

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
www.h-kruse.de * info@h-kruse.de

Gutachten

über den Verkehrswert
für das Flurstück
der Flur 15, Gemarkung Kiel-J, Flurstück 136
- Prüner Schlag, Kleingartengelände, künftige Baufläche für ein Möbelhaus -
in 24116 Kiel

zum Wertermittlungsstichtag Dezember 2011



Auftraggeber: Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH
Wissenschaftspark Kiel
Neufeld Haus
Frauenhofer Straße 2-4
24118 Kiel

Amtsgericht: Kiel, Gemarkung: Kiel J.

Grundbuch von: Kiel, Blatt 4243

Flurstücke: Flur 15, Flurstück 136

Größe: 184.256 m²

Auftrag vom: 22.09.2011

Tag der
Ortsbesichtigung: 23.09.2011

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: Hauke Kruse

Verkehrswerte: A) Kleingartenfläche € 3,64 je m²;
B) Bauland Möbelhaus € 82,60 je m²

Zweck des
Gutachtens: Feststellung der Verkehrswerte zweier Flächenqualitäten im Rahmen
eines geplanten Verkaufs.

Dieses Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis,
22 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Konzept und besondere Bedingungen	3
2. Standort und Lage	6
2.1 Verkehrsanbindung	7
2.2 Immissionen/Beeinträchtigungen	7
2.3 Parkmöglichkeiten/Stellplätze	7
2.4 Lagequalität	7
2.5 Zusammenfassende Beurteilung	8
2.6 Grundstück	9
3. Erschließungszustand	9
4. Grundbuch	9
5. Baulasten	10
6. Miet- und Pachtverhältnis	10
7. Bauleitplanung	11
7.1 Flächennutzungsplan	11
7.2 Bebauungsplan	11
8. Bewertung A (Wert der Dauerkleingartenfläche)	11
8.1 Vergleichskaufpreise	11
8.2 Ertragswert	11
8.3 Ertragsverhältnisse	11
8.4 Rohertrag	12
8.4.1 Betriebskostensituation	12
8.4.2 Pachtansatz	12
8.5 Bewirtschaftungskosten	12
8.5.1 Betriebskosten	12
8.5.2 Instandhaltungskosten	12
8.5.3 Verwaltungskosten	12
8.5.4 Mietausfallwagnis	13
8.6 Liegenschaftszinssatz	13
8.7 Restnutzungsdauer	13
8.8 Bodenwert	14
8.9 Sonderwert	14
8.10 Ermittlung des Ertragswertes Dauerkleingartenfläche	15
9. Bewertung B (Wert der Möbelhausfläche)	16
9.1 Bodenrichtwerte	16
9.2 Ertragsorientierte Ansätze als Plausibilitätskontrolle	19
9.3 Residualwertansatz	20
9.4 Tragbare Miete	21
9.5 Zusammenfassende Betrachtung	21
9.6 Berücksichtigung der besonderen Vertragsbedingungen	22
10. Verkehrswert	24
11. Verzeichnis der Anlagen	25

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Auftrag vom 22.09.2011 bin ich gebeten worden, den Verkehrswert der dargestellten Flächen im Rahmen einer geplanten Veräußerung zu ermitteln.

Ich habe am 23.09.2011 die Flächen sowie die Umgebung besichtigt. Es handelt sich hier zurzeit um ein Gelände mit rund 340 Kleingärten. Für eine Neuansiedlung der Fa. Möbel-Kraft in Kiel ist geplant, für das bislang im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesene Gebiet den Flächennutzungsplan zu ändern, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Fläche im Anschluss gewerblich zu entwickeln, sofern und soweit der Bebauungsplan die beabsichtigte Nutzung zulässt. Geplant ist die Errichtung eines Möbelhauses sowie eines Möbel-Discounters.

Hierfür verpflichtet sich der Käufer dann im Wege eines städtebaulichen Vertrages sämtliche Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen für die Erarbeitung und Durchführung der Bauleitplanung in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel zu übernehmen.

Mir lag ein Entwurf des Kaufvertrages vom 21.12.2011 des Notars Hellmut Sieglerschmidt aus Berlin vor. Hieraus ergeben sich eine Reihe an Besonderheiten, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden müssen. Diese werden nachfolgend gesondert dargestellt.

Auftragsgemäß sollen hier zwei Werte ermittelt werden:

Bewertung 1: Teilfläche Kleingärten mit einer Gesamtgröße von rund 184.256 m².

Für diese Fläche erhält der Grundstückseigentümer eine Pacht nach dem Bundeskleingartengesetz. Ermittelt werden soll der Verkehrswert dieser Fläche ohne die Berücksichtigung von Bauerwartungen.

Somit ist hier von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als Kleingartenfläche auszugehen. In dieser Art ist die Fläche auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Ausgehend von den tatsächlichen bzw. möglichen Erträgen wird hier der Verkehrswert der verpachteten Kleingarten Fläche ermittelt.

Bewertung 2: Rund 110.000 m² Fläche mit Baurecht für ein Möbelhaus

Von der Gesamtfläche des Flurstücks 136 von 184.256 m² verbleibt letztendlich beim Käufer nur die Fläche, die für den Bau- und Betrieb der beiden Möbelhäuser erforderlich ist. Die restliche Fläche wird wieder zurückübertragen.

Als Gewerbebauland verbleibt letztendlich eine Fläche¹ von etwa 110.000 m². Auf dieser Fläche soll Baurecht für ein Möbelhaus mit rund 40.000 m² Verkaufsfläche und einem Möbel-Discounter mit rund 8.000 m² Fläche geschaffen werden. Ohne Berücksichtigung der zurzeit vorhandenen Kleingärten soll der Wert dieser Fläche ermittelt werden.

Für die Fläche soll der Käufer sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichten, sämtliche Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen und der Bauleitplanung zu übernehmen. Die Fläche darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Der Käufer hat die Erschließung zu tragen und darf überwiegend nur ein Sortiment verkaufen, das mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel verträglich ist.

¹ Bei der Flächengröße handelt es sich um eine Schätzung. Dennoch wird auf Basis dieser Flächengröße ein Quadratmeterpreis errechnet. Veränderungen in der Flächengröße von einigen Tausend Quadratmetern haben hier keinen Einfluss auf die Höhe des Quadratmeterpreises.

Es gibt eine Bauverpflichtung und eine Verpflichtung für mindestens 15 Jahre, die beiden Möbelhäuser zu betreiben.

Der Käufer ist verpflichtet, dass die zu gründende Betriebsgesellschaft den Sitz in Kiel hat und auch hier die Gewerbesteuer zahlt.

Für diese Fläche wird ein Verkehrswert ermittelt. Hierbei wird unterstellt, dass die Fläche entsprechendes Baurecht hat bzw. bekommt.

Etwasige Zinseffekte, die sich aus dem Auseinanderfallen des Zeitpunkts des Kaufs und dem Baurecht ergeben, werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Es handelt sich somit nicht um vollerschlossenes und „fertiges Gewerbebauland“.

Hier kommen auf den Käufer diverse Verpflichtungen und Einschränkungen zu, die sich auf den Wert auswirken.

Auch trägt der Käufer selber Planungsleistungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Diese Restriktionen und Bedingungen müssen im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt werden, da hier im Wesentlichen „übliches“ und „fertiges“ Gewerbebauland ohne Auflagen der Vergleichsmaßstab ist. Ebenso sind solche Flächen üblicherweise voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.

1.1 Vorbemerkung

Für diese Bewertung im Bewertungsfall 2 wird unterstellt, dass es für die Fläche Interessenten gibt, die entsprechend marktkonform handeln. Ermittelt wird der Verkehrswert für eine Möbelhausfläche, für die es bereits einen Käufer gibt.

Dies ist im Rahmen des vorliegenden Bewertungsfalls ein sinnvolles Vorgehen, da gerade ein Wert ermittelt werden soll, der den Interessen von Käufer und Verkäufer Rechnung trägt.

Es handelt sich somit um einen Verkehrswert, bei dem der Begriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ im Sinne des § 194 BauGB so interpretiert wird, dass es genügend kaufwillige Interessenten gibt.

Der Wert der Fläche ergibt sich hier aus den tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks unter Berücksichtigung von Lage und Größe.

Ohne die Unterstellung eines vorhandenen Interessenten würde es sich um eine Art Bauerwartungsland für ein Möbelhaus handeln.

Aufgrund der geringen Zahl von Nachfragern nach einer Fläche dieser Größe, wären aus Sicht eines Käufers bzw. Projektentwicklers erhebliche Abschläge erforderlich, um das Risiko zu berücksichtigen, dass dieser letztendlich keinen Käufer findet, der das angedachte Konzept verwirklichen will.

Dies ist hier nicht der Fall. Es gibt einen Käufer und die Planung erfolgt in enger Zusammenarbeit von Käufer und Verkäufer.

Somit ist die Nichtberücksichtigung des geringen Interessentenkreises für ein solches Grundstück im vorliegenden Fall ein angemessenes Vorgehen, das die Interessen beider Parteien im Hinblick auf die Kaufpreisfindung marktgerecht und angemessen berücksichtigt.

1.2 Konzept und besondere Bedingungen

Ermittelt werden soll hier der Wert des Grundstücks für ein Möbelhaus¹ im Rahmen der Neuansiedlung der Fa. Möbel-Kraft in Kiel.

Maßgeblich hierfür sind das Konzept, sowie die Bedingungen, die mit dem Erwerb verbunden sind.

So haben hier insbesondere Kosten, die üblicherweise vom Verkäufer getragen werden einen Werteinfluss, wenn diese vom Käufer übernommen werden müssen.

Geplant ist hier ein Neubau eines Möbelhauses („Möbel Kraft“) und eines Möbel-Discounters („Sconto“) mit angeschlossenem Hauslager.

Für das Möbelhaus wird mit einer Verkaufsfläche von 40.000 m² zuzüglich eines Hauslagers mit einer Größe von rund 15.000 m² gerechnet.

Für den Möbel Discounter wird mit rund 8.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich Hauslager mit einer Größe von weiteren rund 8.000 m² gerechnet. Dieses Baukonzept soll auf der Bewertungsfläche realisiert werden.

Der Käufer hat hier das Risiko aus etwaigen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen zu übernehmen.

Auch für verborgene Mängel haftet hier der Käufer nicht.

Risiken die sich aus Kampfmitteln, Fundamentresten und asbestbelasteten Bauteilen ergeben, trägt hier der Käufer.

Der Käufer muss hier Ausgleichsmaßnahmen durchführen oder erforderliche Kosten übernehmen.

Dies sind zum Beispiel Maßnahmen auf dem Grundstück, wie Ersatzbaumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung und übliche Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des geplanten Sondergebiets. Möglich sind auch, Maßnahmen im Kieler Stadtgebiet auf geeigneten städtischen oder von privat anzukaufenden Flächen unter Berücksichtigung des Landschaftsplans, wie zum Beispiel der Ersatz von gesetzlich geschützten Knicks oder Waldflächen. Ebenso können sich die Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Stadtgebietes auf geeigneten städtischen oder von privat anzukaufenden Flächen in Kiel und Umland sowie Ausgleichszahlungen erstrecken. Die Maßnahmen bzw. die hierfür entstehenden Kosten stehen noch nicht fest.

Für den Fall, dass die Stadt Kiel selbst Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellt, weil die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück nicht ausreichen, hat der Käufer die entsprechenden Grundstückswerte der Stadt Kiel zu erstatten. Das Eigentum an den zur Verfügung gestellten Flächen verbleibt jedoch weiterhin bei der Stadt Kiel. Bei Grundstücken die angekauft werden müssen, sind maximal € 75 je m² Grundstücksfläche zu erstatten.

Erforderlich ist hier die Beauftragung eines Verkehrsgutachtens, um die notwendige verkehrliche Erschließung planen lassen.

Der Käufer muss die Kosten hierfür übernehmen und ist verpflichtet, die verkehrliche Erschließung nach der Maßgabe des Gutachtenergebnisses auf eigene Kosten herzustellen und die privaten Erschließungsflächen zu unterhalten.

Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen vom Käufer der Stadt Kiel der Stadt kosten- und lastenfrei übergeben.

¹ Möbelhaus und Möbel-Discounter, nachfolgend auch vereinfachend „Möbelhaus“ genannt.

Die Erschließung der Fläche hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist für die geplante Bebauung und Nutzung nicht ausreichend. Der Käufer ist hier verpflichtet, die für das Bauvorhaben notwendige Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung einschließlich erforderlicher Grundstücksanschlusskanäle auf eigene Kosten zu planen und auch herzustellen.

Die Kosten für den Anschluss an die Versorgungsnetze für Gas, Wasser und elektrische Energie einschließlich des Netzkostenbeitrages sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.

Der Käufer trägt hier auch die Kosten für die Herstellung von Gehwegüberfahrten von der Fahrbahn bis zur Grundstücksgrenze.

Innerhalb der Bewertungsfläche verlaufen auf dem Flurstück diverse Versorgungsleitungen. Zudem sind einige zugehörige technische Einrichtung und Anlagen vorhanden.

Diese sind vom Käufer unverändert zu belassen. Laut dem mir vorliegenden Kaufvertragsentwurf vom 21.12.2011 handelt es sich um die nachfolgenden Leitungen und Einrichtungen:

Übersicht: Leitungen und Anlagen auf der Bewertungsfläche

Ziffer	Versorgungsart	Leitung/Anlage/ Einrichtung	Schutzstreifen und Sicherheitsabstände
1	Strom	3x Kathodenschutzleitungen zur Station 1723	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
2	Strom	10 KV-Leitung 3x185 AL zur Station 1723	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
3	Strom	1 KV-Freileitungen für ein auf der Fläche stehendes Gebäude	Schutzstreifen 8 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
4	Strom	1 KV Hausanschlussleitung zum Gildehaus Hasseldieksdammer Weg 89	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
5	Gas	Gasversorgungsleitung HDG 300 ST	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
6	Wasser	2x Wasserleitung AW 63 PE zu den auf dem Grundstück befindlichen Wasserübergabeschächten	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
7	Anodenfeld	Anodenfeld mit Anschlussleitungen	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung

Die beschriebenen Leitungen sowie zugehörige technische Einrichtungen und Anlagen stehen im Eigentum der Stadtwerke Kiel AG.

Der Fortbestand und der weitere Betrieb sind hier vom Käufer zu dulden. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks kann hierdurch eingeschränkt sein.

Sofern eine Verlegung möglich ist, ist diese mit den Stadtwerken abzustimmen und auf Kosten des Käufers durchzuführen.

Der Käufer ist hier verpflichtet sämtliche Kosten zu tragen, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben

Der Käufer muss sich die geplante Bebauung genehmigen lassen. Die äußere Gestaltung der Bebauung ist in Abstimmung mit der Stadt Kiel durchzuführen. Der Käufer hat hier auf eigene Kosten eine Mehrfachbeauftragung von mindestens drei Architekturbüros durchzuführen. Über die Gestaltung entscheidet eine Jury aus Mitgliedern des Käufers und der Stadt Kiel.

Der Käufer hat hier das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (GEKK) der Stadt Kiel zu berücksichtigen.

Die Stadt Kiel wird ein Gutachten erstellen lassen, das die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens und des beabsichtigten Sortiments untersucht. Die Kosten hierfür hat der Käufer zu tragen.

Sofern die Zentrenverträglichkeit durch das Vorhaben oder durch das beabsichtigte Sortiment nicht gewährleistet ist, verpflichtet sich der Käufer, das Vorhaben soweit abzuändern, bis die Zentrenverträglichkeit gewährleistet ist. Somit ist der Käufer in seiner Sortimentszusammenstellung eingeschränkt.

Zu den Eckpunkten des Vorhabens gehört aus Sicht des Käufers mindestens 2.500 m² Fläche mit einem zentrenrelevanten Randsortiment im Möbelhaus und mit mindestens 500 m² zentrenrelevanten Randsortiment im Bereich des Möbel-Discounters.

Der Käufer ist weiterhin verpflichtet:

- Die geplanten Baulichkeiten so zu errichten, dass sie dem „Energetischen Mindeststandard für Gebäude in der Landeshauptstadt Kiel“ entsprechen.
- Auf dem Grundstück für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren das zu errichtende Möbelhaus „Möbel Kraft“ zu betreiben, wobei Flächenreduzierungen oder Umbauten ausdrücklich zugelassen sind. Der Käufer kann den Geschäftsbetrieb einstellen, wenn die Möbelhäuser nicht mehr wirtschaftlich-nachhaltig betrieben werden können.
- Dem FC Kilia Kiel e.V. für Besucher der benachbarten Sportanlage an Sonntagen, die keine verkaufsoffenen Sonntage sind, Parkplätze kostenlos zur Verfügung zu stellen und eine Zuwegung dorthin zu bauen. Dies betrifft die Sportplatzfläche nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.
- In einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt Kiel die grüngestaltenden Abstandsflächen, die eine Mindestbreite von 20 m aufweisen müssen, auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten,
- Einen Wanderweg in Abstimmung mit der Stadt Kiel anzulegen und für die Stadt Kiel zugunsten der Allgemeinheit auf diesem Weg ein Wegerecht einzuräumen.
- Die Flächenversiegelung der Kauffläche so gering wie möglich zu halten. Der Käufer ist verpflichtet, die Hälfte der herzustellenden Parkplätze durch eine Tiefgarage unter dem Gebäude (bzw. unter den Gebäuden) herzustellen oder in Form eines Parkhauses zu realisieren, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.
- Der „Großen Grünen Schützengilde“ die uneingeschränkte und dauerhafte Mitnutzung der Zufahrt zum Möbelhaus zu gestatten und ihr eine von dieser Zufahrt abzweigende Zuwegung zum Vereinsgelände zu bauen und dauerhaft instand zu halten. Die Schützengilde hat ihren Standort südlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück. Diese Fläche ist anders nicht erreichbar.

- Der Käufer ist verpflichtet für den Betrieb des Möbelhauses „Möbel Kraft“ eine rechtlich selbständige (Betriebs-)Gesellschaft zu gründen, die dauerhaft in Kiel ansässig sein muss. Es gibt Restriktionen, die sicherstellen sollen, dass die Gewerbesteuereinnahmen aus dem Betrieb des Möbelhauses der Stadt Kiel zukommen. So darf zum Beispiel auch die Miete, die die Betriebsgesellschaft an die Grundstückseigentümerin zu zahlen hat, nicht eine marktübliche Höhe überschreiten.

Fazit

Im Rahmen des Erwerbs muss der Käufer hier eine ganze Reihe an Verpflichtungen übernehmen. Diese übersteigen deutlich die üblichen Verpflichtungen eines Käufers einer gewerblichen Baufläche.

Der Käufer hat hier eine Reihe an besonderen Kosten zu tragen, hat besondere Risiken und Verpflichtungen. Er ist hinsichtlich der Sortimentsgestaltung eingeschränkt und kann das Grundstück nicht nach Belieben verwerten.

Diese Aspekte sind nachteilig und bei der Bemessung des Kaufpreises zu berücksichtigen, sofern sie nicht als üblich gelten.

- Kaufpreisbeeinflussend sind insbesondere:
- Risiken aus dem generellen Haftungsausschluss
- Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Ausgleichszahlungen
- Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung
- Baumaßnahmen für die innere Erschließung der Fläche
- Kosten für den städtebaulichen Vertrag
- Kosten der Verlegung von Leitungen
- Einschränkungen durch das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept
- Verpflichtung zum Betrieb für 15 Jahre
- Wege- und Nutzungsrechte für Wanderweg, FC-Kilia Kiel e.V. und die Schützengilde
- Gewerbesteuerliche Restriktionen

2. Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Schleswig Holstein in der Landeshauptstadt Kiel. Die kreisfreie Stadt Kiel ist wirtschaftliches Oberzentrum der Region und hat rund 240.000 Einwohner.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird bestimmt von einem hohen Dienstleistungsanteil. Produktionsbetriebe gibt es insbesondere im Bereich der Schifffahrt. Kiel ist Verwaltungszentrum des Bundeslandes. Zahlreiche Behörden, Einrichtungen und die Universität Kiel haben in der Stadt ihren Sitz. Kiel verfügt über die übliche Infrastruktur einer Stadt dieser Größe.

Das Bewertungsobjekt liegt rund 2,5 km westlich der Innenstadt am Stadtrand. Die zu bewertende Fläche wird östlich vom Westring begrenzt.

Nördlich verläuft der Hasseldieksdammer Weg, im Osten grenzt die Bewertungsfläche an ein Sportplatzgelände und den Olof-Palme Ring. Im Süden verläuft die A 215.

Hier liegt zwischen der Autobahn und der Bewertungsfläche noch ein Grundstück, das die Schützengilde Kiel nutzt.

Zugang zur Bewertungsfläche gibt es zurzeit nur im Norden vom Hasseldieksdammer Weg. Geplant ist im Rahmen der Nutzung als Möbelhausgrundstück ein neuer Zugang vom Westring aus mit einer Linksabbiegespur.

Es handelt sich um eine Randlage, die an drei Seiten von vierbefahrenen Hauptverkehrsstraßen umgeben ist. Für eine Wohnbebauung ist dies nachteilig, für bestimmte gewerbliche Zwecke ist die Zentralität und die gute verkehrsmäßige Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug durchaus vorteilhaft.

Die Nachbarschaft ist wenig einheitlich bebaut. Nördlich des Bewertungsgrundstücks liegen unbebaute Flächen sowie auf der anderen Straßenseite des Hasseldieksdammer Weges ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau. Östlich des Westrings liegen auf der anderen Straßenseite Einrichtungen eines großen Berufsbildungszentrums.

Übliche infrastrukturelle Einrichtungen eines Kieler Randgebietes sind östlich im weiteren Verlauf des Hasseldieksdammer Weges vorhanden.

Südlich liegt jenseits der A 215 das Einkaufscenter Citty-Park Kiel, ein Möbel Markt (IKEA) und etwas weiter ein großer Plaza-Supermarkt.

2.1 Verkehrsanbindung

Die Kieler Innenstadt ist rund 2,5 km entfernt. Bahnhof und skandinavische Fährverbindungen sind rund 2 km entfernt.

Anschluss an die Autobahn A 215 in direkter Nähe an der Anschlussstelle Kiel-Mitte. Entfernung zur A 7, Autobahndreieck Bordesholm rund 20 km.

Fahrzeit bis Hamburg rund 60 Minuten, Entfernung zum Hamburger Flugplatz Fuhlsbüttel rund 90 km. Regionalflugplatz Kiel in rund 10 km Entfernung. Busverbindung in die Kieler Innenstadt in unmittelbarer Nähe.

2.2 Immissionen/Beeinträchtigungen

Übliche Verkehrsimmissionen durch drei Hauptverkehrsstraßen in unmittelbarer Nähe. Für die Art der Nutzung ist dies nicht nachteilig.

2.3 Parkmöglichkeiten/Stellplätze

Im Straßenrandbereich vom Westring und vom Hasseldieksdammer Weg ist das Parken grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nähe zum benachbarten Berufsbildungszentrum ist das Gesamtangebot an Parkplätzen jedoch insbesondere im Bereich Westring eher gering. Für eine gewerbliche Nutzung müssen Parkplätze auf dem Grundstück bereitgehalten werden.

2.4 Lagequalität

A) Kleingartennutzung

Im ersten Schritt soll hier der Verkehrswert einer Kleingartenfläche ermittelt werden, für die dauerhaft keine Bauerwartung besteht. Es ist somit von einer „unendlichen“ Nutzung dieser Fläche als Pachtfläche nach dem Bundeskleingartengesetz auszugehen.

Für eine solche Kleingartennutzung liegt hier eine durchschnittliche Lage vor. Meist sind solche Lagen in der Nähe vielbefahrener Straßen und am Stadtrand vorhanden. Eine solche Lage liegt auch hier vor. Dennoch gibt es Wohnbebauung in der Nähe.

Hier wohnen teilweise die Nutzer der Kleingärten. Für eine Kleingartennutzung ist eine Lage gegeben, in der auch längerfristig mit einer Verpachtung nach dem Bundeskleingartengesetz gerechnet werden kann.

B) Gewerbliche Nutzungen

Die Fläche eignet sich grundsätzlich von der Lage für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Auftragsgemäß ist hier der Wert einer Fläche für ein Möbelhaus zu ermitteln.

Der Wert einer solchen Fläche ist höher als für übliche gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel, da hier die Ertragsmöglichkeiten deutlich besser sind.

Aufgrund der besonderen Aufgabenstellung in diesem Fall erübrigt sich die Prüfung der Lagequalität für andere Nutzungsarten.

In Bezug auf die nachhaltige Nutzung des Bewertungsobjektes als Fläche für ein Möbelhaus liegt meines Erachtens eine durchaus gute Gewerbelage in Bezug auf Standort und Anbindung vor.

Für das Konzept ist hier von einer Zufahrt vom Westring auszugehen. Dieser ist von der Autobahn 215, sowie auch von Norden und Süden schnell zu erreichen. Die Lage ist nicht nur für Kieler günstig, auch für das weitere Einzugsgebiet ist eine gute Erreichbarkeit gegeben.

Das in relativer Nähe gelegene Möbelhaus IKEA ist nicht unbedingt nachteilig. Kunden und Sortiment sind hier durchaus unterschiedlich.

Durch einen zentralen Möbelmarktstandort mit IKEA, Möbel-Kraft und Sconto entsteht für Kunden eine höhere Anziehungskraft durch unterschiedliche Sortimente. Durch das moderne Einkaufscenter City-Park etwas südwestlich gibt es attraktive Einkaufsmöglichkeiten in anderen Bereichen, so dass sich der Besuch im Möbelhaus mit anderen Einkäufen am Standort kombinieren lässt.

Eine flexible Verfügbarkeit von Arbeitskräften kann im Einzugsbereich als gegeben unterstellt werden.

Kiel hat einen Kaufkraftindex (2010 = 100) von 90,7 und liegt damit etwas unterhalb von Lübeck und deutlich unterhalb von Hamburg. Auch das Einzugsgebiet hat im Wesentlichen eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft, bezogen auf den Bundesdurchschnitt.

Kiel hat einen Gewerbesteuerhebesatz von 430, der in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Städte dieser Einwohnerzahl liegt.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt in einer guten Lage für einen Möbelmarkt. Kriterien hierfür sind insbesondere die Bekanntheit des Standortes, die gute Erreichbarkeit sowie genügend Parkflächen. Diese können auf dem Grundstück geschaffen werden.

Benachbarte Betriebe schaffen Synergieeffekte bzw. verbessern die Einkaufsmöglichkeiten am Standort.

Insgesamt kann hier von einer Lage ausgegangen werden, die sich gut für einen Möbelmarkt eignet.

2.6 Grundstück

Das Flurstück 136 der Gemarkung Kiel J. hat einen etwas ungleichmäßigen Zuschnitt. Entlang des Westrings ist die Straßenfront ca. 190 m lang.

Im Norden am Hasseldieksdammer Weg ist die Straßenfront ca. 460 m lang. Das Grundstück liegt in etwa auf dem Niveau der beiden Straßen.

Innerhalb der Fläche gibt es deutliche Höhenunterschiede. So sind etwa 6 m Höhenunterschied zwischen geringster und größter Höhe vorhanden. Im Rahmen einer Bebauung sind hier zusätzliche Nivellierungsarbeiten erforderlich.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3. Erschließungszustand

Die Fläche liegt zwar an zwei Erschließungsstraßen. Entsprechende Anschlüsse sind jedoch nicht vorhanden.

Auch für die verkehrsmäßige Anbindung vom Westring aus sind Straßenbaumaßnahmen erforderlich. Hier muss eine Linksabbiegespur geschaffen werden, ansonsten ist von Süden kommend keine direkte Erreichbarkeit gegeben.

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen hat hier der Käufer zu tragen.

4. Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Kiel, Grundbuch von Kiel, Blatt 4243 vom 17.02.2010 vor.

Die grundbuchlichen Erkenntnisse hieraus werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag angesehen.

Das Flurstück 136 ist hier unter der laufenden Nummer 250 verzeichnet. Es hat eine Größe von 184.256 m².

Als Wirtschaftsart ist „Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Pruner Schlag“ verzeichnet.

Im Abteilung II des Grundbuchs finden sich keine Belastungen.

¹ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

5. Baulasten

Mir lag keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen. So soll das Grundstück auch laut Kaufvertrag übergeben werden.

6. Miet- und Pachtverhältnis

Für die Bewertung der Alternative A (Dauerkleingärten) wird von einer dauerhaften Nutzung dieser Fläche als Kleingartenland ausgegangen. Es gibt einen Generalpachtvertrag für alle Kleingärten in Kiel zwischen der Stadt Kiel und dem Kreisverband der Kleingärtner in Kiel. Dieser Vertrag lag mir in Kopie vor.

Es handelt sich hier um einen üblichen Pachtvertrag für solche Flächen auf unbestimmte Zeit. Es gibt Kündigungsmöglichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen. Der Vertrag umfasst einen Bereich von etwa 9.600 Kleingärten. Hiervon sollen etwa 340 auf der Bewertungsfläche liegen.

Laut Informationen der Stadt Kiel beträgt der Pachtzins € 0,13 je m² im Jahr. Die Kleingartenanlage soll eine Fläche von rund 160.000 m² haben.

Wie mir die Stadt Kiel mitteilte, könnte nach heutigen Bewertungsrichtlinien die Pacht je Quadratmeter auf € 0,19 im Jahr gesteigert werden.

Somit gibt es eine derzeitige Pacht in Höhe von € 20.800 für die gesamte Fläche, die offenbar auf € 30.400 im Jahr gesteigert werden könnte.

Diese Pacht ist für die Bewertungsalternative A zugrunde zu legen. Als Pacht darf nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.

Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.

Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Kiel hat keine ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ermittelt.

7. Bauleitplanung

7.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

7.2 Bebauungsplan

Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Die geplante Bebauung soll durch einen städtebaulichen Vertrag realisiert werden. Dieser Vertrag lag mir noch nicht vor.

8. Bewertung A (Wert der Dauerkleingartenfläche)

Als Bewertungsalternative A soll hier der Wert des Flurstücks 136 ermittelt werden, unter der Prämisse, es handelt sich um eine Dauerkleingartenfläche ohne jegliche Bauerwartung. In diesem Fall ist lediglich der mögliche Ertrag der preisbestimmende Faktor.

Im vorliegenden Fall kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Grundstücksqualität im Laufe der Zeit steigt. Die Nichtberücksichtigung etwaiger Bauerwartungen ist hier im Rahmen des Bewertungsauftrages gefordert worden. Somit ist der Wert der Fläche am Ertrag zu orientieren.

8.1 Vergleichskaufpreise

Grundsätzlich wäre hier eine Verkehrswertermittlung im Wege des Preisvergleichs die beste Wertermittlungsmethode. Hier handelt es sich um eine ausgesprochen große Fläche. Für solche Flächen gibt es keine Vergleichskaufpreise. Preise könnte es für einzelne Kleingärten geben. Diese eignen sich jedoch nicht als Kriterium, die hier in der Regel ein privater Kleingärtner selber kauft und ggf. auch Bauerwartungen den Preis beeinflusst haben.

Somit kann hier die Bewertung ausschließlich im Rahmen des Ertragswertverfahrens erfolgen.

8.2 Ertragswert

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar. Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt.

Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Hier gibt es keine baulichen Anlagen aus Sicht des Verpächters. Somit ist auch kein Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

8.3 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

8.4 Rothertrag

Für die Ermittlung des Rothertrages ist nicht zwangsläufig von den tatsächlich erzielten Erträgen, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Pachteinnahmen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von den marktüblichen Erträgen abweichen.

8.4.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Im vorliegenden Fall tragen die Nutzer selber die meisten Nebenkosten. Es fallen laut Angaben der Stadt Kiel € 850 an Grundsteuer und € 250 an Landwirtschaftskammerumlage an. Diese muss der Pächter zahlen.

8.4.2 Pachtansatz

Die rechtlich mögliche Pacht für die Fläche beträgt laut Angaben der Stadt Kiel € 30.400 im Jahr. Dieser Betrag wird hier als Rothertrag angesetzt.

Zurzeit zahlen die Pächter nur € 20.800. Die Differenz beider Werte wird im Rahmen der Ertragswertberechnung durch einen kapitalisierten Sonderwert berücksichtigt.

8.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören zu den Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rothertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

8.5.1 Betriebskosten

Hier werden die Grundsteuer A (€ 850) und die Landwirtschaftskammerumlage (€ 250) in Höhe von insgesamt € 1.100 angesetzt.

8.5.2 Instandhaltungskosten

Hier fallen keine Instandhaltungskosten an.

8.5.3 Verwaltungskosten

Aus den Wertermittlungsrichtlinien ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5% des Rothertrages.

Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Kleingartenverwaltung Schätzwert	€	1.200
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	1.200

Da es nur einen Generalpächter gibt, ist der Ansatz einen geringen Betrages durchaus marktgerecht.

8.5.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen.

Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2% des Rohertrages anzusetzen. Angesichts der geringen Pachthöhe und des Generalpächters halte ich hier kein Ausfallwagnis für angemessen.

8.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Der Kieler Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze für solche besonderen Bewertungsobjekte veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- die Lage ist für eine Kleingartennutzung durchschnittlich beliebt.
- es handelt sich um eine ungewöhnliche Immobilie ohne Perspektive, die am Markt nicht einfach zu veräußern wäre.
- das Risiko ist bei dem geringen Pachtzinsniveau gering.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 Prozent für marktgerecht.

8.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich

genutzt werden können. Hier gibt es aus Sicht des Verpächters keine baulichen Anlagen. Es ist somit von einer unendlichen Nutzungsdauer auszugehen.

Angesetzt wird hier ein Zeitraum von 100 Jahren. Durch die Systematik des Ertragswertverfahrens ergibt sich hier kaum noch ein Unterschied zu einer unendlichen Nutzungsdauer.

8.8 Bodenwert

Hier soll der Bodenwert ermittelt werden, der sich aus den kapitalisierten Pachterträgen ergibt. Deshalb wird hier eine Ertragswertberechnung ohne Bodenwertansatz durchgeführt.

8.9 Sonderwert

Angesetzt wird hier der marktübliche Rohertrag in Höhe von € 30.400. Zurzeit liegt der Rohertrag für die Fläche jedoch nur bei € 20.800. Die Abweichung vom angesetzten Rohertrag liegt somit bei € 9.600 p.a.

Für die Bewertung dieses Minderertrages ist die Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs maßgeblich. Bei einem Kalkulationszeitraum von rund 2 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % ergibt sich ein Vervielfältiger in Höhe von 1,89.

Hinweis: Bei dem Kalkulationszeitraum von 2 Jahren handelt es sich um einen überschlägigen Kalkulationszeitraum, der nicht exakt mit der Zeit übereinstimmen muss, bis der Pächter den angesetzten Rohertrag tatsächlich zahlt.

Somit ergibt sich ein negativer Sonderwert in Höhe von:

$1,89 * € 9.600 = € 18.144$. Dieser wird in der folgenden Ertragswertermittlung als Sonderwert berücksichtigt.

8.10 Ermittlung des Ertragswertes Dauerkleingartenfläche

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Dauerkleingartenfläche	30.400		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	30.400		30.400
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	1.100	
- Mietausfallwagnis	0 %	0	
- Instandhaltungskosten		0	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	1.200	
Gesamt		2.300	2.300
Jahresreinertrag =			28.100
- Reinertragsanteil des Bodenwertes			0
Reinertrag			28.100
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 100 Jahren und einem Liegenschaftszins von 4,0 %</i>			
<i>Vervielfältiger somit = 24,50</i>			
Ertragswert	28.100,00	* 24,50 =	688.450
- Wertminderungen			0
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			0
= Zwischensumme			688.450
- weitere Wertminderung			0
- Sonderwert			18.144
= Ertragswert			670.306
Ertragswert rund			670.000

Ein Ertragswert in Höhe von rund € 670.000 entspricht bei einer Grundstücksgröße von 184.256 einem Wert je m² Grundstücksfläche in Höhe von € 3,64.

Ohne Berücksichtigung einer Bauerwartung erscheint dies bei den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten ein marktgerechter Ansatz.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Kiel liegen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Spanne von € 0,65 bis € 3,25 je m² Grundstücksfläche.

Hinweis: Es gibt für die Fläche eine Wertkalkulation der Stadt Kiel. Diese hat einen Gartenlandwert in Höhe von € 4,75 ermittelt.

Die Berechnung basiert jedoch auf der Veräußerung von einzelnen Kleingärten und berücksichtigt nicht den Verkauf der Gesamtfläche.

Hier muss der Kaufpreis geringer sein, da anders als beim Erwerb von Einzelgärten keine persönlichen Interessen, sondern lediglich Ertragsgesichtspunkte eine Rolle spielen.

9. Bewertung B (Wert der Möbelhausfläche)

Auftragsgemäß ist hier ein Wert zu ermitteln, der für eine Grundstücksfläche mit Baurecht für ein Möbelhaus im Sinne des beschriebenen Konzeptes marktüblich wäre.

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks. Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstücks

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen. Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Vergleichbare Verkaufsfälle in statistisch ausreichender Zahl gibt es für Grundstücke dieser Größenordnung nicht. Zum Teil handelt es sich in der Praxis zudem um subventionierte Kaufpreise, da aus Gründen der Wirtschaftsförderung an Unternehmen die Arbeitsplätze schaffen und das Gewerbesteueraufkommen erhöhen, häufig Grundstücke zu besonders günstigen Kaufpreisen abgegeben werden.

9.1 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Kiel geführte Kaufpreissammlung, die aus der Sammlung und Auswertung von Grundstückskaufverträgen und der ihnen gleichgestellten Verträge entstanden ist.

Die Bodenrichtwerte sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

In den Bodenrichtwerten sind alle Einflüsse berücksichtigt, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie zum Beispiel allgemein schlechte Baugrundverhältnisse oder großflächige Immissionen.

In den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt sind spezielle, grundstücksbezogene Gegebenheiten, wie zum Beispiel besonders schwierige Baugrundverhältnis oder vorhandene Altlasten.

Nach § 196 Abs.1 BauGB beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke im unbebauten Zustand. Sie geben aber auch den Bodenwert eines bebauten Grundstücks an, das nach Art und Maß der Nutzung dem Bodenrichtwertgrundstück entspricht.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Sielbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.

Der Gutachterausschuss Kiel hat zum Stichtag 31.12.2010¹ verschiedene Bodenrichtwerte für die Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks veröffentlicht. Überwiegend gibt es Bodenrichtwerte für unterschiedliche Wohnbauflächen. Diese sind hier nicht marktgerecht. Anhaltspunkte für den Wert der Möbelhausfläche können nur Richtwerte für gewerbliche Nutzungen bieten. Spezielle Richtwerte für Möbelhausgrundstücke bzw. großflächigen Einzelhandel gibt es hier nicht.

Für Grundstücke mit Einzelhandel gibt es insbesondere die folgenden Richtwerte:

Art des Richtwertes	typische Lage	€ je m ² Grundstücksfläche
• Richtwert GE(DI)	Mühlendamm, Citty Center	140,00
• Richtwert GE(DI)	Stormanstraße	140,00
• Richtwert GE(DI)	Segeberger Landstraße	90,00
• Richtwert GE(DI)	Preetzer Straße	90,00
• Richtwert GE(DI)	Alte Weide	140,00

Ein Richtwert mit der Bezeichnung „GE(DI)“ bezieht sich auf eine Gewerbegebietslage mit überwiegend dienstleistungsorientierten Betrieben und kleinflächigem Einzelhandel. Der Wert kann laut Gutachterausschuss Kiel nicht pauschal auf einzelne Verbrauchermarktstandorte und großflächigem Einzelhandel übertragen werden.

Von einem großflächigen Einzelhandel spricht man in der Regel dann, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Geschossfläche von 1200 m² oder eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Flächen unterhalb dieser Grenzen werden häufig von Discountern oder Vollsortiment SB-Märkten erworben. Hier sind Grundstücksgrößen von etwa 5.000 m² bis 7.000 m² üblich.

Betriebe, die als großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, unterliegen einem wesentlich restriktiveren Baurecht. Die erforderlichen Grundstücksgrößen sind deutlich größer. In der Regel ist der Verkaufspreis mit der Größe negativ korreliert, d.h. mit zunehmender Größe der Fläche sinkt der Quadratmeterpreis. Grund hierfür ist der abnehmende Grenznutzen eines Quadratmeters bei steigender Grundstücksgröße sowie die bei großen Flächen deutlich geringere Anzahl an Nachfragern.

¹ Ich halte diese Werte auch zum Bewertungsstichtag noch für aktuell.

Hierdurch steigt die Marktmacht der Käufer und auch dies wirkt sich letztendlich preissenkend aus.

Weiterhin ist das restriktive Baurecht sowie durch höhere Auflagen bedingte höhere Baukosten ein Grund für geringere Preise bei größeren Grundstücken.

Der Richtwert am Mühlendamm liegt etwas südlich und betrifft den Bereich des City Parks Einkaufszentrums. Der Richtwert passt von der Lage am besten zur Lage des Bewertungsgrundstücks. Die übrigen Richtwerte liegen östlich bzw. südöstlich in Lagen, die nicht unbedingt vergleichbar sind. Der Richtwert Alte Weide liegt nördlich vom Bewertungsobjekt, jenseits des Kronshagener Weges.

Die Lage im Bereich City-Park ist etwas besser als im Bereich des Bewertungsobjekts. Der Wert gilt für kleinflächigen Einzelhandel. Hier sind deutlich höhere Erträge je m² Nutzfläche möglich als bei großen Flächen mit Verbrauchermärkten und großflächigem Einzelhandel. So ist zum Beispiel eine Ladenmiete im Einkaufszentrum nicht vergleichbar mit der ortsüblichen Miete für einen größeren Verbrauchermarkt oder eine Möbelhausfläche.

Aus dem Verhältnis der unterschiedlichen Mietansätze kann nicht einfach ein Bodenwert von kleinflächigem Einzelhandel auf Verbrauchermärkte und ähnliche Objekte zurückgerechnet werden. So sind auch die Baukosten für Objekte mit kleinflächigem Einzelhandel in der Regel deutlich höher als für großflächige Verbrauchermärkte.

Für andere Gewerbeflächen finden sich in der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts die folgenden Bodenrichtwerte der Stadt Kiel:

Dies sind:

Art des Richtwertes	typische Lage	€ je m ² Grundstücksfläche
• Richtwert GE	Uhlenkrog	50,00
• Richtwert GE	Schlehenkamp	55,00

Sogenannte „GE“ Richtwerte des Kieler Gutachterausschusses für Grundstückswerte betreffen typische Gewerbegebietslagen mit überwiegend produktionsorientierten Betrieben und Werkstätten.

Die Richtwerte liegen südwestlich bzw. südöstlich in zwar recht passablen Gewerbebelagen, die jedoch auch nicht gänzlich mit der Lage des Bewertungsgrundstücks vergleichbar sind.

Ein Wert von € 50 bzw. 55 je m² Grundstücksfläche stellt für Kiel schon eine Lage mit einem guten Nutzungswert dar.

Der IVD-Preisspiegel 2010/2011 hat eine Spanne von € 35 (einfacher Nutzungswert) über € 45 (mittlerer Nutzungswert) bis zu € 55 je Quadratmeter für Flächen mit einem guten Nutzungswert veröffentlicht.

Als übliche Gewerbegebietslage würde ich auch hier ein Preisniveau in Höhe von rund € 55 je m² für marktgerecht halten.

Aufgrund der Lage würde ich hier den Wert auf rund 90 Prozent des Bodenrichtwertes Am Mühlendamm einschätzen. Dies ergäbe dann:

$0,9 * € 140 = € 126,00$. Dies wäre der lageangepasste Richtwert für eine Fläche mit kleinflächigem Einzelhandel.

Dies ist jedoch noch nicht der endgültige Wert für das Flurstück 136.

Vielmehr müssten hier noch die sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren des Konzeptes berücksichtigt werden.

Insgesamt kann aus den vorhandenen Bodenrichtwerten der Stadt Kiel der Wert des Bewertungsgrundstücks noch nicht mit der nötigen Sicherheit abgeleitet werden.

Ich habe mir für größere Möbelhaus- und Verbrauchermarktgrundstücke in Schleswig-Holstein und Hamburg die jeweiligen Bodenrichtwerte angesehen. Diese sind nicht unbedingt von der Lage vergleichbar.

Insbesondere kann das Preisniveau einer Möbelhausfläche in Hamburg Schnelsen bzw. Hamburg Moorfleet nicht auf die Lage des Bewertungsobjekts übertragen werden.

Festgestellt habe ich jedoch, dass der Wert eines solchen Grundstücks in etwa das 2 bis 2,5 fache des Bodenrichtwertes für eine klassische Gewerbegebietslage ausmacht.

Auch hier sind kleinere Flächen in der Regel deutlich teurer als große Grundstücke. Grundstücksgrößen von etwa 80.000 bis 100.000 m² sind für eine Möbelhausfläche schon aufgrund des hohen Parkplatzbedarfs durchaus angemessen.

Bei Grundstücksgrößen von 5.000 bis 6.000 m² und einer Ladennutzung für Discounter oder Vollsortimentsupermärkte können durchaus auch Werte im Bereich des 5-fachen des üblichen Gewerbebodenwertes entstehen. Eine solche Nutzung bzw. eine solche Grundstücksgröße liegt hier nicht vor.

Bei einem Ansatz des von etwa dem 2,25 fachen¹ des üblichen Gewerbebodenrichtwertes ergäbe sich hier:

$$2,25 * € 55 = € 123,75.$$

Aus beiden Kalkulationen ergibt sich ein Ausgangswert in Höhe von € 126 bzw. € 123,75 je m² Grundstücksfläche. Der Mittelwert beider Werte liegt bei € 124,88 = rund € 125,00.

Bei einer Grundstücksgröße der Gewerbebaulandfläche von 110.000 m² ergibt sich ein gesamter Bodenwert aus abgeleiteten Bodenrichtwerten in Höhe von:

$$€ 125,00 * 110.000 \text{ m}^2 = € 13.750.000.$$

Dies wäre der Wert für eine sofort bebaubare Fläche für kleinflächigen Einzelhandel mit einer üblichen Grundstücksgröße und ohne besondere Auflagen.

Hier handelt es sich eher um eine Fläche, die als Bruttorohbauland einzustufen ist. Die Grundstücksgröße ist überdurchschnittlich, der Käufer hat Restriktionen und zusätzliche Kosten.

Von dem obigen Betrag ist somit noch ein Abschlag vorzunehmen.

Vorab halte ich es jedoch für angemessen, den Ausgangswert für die Kalkulation weiter auf Plausibilität zu kontrollieren.

9.2 Ertragsorientierte Ansätze als Plausibilitätskontrolle

Gerade in Citylagen gibt es einen in diversen Untersuchungen nachgewiesenen Zusammenhang zwischen der Ertragssituation eines Grundstücks (Rohertrag) und dem Bodenwert.

Nachfolgend wird zur Plausibilisierung des Ausgangskalkulationswertes ein ertragsorientierter Bewertungsansatz durchgeführt.

Insbesondere die Ladenmieten im Erdgeschoss sind hier ein brauchbarer Wertmaßstab.

¹ Mittelwert der Spanne 2 bis 2,5-facher Gewerbebodenrichtwert.

Schmalgeier¹ hat in einer Untersuchung im Innenstadtbereich von Osnabrück Erdgeschoss-Ladenmieten und Kaufpreise untersucht und die folgende Regressionsgleichung ermittelt:

$$K = 26,22 * M^{1,0638}$$

Der Grundstückskaufpreis entspricht somit dem 26,22-fachen der Erdgeschossladenmiete hoch 1,0638.

Der IVD Preisspiegel 2010/2011 nennt für eine 1b Nebenkernlage eine Quadratmetermiete von € 7,00 für größere Ladenflächen. Hier ist ein rund 20 Prozent höherer Wert aufgrund der Lage angemessen.

Im Mittel halte ich hier eine Quadratmetermiete in Höhe von rund € 8,50 je m² Nutzfläche für marktgerecht.

Somit ergibt sich aus der obigen Funktion ein Kaufpreis je m² Grundstücksfläche in Höhe von: $26,22 * € 8,50^{1,0638} = € 255$.

Übliche Geschäftsgrundstücke in Kerngebieten sind in der Regel zu 100 Prozent bebaubar. Hier ist in etwa nur eine Fläche von 30 Prozent bebaubar. Teile des Grundstücks lassen sich gut als Parkplatz nutzen.

Zusätzlich kann noch ein Parkhaus bzw. Lagerfläche gebaut werden. Andere Bereiche des Grundstücks, gerade im Norden und Süden lassen sich überhaupt nicht sinnvoll nutzen.

Etwa 50 Prozent der Grundstücksfläche ist nur als Parkplatz oder überhaupt nicht nutzbar.

Zur Plausibilitätskontrolle ist deshalb hier ein Flächenabzug vorzunehmen, da sonst die Verhältnisse beim Bewertungsgrundstück nicht mit üblichen Gegebenheiten der Vergleichsgrundstücke der Regressionsgleichung übereinstimmen.

Bei einer Bebauung mit nur 50 Prozent ergibt sich somit ein kalkulatorischer Flächenabzug von 100 % - 50 % = 50 Prozent.

Es ergibt sich somit eine Kalkulationsfläche in Höhe von: $110.000 \text{ m}^2 - 55.000 \text{ m}^2 = 55.000 \text{ m}^2$

Bei einer kalkulatorischen Fläche von 55.000 m² ergibt sich ein gesamter Bodenwert in Höhe von:

$$€ 255 * 55.000 \text{ m}^2 = € 14.025.000.$$

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 127,50 je m² Grundstücksfläche bei einer Grundstücksgröße 110.000 m².

9.3 Residualwertansatz

Bei fehlenden Vergleichskaufpreisen bei der Bodenwertermittlung besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit den Bodenwert im Residualwertverfahren zu ermitteln, bzw. die Ermittlungsergebnisse zu plausibilisieren.

Dieses Verfahren hat dadurch, dass an vielen Stellen Schätzungen vorgenommen werden, eine stark erhöhte Wertermittlungsunsicherheit.

Bei herkömmlichen Objekten kann die Schätzungsungenauigkeit durch verlässliche Erfahrungswerte eingeschränkt werden. Dies ist beim Bewertungsobjekt nicht möglich.

¹ Vgl.: Gerady, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kapitel 3.1.7.1. Zusammenhang zwischen Ertrag und Bodenwert. Seite 3.1.7.2 ff.

Hierfür ist das zugrunde gelegte Konzept zu besonders. Im vorliegenden Fall würde schon ein Schätzfehler bei den reinen Baukosten von rund 10 Prozent eine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks nach der Residualwertmethode von mehreren Millionen Euro ausmachen.

Weitere Schätzungenungenauigkeiten an anderen Stellen einer solchen Berechnung würden das Ergebnis weiter stark verfälschen.

Zusammenfassend halte ich hier eine Bodenwertermittlung anhand der Residualwertmethode für nicht durchführbar.

9.4 Tragbare Miete

Anhand von Vergleichszahlen könnte hier versucht werden, den Umsatz des geplanten Möbelhauses zu schätzen. Ausgehend vom Umsatz wäre es möglich Aussagen zu treffen, welche Mietbelastung hier üblich bzw. tragbar wäre.

Aus der Mietbelastung und den Baukosten könnte der Bodenwert herausgerechnet werden. Auch ein solches Vorgehen hat viele Fehlerquellen, so ist die Schätzung des Umsatzes mit einem hohen Fehlerrisiko behaftet.

Das Ergebnis wäre eine tragbare Miete aus der sich ggf. ein Bodenwert rückrechnen ließe. Bewertungshintergrund ist jedoch nicht ein tragbarer Kaufpreis, sondern ein marktgerechter Wert. Auch über diesen Ansatz ist es nicht möglich, die ermittelten Werte weiter zu plausibilisieren.

9.5 Zusammenfassende Betrachtung

Aus den vorstehenden Berechnungen können die folgenden Ergebnisse abgeleitet werden:

Die Bodenwertermittlung anhand der Bodenrichtwerte mit entsprechender Anpassung und Plausibilisierung ergab einen durchschnittlichen Ausgangswert in Höhe von € 125,00 je m² Grundstücksfläche.

Anhand der Regressionsgleichung von Schmalgeier mit der Bezugsgröße Erdgeschosslademieten ergab sich ein Gesamtwert von € 127,50 je m² Grundstücksfläche.

Die Werte weichen lediglich 2,00 % voneinander ab.

Solche Abweichungen sind bei verschiedenen Ansätzen durchaus üblich und unterstützen die Plausibilität der Wertermittlungsergebnisse.

Da sämtlichen Bewertungsansätzen eine gewisse Unsicherheit anhaftet und die Wertermittlung aus direkten Preisvergleichen, wie vorstehend beschrieben, nicht möglich ist, halte ich die Bildung eines rechnerischen Mittelwertes aus den beiden Werten für angemessen.

Hierdurch schlagen sich auch die Wertkomponenten "Bodenausnutzung" und "Ertragsfähigkeit" im Bodenwert nieder.

Somit ergibt sich:

$(€ 125,00 + € 127,50) / 2 = € 126$ je m² Grundstücksfläche als Ausgangskalkulationsgrundlage.

Die vorgenommenen Berechnungen mit dem Ergebnis € 126 je m² Grundstücksfläche gehen immer noch von einer Fläche für kleinflächigen Einzelhandel oder anderem dienstleistungsorientierten Gewerbe aus.

Entscheidend ist hier auch die Grundstücksgröße. Sämtliche übliche Einzelhandelsnutzungsarten benötigen deutlich kleinere Grundstücksflächen.

So sind übliche Einzelhandelsnutzungsgrundstücke meist zwischen 5.000 und 30.000 m² groß. Hierauf lassen sich bei kleineren Grundstücken Fastfood-Restaurants, Lebensmittel-Discounter und kleinere Fachmärkte errichten.

Die größeren Flächen eignen sich für Bau- und Gartenmärkte sowie für SB-Warenhäuser. Diese Flächen müssen immer an gut frequentierten Straßen liegen und gut einsehbar sein.

Hierbei erzielen nur die Flächen, die direkt an der Straße liegen übliche Kaufpreise. Hier handelt es sich um eine deutlich überdurchschnittliche Fläche mit großer Tiefe. Nur ein Teil der Fläche mit üblicher Tiefe liegt an der Hauptstraße Westring.

Der hintere (westliche) Teil ist deutlich geringer wertig. So handelt es sich lediglich beim östlichen Teil der Fläche um eine gut zu vermarktende Einzelhandelsfläche. Hier könnten im Rahmen einer Alternativbebauung im Sinne des Bodenrichtwertes ggf. zwei oder drei Einzelhandelsobjekte errichtet werden.

Bei den erforderlichen Grundstücksgrößen würde der gesamte westliche Teil des Flurstücks 136 hier kaum benötigt werden. Einzelhandelsgrundstücke benötigen eine relativ lange Straßenfront und haben idealerweise einen in etwa quadratischen Grundstückszuschnitt mit Umfahrbarkeit des Gebäudes.

Es handelt sich hier beim Flurstück 136 um ein überdurchschnittlich großes Grundstück mit überdurchschnittlich großer Tiefe.

Im Rahmen der Bewertung halte ich es für angemessen, hier eine Zonenbildung vorzunehmen. So stellt lediglich der östliche Bereich entlang des Westrings eine im Wesentlichen übliche Grundstücksfläche für den Einzelhandel dar.

Die Restfläche westlich würde ich lediglich als eine übliche Gewerbefläche ansehen. Unter diesen Voraussetzungen lässt sich hier den Bodenwert umrechnen bzw. auf die Verhältnisse des Bodenrichtwertes übertragen.

Im Wege der Schätzung würde ich die Gesamtfläche von 110.000 m² in die beiden nachfolgenden Bewertungszonen aufteilen:

Anteil 60 % Fläche Einzelhandel =	66.000 m ²
Anteil 40 % Fläche übliches Gewerbe =	44.000 m ²

Für diese Teilflächen werden die verschiedenen Bodenwerte angesetzt. Somit ergibt sich:

Fläche Einzelhandel	66.000 m ² * € 126	= € 8.316.000
Fläche übliches Gewerbe	44.000 m ² * € 55	= € 2.420.000
Gesamt		= € 10.736.000

Bei einer Grundstücksfläche der Teilfläche Möbelhaus von 110.000 m² entspricht der ermittelte Betrag in Höhe von € 10.736.000 einem Preis je m² Grundstücksfläche in Höhe von € 97,60. Hierbei handelt es sich um den Grundstückswert, der an die Grundstücksgröße bzw. die konkrete Nutzbarkeit angepasst ist.

9.6 Berücksichtigung der besonderen Vertragsbedingungen

Die vorgenommene Berechnung mit dem Ergebnis € 98 je m² Grundstücksfläche geht von einer üblichen Fläche für die beschriebenen Nutzungsarten aus, die voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei ist und die ohne wesentliche Bedingungen und Einschränkungen verkauft wird. Solche durchschnittlichen Verhältnisse liegen hier nicht vor.

So hat der Käufer hier eine Vielzahl an Verpflichtungen und zusätzlichen Kosten, die sich im Rahmen der Wertermittlung entsprechend niedererschlagen müssen.

Kaufpreisbeeinflussend sind hier insbesondere:

- Risiken aus dem generellen Haftungsausschluss
- Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Ausgleichszahlungen
- Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung
- Baumaßnahmen für die innere Erschließung der Fläche
- Kosten für den städtebaulichen Vertrag
- Kosten der Verlegung von Leitungen
- Einschränkungen durch das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept
- Verpflichtung zum Betrieb für 15 Jahre
- Wege- und Nutzungsrechte für Wanderweg, FC-Kilia Kiel e.V. und die Schützengilde
- Gewerbesteuerliche Restriktionen

Teilweise handelt es sich um Bedingungen, die aus Sicht des Käufers keine Wertrelevanz haben. Die Quantifizierung der Nachteile ist im Einzelnen schwierig.

Vergleichskaufpreise, aus denen sich die Gegebenheiten ableiten ließen, gibt es hier nicht. Deutlich nachteilig sind die erforderlichen Baumaßnahmen für die innere Erschließung, Aufwand für die Nivellierung des Geländes sowie die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf dem Grundstück.

Im Wege der Schätzung würde ich hierfür einen Betrag in Höhe von rund € 15 je m² Grundstücksfläche als weitere Wertminderung ansetzen. Bei einer Grundstücksgröße der Teilfläche Möbelhaus von rund 110.000 ergibt sich hieraus ein Betrag in Höhe von € 1.650.000. Dieser Betrag dürfte noch deutlich unterhalb der Kosten liegen, die dem Investor hier durch den städtebaulichen Vertrag und die sonstigen Vertragsbedingungen „zusätzlich“ entstehen. Da bei größeren Objekten ohnehin immer einige Auflagen „üblich“ sind, bin ich der Auffassung mit dem obigen Minderungsbetrag den Verhältnissen genügen Rechnung getragen zu haben.

Bei einem Bodenwert dieser Fläche von insgesamt € 10.736.000 entspricht der Betrag in Höhe von € 1.650.000 einem Anteil von rund 15,37 Prozent. Dies erscheint hier bei den gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen ausreichend, um die Besonderheiten des Verkaufs und die sonstigen Auflagen und Bedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Es ergibt sich somit ein Wert der Fläche in Höhe von:

$$€ 10.736.000 - € 1.650.000 = € 9.086.000.$$

Bei einer Grundstücksfläche der Teilfläche Möbelhaus von 110.000 m² entspricht der ermittelte Betrag in Höhe von € 9.086.000 einem Preis je m² Grundstücksfläche in Höhe von € von 82,60.

Dies erscheint hier marktgerecht.

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der ermittelte Wert ist nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern muss gegebenenfalls an die Preisverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Da in diesem besonderen Fall sowohl der Bodenwert aus marktbezogenen Richtwerten abgeleitet wurde, als auch die übrigen wertbeeinflussenden Parameter marktgerecht geschätzt wurden, bin ich der Auffassung, dass es hier keiner weiteren Anpassung mehr bedarf.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für die Flächen:

der Flur 15, Gemarkung Kiel-J, Flurstück 136
- Prüner Schlag, Kleingartengelände, künftige Baufläche für ein Möbelhaus -
in 24116 Kiel

zum Wertermittlungsstichtag Dezember 2011

A) Kleingartenfläche	€ 3,64 ¹ je m ²
B) Bauland Möbelhaus	€ 82,60 ² je m ²

Basis der Bewertung sind hier die Flächengrößen von 184.256 m² für die Fläche Kleingärten und 110.000 m² für die Baulandfläche³ Möbelhaus.

Da hier die Quadratmeterpreise die Bezugsgröße sind verzichte ich auf die Darstellung des Gesamtwertes und auf eine übliche Rundung der Werte.

Das Gutachten wurde von mir erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 19.01.2012

Hauke Kruse



¹ In Worten: Drei Euro vierundsechzig Cent.

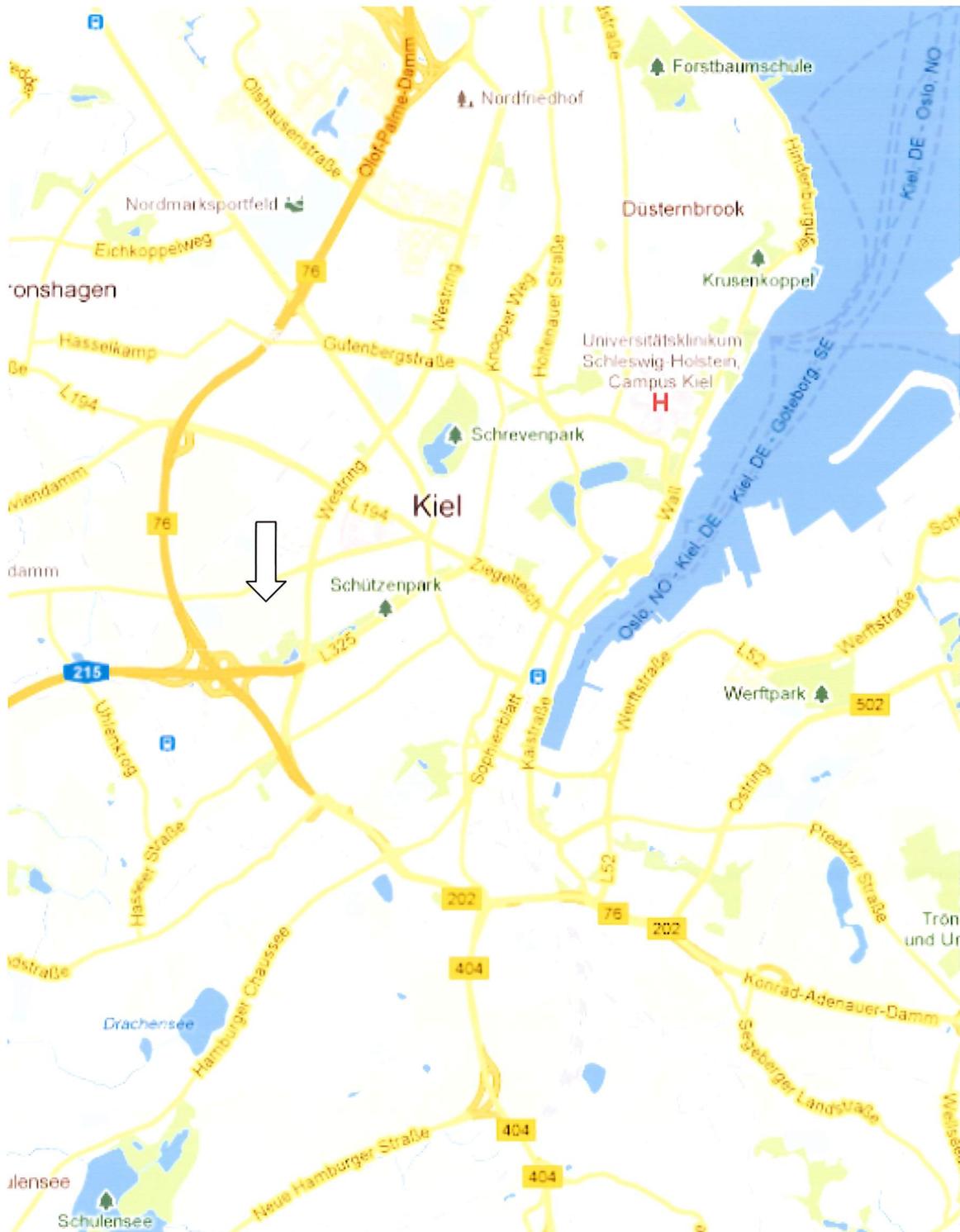
² In Worten: Zweiundachtzig Euro sechzig Cent.

³ Bei der Flächengröße handelt es sich um eine Schätzung. Dennoch wird auf Basis dieser Flächengröße ein Quadratmeterpreis errechnet. Veränderungen in der Flächengröße von einigen Tausend Quadratmetern haben hier keinen Einfluss auf die Höhe des Quadratmeterpreises.

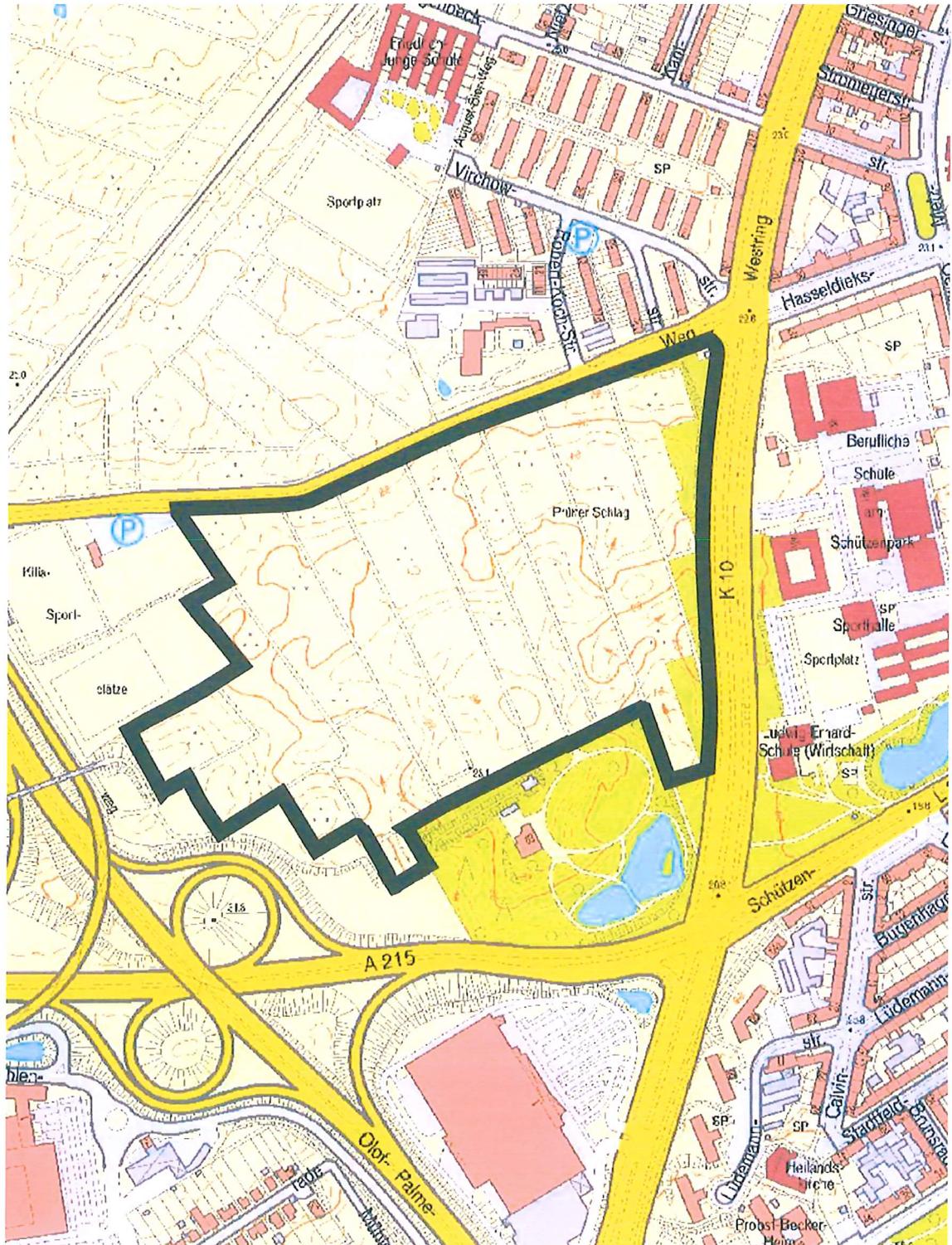
11. Verzeichnis der Anlagen

I.	Lageplan	1
II.	Übersichtskarte aus dem Standortkonzept.....	2
III.	Liegenschaftskarte.....	3
IV.	Grundbuch	4
V.	Plangebiet Bebauungsplan 988.....	5
VI.	Objektfotos I.....	6
VII.	Objektfotos II.....	7
VIII.	Auszug aus der Planskizze Möbel Kraft.....	8

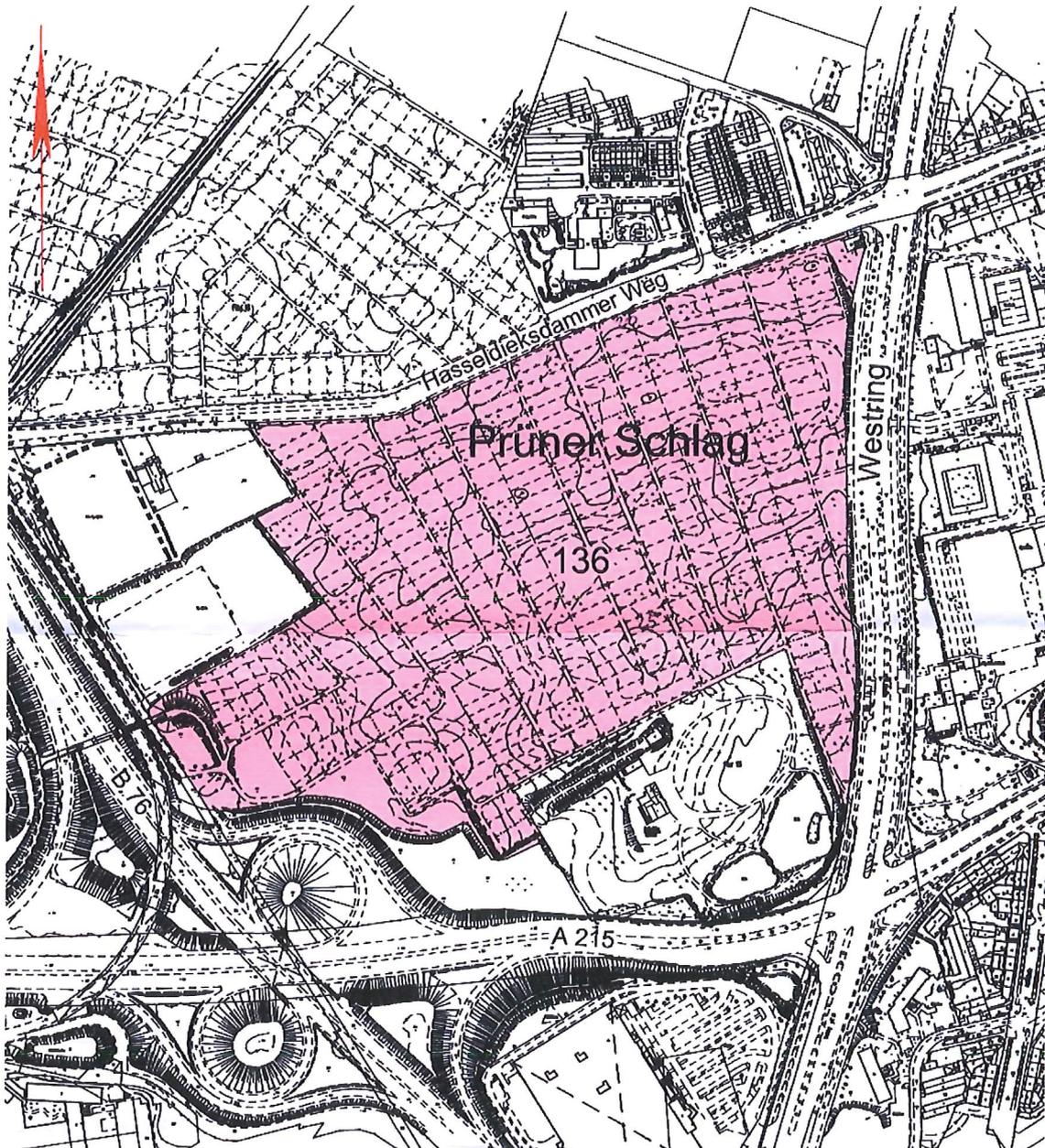
I. LAGEPLAN



II. ÜBERSICHTSKARTE AUS DEM STANDORTKONZEPT



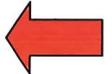
III. LIEGENSCHAFTSKARTE



IV. GRUNDBUCH

Grundbuch von Kiel			Blatt 4243	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 34
Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Wirtschaftsart und Lage	Größe			
	Flur	Flurstück		ha	a	m ²	
a	b		3	4			
Kiel-H	022	289	Verkehrsfläche, Johann-Fleck-Straße	28	96		
Kiel-H	022	307	Verkehrsfläche, Johann-Fleck-Straße	55	27		
Kiel-J	014	278	Verkehrsfläche, Mühlendamm	9	56		
Kiel-J	014	280	Verkehrsfläche, Mühlendamm	42	99		
Kiel-J	014	281	Verkehrsfläche, Mühlenweg	23	51		
Kiel-J	014	282	Verkehrsfläche, Mühlenweg	12	71		
Kiel-J	014	283	Verkehrsfläche, Mühlendamm		2		
Kiel-J	015	136	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Pruner Schlag	18	42	56	
Kiel-J	015	141	Landwirtschaftsfläche, Grüne Gilde	8	44		
Kiel-J	015	142	Erholungsfläche, Grüne Gilde		4		
Kiel-J	016	36	Gebäude- und Freifläche, Hasseldieksdammer Weg 49		24		
Kiel-J	016	360	Gebäude- und Freifläche, Gellertstraße 18 a, 18 b, 18 c, 18 d, 46, Ludwig-Erhard-Schule Berufliche Schulen am Schützenpark	8	11	65	
Kiel-J	017	240	Verkehrsfläche, Kantstraße	9	21		
Kiel-J	017	241	Verkehrsfläche, Nietzschestraße	1	73		
Kiel-J	017	370	Verkehrsfläche, Hegelstraße	1	84		
Kiel-J	017	371	Verkehrsfläche, Hegelstraße	6	16		

11.01.2011 14:16:18 Seite 69 von 88



V. PLANGEBIET BEBAUUNGSPLAN 988

Stadtplanungsamt

Landes-
hauptstadt Kiel



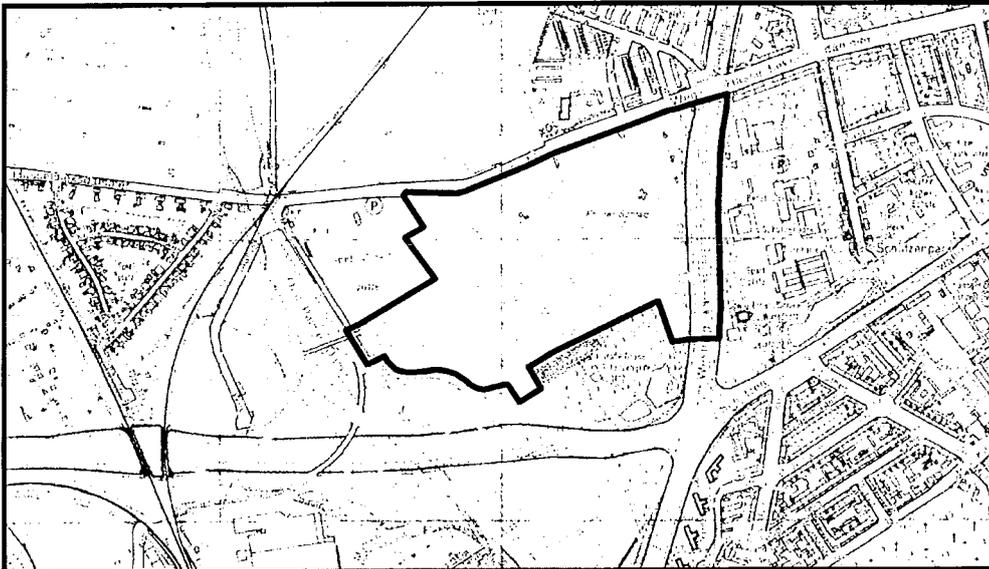
AUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 988

Prüner Schlag

Baugebiet: Kiel-Südfriedhof, Hasseldieksdammer Weg, Westring, A 215,
Olof-Palme-Damm

Übersichtskarte 1:10000



Vorgesehene Plangrenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadtplanungsamt Kiel, den 23.08.2011

VI. OBJEKTFOTOS I



Westring



Blick von der A 215



Straße Hasseldieksdammer Weg



Straße Hasseldieksdammer Weg



Weg im Kleingartengelände



Weg im Kleingartengelände

VII. OBJEKTFOTOS II



Weg im Kleingartengelände



Weg im Kleingartengelände



Beispiel Bebauung



Weg im Kleingartengelände



Beispiel Bebauung



Nachbarbebauung südlich

