksichtigung eines Immobilienwertverfalls, wie es in den neuen Bundesländern bei einer erheblichen Anzahl von Immobilien berücksichtigt werden müsste.

Ferner wurde beim zuständigen Gutachterausschuss in Sömmerda der Bodenrichtwert erfragt. Dieser ist angegeben mit 250,00 DM/m² = 127,82 EUR/m² für 1996 und mit 125,00 EUR/m² für 2004.

Er ist also nahezu unverändert und kann in der Lage des Bewertungsobjekts zugleich als Bodenwert angesetzt werden, zumal - wie bereits erläutert - seine Höhe eine außerordentlich geringe Bedeutung hat.

Es steht im gegenwärtigen Zeitpunkt nur ein Grundstück mit seinem wesentlichen Bestandteil, dem Einkaufszentrum, zur Verfügung. Dieses kann nur insgesamt vermietet werden. Ein "reiner" Bodenwert steht erst wieder nach Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Verfügung, die sachgerecht mit 60 Jahren geschätzt wird.

Die Erträge in den jeweiligen Jahren sind entsprechend abzuzinsen, so dass sie nur noch ganz marginal in der Ertragswertbildung anfallen, wenn sie weit in der Zukunft liegen.

Aus diesem Grunde wird mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, hier der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag, gerechnet. Dies entspricht überwiegender Auffassung bei gut gestalteten Immobilien dieser Art, die sich in günstiger Lage befinden.

Lediglich bei unzweckmäßig gestalteten Einkaufszentren oder bei unzweckmäßiger Lage kann es erforderlich sein, nach wesentlich kürzeren Zeiten, teilweise nach 10 bis 15 Jahren, komplette Umgestaltungen vorzunehmen.

Ein solcher Fall liegt hier nicht vor, denn die Immobilie erweckt auch jetzt noch nicht den Eindruck einer wirtschaftlichen oder technischen Überalterung, sondern den der Prosperität.

Soweit in derartigen Immobilien regelmäßig Arbeiten zur Modernisierung und zur Anpassung an einen wechselnden Zeitgeschmack durchgeführt werden, ist dies in den Kosten der laufenden Unterhaltung, die nach den Mietverträgen weitgehend auf die Mieter umzulegen sind, bereits berücksichtigt.

Der Ansatz einer kürzeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer als die von 60 Jahren ist bei dieser Immobilie nicht gerechtfertigt. Ein Ansatz einer längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht nicht der herrschenden Verkehrsauffassung.

Wenngleich auch nicht ohne weiteres davon auszugehen ist, dass das Einkaufszentrum nach dem Ablauf von 60 Jahren in jedem Fall abgerissen wird, bedürfte es jedoch wahrscheinlich solch umfassender baulicher Veränderungen, dass es "praktisch neu gebaut werden müsste".

Weiterhin ist für die Ertragswertermittlung entscheidend, welcher Liegenschaftszinssatz anzusetzen ist.

Die einschlägige Wertermittlungsliteratur trifft hierzu nur ganz vereinzelt Aussagen. Nach Sprengnetter "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wert-ermittlungen", Band II ist ein Liegenschaftszinssatz von 7,5 % sachgerecht anzusetzen (Kleiber/Simon, Marktwertermittlung, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, S. 568, geben 6,50 % bis 7,50 % an).

Dieser Ansatz entspricht auch den bei Hypothekenbanken üblichen Sätzen. Nach Pohnert u. a., Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Luchterhand wird für eine (wesentlich kleinere) Einkaufsstätte ein Liegenschaftszinssatz von 6,25 % angesetzt (Pohnert, a. o. O., S. 284).

Diesen Liegenschaftszinssatz hält der unterzeichnende Sachverständige für zu gering, je größer das Objekt, umso größer ist allgemein der Liegenschaftszinssatz.

Ferner wurde einbezogen ein "Lagereport" der on-geo-GmbH, Maximiliansplatz 5/IV, 80333 München. Daraus ergeben sich keine Erkenntnisse, die zu anderen Mietansätzen führen müssten (Kopie als Anlage).

Weiterhin ist zu beachten, dass dem Grundstückseigentümer nach den Mietverträgen die Instandhaltung von "Dach und Fach" obliegt. Alles andere wird auf die Mieter/Pächter umgelegt.

Wenn der Grundstückseigentümer die Kosten der laufenden Instandhaltung und -setzung alle selbst trägt, sind Sätze von 1,0 % bis 1,2 % der Herstellungskosten als Kosten der laufenden Instandhaltung anzusetzen. Bei Regelungen "Dach und Fach" ist der Ansatz von 0,5 % der Herstellungskosten sachgerecht. Ein solcher wurde vorgenommen.

Eine weitere wichtige Kennziffer ist der Ansatz des Mietausfallwagnisses. Die Mietverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass regelmäßig vier Monatsmieten als Kautionszahlung gezahlt werden müssen. Durch das üblicherweise in derartigen Einkaufszentren betriebene Management und die Prüfung der Mieterbonität, wie z. B. der Stellung von Sicherheiten, ist von einem geringen Mietausfallwagnis auszugehen.

Das Mietausfallwagnis wird deshalb im Rahmen dieser Wertermittlung mit 2,0 % angesetzt. Dieser Ansatz ist ungewöhnlich niedrig, jedoch auch angesichts der Mietfortentwicklung als gerechtfertigt anzusehen.

Ferner sind noch die nicht umlegbaren Kosten der Verwaltung zu berücksichtigen. Nach den Mietverträgen haben die Mieter u. a. die Kosten der "Objektverwaltung" zu tragen. Somit fallen für den Eigentümer nur vergleichsweise geringe Kosten der Verwaltung an, die mit 300.000,00 EUR geschätzt werden.

AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall sind Abweichungen vom baulichen Zustand nicht zu berücksichtigen, auch wenn die streitgegenständlichen Mängel tatsächlich vorhanden gewesen sind. Es wird in diesem Gutachten entsprechend dem tatsächlichen Geschehensablauf unterstellt, dass die Mängel und die daraus resultierenden Schäden behoben werden.

Begriffe:

Liegenschaftszinssatz:

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert den Liegenschaftszinssatz in § 11 Abs. 1: "Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird."

Gemäß § 11 Abs. 2 WertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln." Diese Aufgabe obliegt den Gutachterausschüssen bei den Katasterämtern.

BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des
Bewertungsobjekts zum Stichtag 31.12.1995
in mittlerer Lage

250,00 DM/m² = 127,82 EUR/m²

Bemerkung: Der aktuelle Bodenrichtwert wurde von meiner Mitarbeiterin, Frau Lenk,
am 06.06.2006 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in
Sömmerda,
Frau Beyer erfragt.

Begriffsbestimmung:

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von
Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse
vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück
(Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück
hinsichtlich des Grundstückszustands – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art
und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit,
Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines
Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung
geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift
vorgelegten Grundstückskaufverträgen vorgelegt werden.

Bodenpreise sind in erster Linie stark abhängig von der jeweiligen konjunkturellen und
Einkommenssituation der potentiellen Käuferschicht im zu betrachtenden Teilmarkt
und von den Lage- und ggf. Ertragsmerkmalen sowie ggf. wirkenden Rechten des zu
bewertenden Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag
und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses
der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und
Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 03.12.1998 wie
folgt geschätzt:

- teilweise erschließungsbeitragspflichtiges
Bauland 75.444 m² * 127,82 EUR/m² = 9.643.252,08 EUR

Grundstücksgröße: **75.444 m²** Bodenwert: **9.643.252,08 EUR**

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

* Nettokaltmiete (ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete)

jährliche Nettokaltmiete lt. Aufstellung 7.304.292,87 EUR

Bewirtschaftungskosten (in üblicher Höhe)

Verwaltungskosten 36.000,00 EUR

Instandhaltungsaufwendungen 400.000,00 EUR

Mietausfallwagnis 146.085,86 EUR
in v. H. der Nettokaltmiete = 2 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 582.085,86 EUR

* jährlicher Reinertrag 6.722.207,01 EUR

* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
7,50 % * 9.643.252,08 EUR - 723.243,91 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen 5.998.963,10 EUR

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 60 Jahre

* Vervielfältiger einschl. Abschreibung * 13,159
bei 60 Jahren Restnutzungsdauer
und 7,50 % Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 78.940.355,43 EUR

* Bodenwert + 9.643.252,08 EUR

Ertragswert insgesamt 88.583.607,51 EUR
rd. **88.600.000,00 EUR**

Ausgehend von diesem Verkehrswert, welcher für die Zwecke der Ermittlung zum Zeitpunkt des Schadenseintritts mit 88.600.000,00 EUR geschätzt worden ist (das entspricht 173.286.538,00 DM nach der seinerzeit geltenden Währung), ist der merkantile Minderwert abzuleiten. Es wird dabei auf die Ausführungen des unterzeichnenden Sachverständigen in seinem Gutachten vom 03.12.2004 verwiesen, die hier nicht wiederholt werden. Am ehesten geeignet sind die Marktanalysen, welche im Zusammenhang mit beseitigten Bergschäden vorgenommen worden sind (Drisch - Schürken, Bewertung von Bergschäden und Setzungsschäden an Gebäuden, Theodor Oppermann Verlag, 1995).

Einflussfaktoren für die Ermittlung von Minderwerterstattungen bei beseitigten Bergschäden sind die Baujahresgruppe, der Grad der Schädigung, gemessen am Beseitigungsaufwand, die Art der Schadensbeseitigung sowie die Verkäuflichkeit "des Gebäudes".

Das Verhältnis des Instandsetzungsaufwands zum Gebäudewert beträgt offenkundig weniger als 10 % (vgl. Bauleistungsvertrag Bd. I S. 23 ff, Anlage AST3 d. A.). Üblicherweise werden die Berechnungen erst dann angesetzt, wenn mindestens 10 %, mindestens jedoch 30.000,00 DM angefallen sind. Der Faktor a nach Abb. 4.18 a. o. O. beträgt somit 4 %, wenn der Mindestsatz bei verhältnismäßig geringer Schädigung angesetzt wird.

Der Faktor b, Abb. 4.19 a. o. O., wird beim Baujahr nach 1980 mit 1,0 angesetzt. Die Verkäuflichkeit "des Gebäudes", d. h. des Grundstücks, wird nach Abb. 4.20 a. o. O. mit 0,5 (bis 0,8) angesetzt. Somit betrage der merkantile Minderwert nach der vorgenannten Ermittlung $4\% \times 1,0 \times 0,5 = 2\%$ des Verkehrswerts.

Der unterzeichnende Sachverständige sieht diesen Wert für unangemessen hoch an, weil der 10%-Schädigungsgrad nicht erreicht ist. Aus den in seiner Stellungnahme vom 03.12.2004 dargelegten Gründen kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass kein merkantiler Minderwert vorliegt.

Der Ansatz eines merkantilen Minderwerts muss im Verhältnis zum Gesamtwert der Sache immer merklich sein.

Aus den in der o. g. Stellungnahme dargelegten Gründen kann der merkantile Minderwert nach Auffassung des unterzeichnenden Sachverständigen auch nicht am Gebäudewert angesetzt werden, weil es einen rechtlich selbständigen Gebäudewert nicht gibt. Er kann auch nach Auffassung des Sachverständigen nicht am Gebäudewertanteil des Verkehrswerts insgesamt angesetzt werden, weil die wertgeminderte Sache das Grundstück einschließlich seines wesentlichen Bestandteils, nämlich des Gebäudes ist.

Der Bodenwert des (wieder) freigelegten Grundstücks realisiert sich erst in ferner Zukunft, so dass darauf nicht abzustellen ist.

Soweit ein merklicher Abschlag vorgenommen wird, ist dessen Höhe nicht an irgendeinem beliebigen Betrag festzumachen, sondern als ein vom Hundertsatz des Gesamtverkehrswerts.

Weil einerseits ein merkantiler Minderwert dem Grunde nach vorhanden ist und andererseits der rechnerisch ermittelte Minderwert in der Höhe von 2 % des Gesamtwerts einen höheren Schadensgrad voraussetzt, schätzt der unterzeichnende Sachverständige den merkantilen Minderwert in Höhe von 1 % des Verkehrswerts ein.

Der merkantile Minderwert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.1998 mit

886.000,00 EUR

in Worten: achthundertsechsdachtzigtausend Euro geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lutherstadt Wittenberg, 27.06.2006

Dipl.-Ing. Roland Kurz

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

Anlagen

- Mieterlisten der Antragsstellerin
- Mieterlisten des unterzeichnenden Sachverständigen
- "Lagereport" der on-geo-GmbH
- Fotoaufnahmen