

Dipl. Wirtsch.-Ing. Ernst Zobel

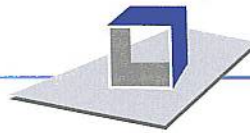
Sachverständigenbüro für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Mitglied der Gutachterausschüsse der
Landkreise Schwandorf und Amberg
Sulzbach

BÜRO AMBERG
DIPL. WIRTSCH.-ING. ERNST ZOBEL
SCHLESIERSTRASSE 13
92224 AMBERG
TELEFON 09621 / 24650
TELEFAX 09621 / 250534



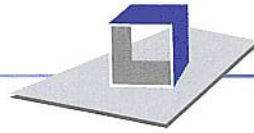
Markt Schmidmühlen

Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme in Bezug auf einen möglichen bzw. befürchteten Wertverlust der Grundstücke rund um den geplanten REWE-Markt auf dem bisherigen BayWa-Gelände in Schmidmühlen.



Inhaltsverzeichnis:

1.0 Auftrag des Marktes Schmidmühlen	3
2.0 Vorbemerkung	3
3.0 Das Bodenwertmodell der ImmoWertV	4
4.0 Einschätzung der vorgelegten Unterlagen und Würdigung	6
5.0 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV	7
6.0 Sachverständiges Ermessen	8



1. Auftrag des Marktes Schmidmühlen

Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme in Bezug auf einen möglichen bzw. befürchteten Wertverlust der Grundstücke rund um den geplanten REWE-Markt auf dem bisherigen BayWa-Gelände in Schmidmühlen.

2. Vorbemerkung:

Gebrauchte Häuser werden unter dem Gesichtspunkt der Betrachtung des wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächstgelegenen Kauffall veräußert, dieser wahrscheinlichste Kaufpreis ist mit dem sogenannten Verkehrswert zu ermitteln.

2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren:

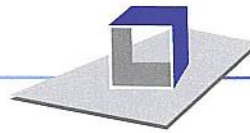
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert:

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks und der darauf befindlichen baulichen Anlagen (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf Fall) zu bestimmen.

In der einschlägigen Literatur und den Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Wertermittlungsverordnung 2010 – ImmoWertV) werden mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung angeboten. Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Verfahren (das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in der Bundesrepublik Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.



Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (die aus dem jeweiligen Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Im vorliegenden Betrachtungsfall wird im speziellen erstmal auf das Vergleichswertverfahren gemäß der gestellten Frage des Auftrags inwiefern sich die Beeinträchtigungen auf den Bodenwert erkennbar machen, eingegangen, da sich dieses unmittelbar an den Grundstückseigenschaften orientiert, während das Sach- und Ertragswertverfahren jedoch nur mittelbar durch entsprechend abgeleitete Wertansätze für Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Wertminderungen, Marktanpassungsfaktoren, Mieten oder Liegenschaftszinssätze Anwendung findet. (Aufgrund dieser Wertansätze wird im späteren zusätzlich der Bereich des Ertragswertverfahren beleuchtet)

Diese Grundstückseigenschaften werden bei der Bodenwertermittlung als Zustandsmerkmale bezeichnet.

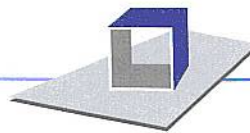
3.0 Das Bodenwertmodell der ImmoWertV

Die Preisbildung für Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke dort getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichspreisverfahren §§ 15 und 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt



hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Verkaufspreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

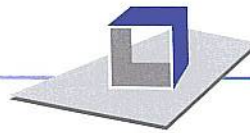
Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i. d. R. Grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (€/m²).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. von dem Bodenrichtwert.

Im vorliegenden Betrachtungsfall haben wir ein stillgelegtes Bay Wa Gelände welches durch den Neubau und die Einflußnahme des REWE Marktes ersetzt werden soll.

Unter den genannten Punkten der Betrachtung der Zustandsmerkmale, GFZ, Erschließung, Lage, Emissionen, Immissionen, würde der Unterzeichner dieses Schreibens auf den Schluß kommen das die momentan vorhandene Bebauung insgesamt als Segregation (Abgrenzung)zu der umliegende Bebauung gesehen werden kann und aufgrund der einhergehenden Bauälligkeit einen negativen Wert bezüglich Lage auf die umliegende Bebauung auslöst bzw. auf die umliegenden Bodenwerte Negativ Einfluß nimmt. Da dies aber nicht Bestandteil des Auftrages ist sollte dieses aber aus sachverständiger Sicher nicht unerwähnt bleiben.



4.0 Einschätzung der vorgelegten Unterlagen und Würdigung:

Gemäß der einschlägigen Literatur ist Lärm die Einwirkung auf ein Grundstück, häufig mit Rauch, Staub und Erschütterungen verbunden, diese wirken sich mehr oder mindernd auf den Verkehrswert des Grundstücks aus. Dies ist nicht nur eine Frage des Ausmasses solcher Immissionen, sondern vielfach auch eine Frage der Lage und der Nutzung unter Berücksichtigung dessen, was nach Lage und Nutzung ortsüblich ist. Für eine Tankstelle an einer viel befahrenen Bundesstraße ist ein hoher Geräuschpegel ortsüblich und liegt in der Natur der Sache. **A.a.O. S. 826 Kleiber Handbuch der Verkehrswertermittlung.**

Die von Geo.Vers-U.M erstellte schalltechnische Untersuchung geht in Ihrem Bericht davon aus dass:

Die beantragte Nutzung die Festsetzung des B-Planes erfüllen kann und die Immissionsrichtwertanteile unterschritten werden können....sowie unter Beachtung der angegebenen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten keine negativen Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte Gutachterlicherseits zu erwarten sind. s.h. Bericht vom 23.07.2023,Planungsgesellschaft Pressler und Geiler

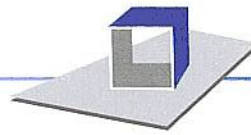
Auch das Landratsamt Amberg Sulzbach hat in seinem Schreiben vom 27.07.2023 dargestellt das die Ergebnisse im Regelbereich liegen und der Aufstellung des Bebauungsplan zugestimmt.

Der Grenzpegel an dem das menschliche Ohr überhaupt erst von Geräuschen bewusst Notiz nimmt liegt bei etwa 50 dB (A).In dem schalltechnischen Bericht wurden auch weitergehende Störfaktoren wie Containerabholung, das Be,- und Entladen des Zulieferverkehrs, Rangiervorgänge untersucht, selbst wenn diese in der Gesamtbetrachtung innerhalb der Grenzen liegen, könnten diese als Beeinträchtigungen wahr genommen werden.

Diese Beeinträchtigungen könnten, die Verkehrswertermittlung spricht von merkantilen Minderwerten wahrgenommen werden.

Leider ist zuzugeben, dass die Ermittlung der Höhe des merkantilen Minderwertes schwierig ist, da es (anders als bei Schäden an einem PKW) keinen Markt für bestimmte Wertminderungen bei Gebäuden gibt, so dass keine allgemeinen Parameter gefunden werden können, nach denen die Abschläge zu bemessen sind.

Die Höhe ist im Zweifelsfall durch ein Gericht gem. § 287 Abs. 1 ZPO zu schätzen bzw. durch einen Gutachter für bebaute/Unbebaute Grundstücke zu bestimmen. Die Gerichte müssen, so der BGH, davon ausgehen, dass die Wertminderung nur auf das konkrete Objekt bezogen durch die individuellen Eigenschaften des geschädigten Objektes unter Berücksichtigung der konkreten Schadensursache und dem zum Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen



Marktbedingungen vorgenommen werden kann. Allerdings kann nach sachverständiger Einschätzung dieser Minderwert bei der Verkehrswertermittlung kein allzu hoher Prozentanteil sein, schon alleine aufgrund der vielen Rundungsdifferenzen bei der Berechnung eines Verkehrswerts zu vernachlässigen. Eine Berechnungsgrundlage die eine Bodenwertminderung aufzeigt ist allenfalls nach Sachverständigen Ermessen gegeben.

Wir möchten gerne in dieser Stellungnahme den Betrachtungsfall ausweiten und nicht nur auf das Vergleichswertverfahren mit der Fragestellung inwieweit eine künftige Bebauung mit einem Discounter einen negativen Einfluß auf den Bodenwert hat, alleine abstellen. Eher verhält es sich so, das eine Beeinflussung nicht auf den Bodenwert in erster Linie alleine gegeben ist sondern ebenso mittelbar auf die Mietsituation/Ertragssituation der umliegenden Bebauung.

5.0 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV

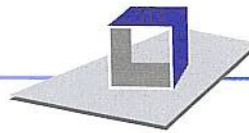
Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Demnach basiert die Ermittlung des Ertragswerts auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufbringen muss. (Bewirtschaftungskosten)

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Eigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür bezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Je höher nun der Ertragswert eines Grundstücks, dieser kann sowohl bei EFH/ZFH/MFH angesetzt werden umso höher der Verkehrswert eines Grundstücks. Aufgrund der gesellschaftlichen und politischen Situationen resultierend und einhergehend mit gestiegenen Preisen im Land ist der Lagewert eines Grundstücks von wichtiger Bedeutung bei der Beurteilung und Ermittlung eines Verkehrswert für ein Grundstück.(Fußläufige Erreichbarkeit eines Discounters).

Im vorliegenden Betrachtungsfall kann Durchaus der Lagewert und damit der Einfluß des Ertrages der umliegenden Bebauung positiv bewertet werden.



6.0 Fazit: Sachverständiges Ermessen

Bei Wertermittlungen kann nicht immer alles mathematisch, d.h. Mit Maß und Zahl belegt werden. Eine ausschließlich sachverständige Würdigung aller Umstände nach bestem Wissen und Gewissen – in Anlehnung an § 287 Zivilprozessordnung (freie Beweiswürdigung) – ist manchmal unumgänglich. So hat beispielsweise der BGH in einem Urteil vom 20.12.1963 (NSW 1964, S. 652) bestätigt, dass Werte von mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücken nicht exakt mathematisch feststellbar sind. Der Richter – und das gilt auch für den Bewertungssachverständigen – sei deshalb bei der wertmäßigen Erfassung und bei der Bewertung selbst, weithin auf Schätzungen angewiesen. Diesen Schwierigkeiten habe der Gesetzgeber auch Rechnung getragen und den Richter mit der Bestimmung des § 287 ZPO zu einer besonders freien Würdigung ermächtigt und einen großen Spielraum bei der Entschädigungsfestsetzung gewährt.

Der Ansatz diverser wertrelevanter Daten zur Ermittlung der Aussage eines möglichen bzw. befürchteten Wertverlust der Grundstücke rund um den geplanten REWE-Markt auf dem bisherigen BayWa-Gelände in Schmidmühlen kann im vorliegenden Fall – unter Hinweis auf § 287 ZPO bzw. des o.a. BGH-Urteils vom 20.12.1963 – ebenfalls nur sachverständig nach bestem Wissen und Gewissen erfolgen. Das sachverständige Ermessen des Gutachters basiert insbesondere auf einer umfassenden und langjährigen Beobachtung des örtlichen Immobilienmarktes. Unter Abwägung der aufgeführten Betrachtungsweisen und unter Einbeziehung der Schreiben des Landratsamtes Amberg- Sulzbach, sowie des schallschutztechnischen Gutachtens von Pressler und Geiler ist entsprechend der im Vorabschnitt aufgeführten Betrachtungsweisen, unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit der genannten Punkte sowie Rechnung tragender Würdigung aller bewertungsrelevanten Aspekte mit gravierenden Auswirkungen auf den Bodenwert nicht zu erwarten, eher kann davon ausgegangen werden das sich die Ertragsituation der umliegenden Bebauung verbessert. Die Beweisführung müßte im Einzelfall im Zuge der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens überprüft werden.

Amberg, 01.11.2023



Dipl. Wirtschafts.-Ing. (FH) Ernst Zobel

© Der Verfasser hat an dieser Stellungnahme ein Urheberrecht, Vervielfältigung und Kopien auch nur Auszugsweise sind nur nach vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig



Stellungnahme

bzw.

**Ermittlung des Wertnachteils durch zu erwartende
Lärmbeeinträchtigungen auf den Grundstücken der
Flurstücke Nr. 326 sowie Nr. 346 (Gemarkung Schmid-
mühlen) durch die Errichtung eines Lebensmittelmark-
tes auf den Grundstücken mit den Flurstücken Nr. 326/1
sowie Nr. 339/7 (Gem. Schmidmühlen)**

+++++

*Die Firma IBS Objekterrichtung GmbH & Co. KG (vertreten durch Herrn Stefan Wei-
chenhain) hat mich damit beauftragt, eine Stellungnahme zu o. g. Fragestellung zu
erstellen. Hierzu habe ich am 05.05.2022 eine Ortsbesichtigung durchgeführt und ein
Telefonat mit dem Bürgermeister der Stadt Schmidmühlen, Herrn Peter Braun geführt.*

Festzustellen ist, dass das Grundstück Flurstück Nr. 326/1 mit mehreren ebenerdigen
Gebäuden bebaut ist, welche als Lager bzw. Werkstätten genutzt wurden. Darüber
hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein (im Mittel) 24 m großes Lagerhaus. Das
Flurstück Nr. 339/7 wurde als Lagerplatz genutzt. Die Fläche wurde vormals durch die
Firma BayWa genutzt, welche die Nutzung vor ca. einem Jahr aufgegeben hat. Auf
dem Grundstück wurde eine Werkstatt (insbesondere für Landmaschinen) betrieben.
Es gab einen Landmaschinenhandel sowie einen Lagerbetrieb mit entsprechenden
Silos. Das Grundstück wurde permanent mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeu-
gen sowie Lastwägen befahren.



Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung kann anlässlich einer Bebauung durch einen Lebensmittelmarkt kein Wertnachteil erkannt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass zu erwarten ist, dass von einem Lebensmittelmarkt sicher deutlich geringere Lärmbelastungen ausgehen, nachdem die Grundstücke ja in erster Linie lediglich mit Autos befahren werden und die Lebensmittel-Anlieferung in aller Regel nur einmal täglich erfolgt.

Hinzu kommt, dass der Auftraggeber erklärt hat, dass ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde und mir in diesem Zusammenhang erklärt wurde, dass die Bereitschaft besteht, einen baulichen Lärmschutz zu errichten, der über die zu erwartenden Vorschläge des beauftragten Lärmgutachtens hinausgeht.

Vor diesem Hintergrund kann ich bei der Nutzung des Grundstücks mit einem Lebensmittel-Markt, der im Übrigen sogar in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, keinen durch Lärmbelastungen bedingten Wertnachteil erkennen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Darstellung des Bauvorhabens
3. Fotos

Straubing, den 05.05.2022


Christian Fuchs



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(Zuständige IHK: Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau)

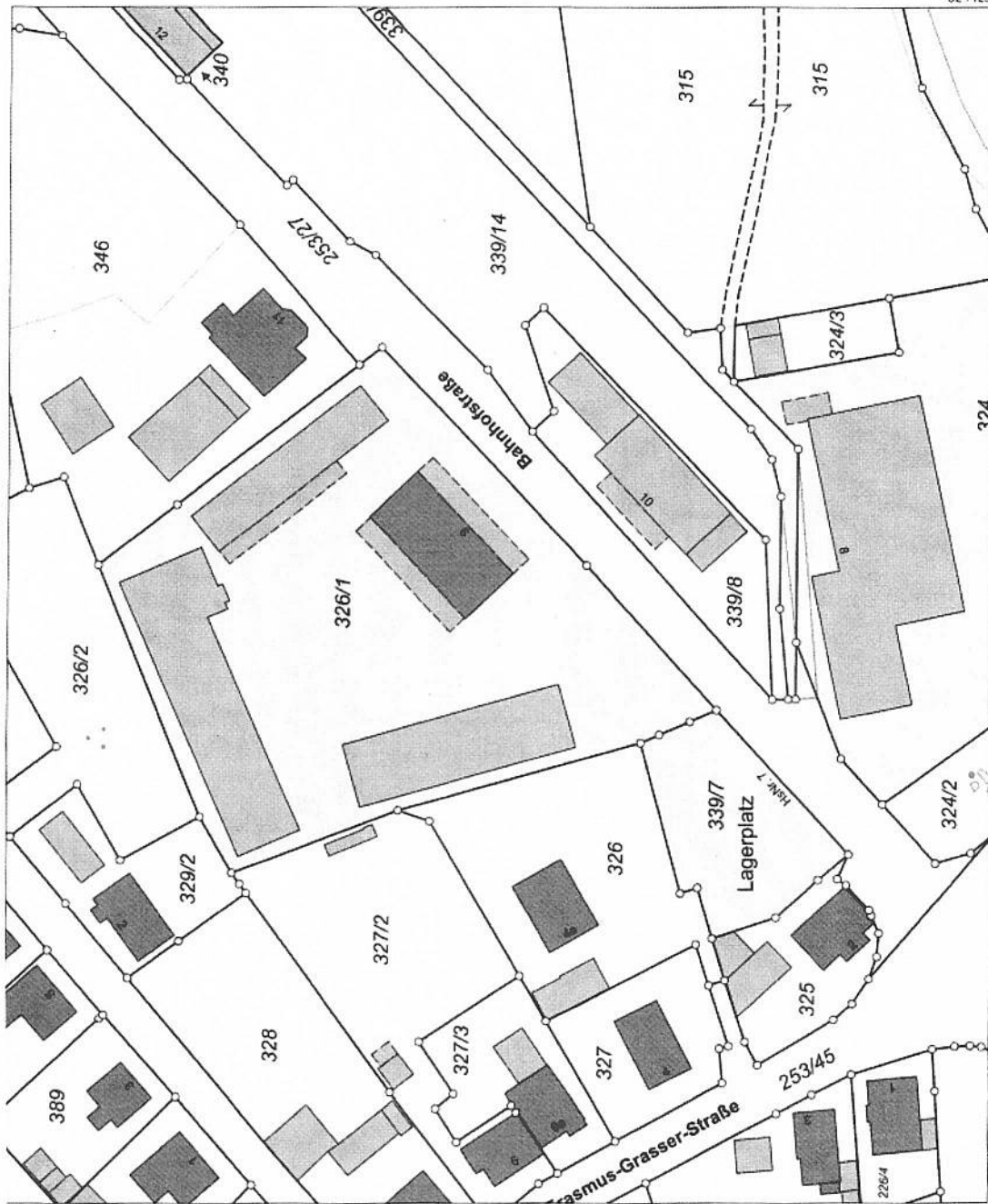
Anlage 1

Flurstück: 326/1
Gemarkung: Schmidmühlen

Gemeinde: Markt Schmidmühlen
Landkreis: Amberg-Weilburg
Bezirk: Oberpfalz

Standortplan 1:1000

32 7129



12 712721

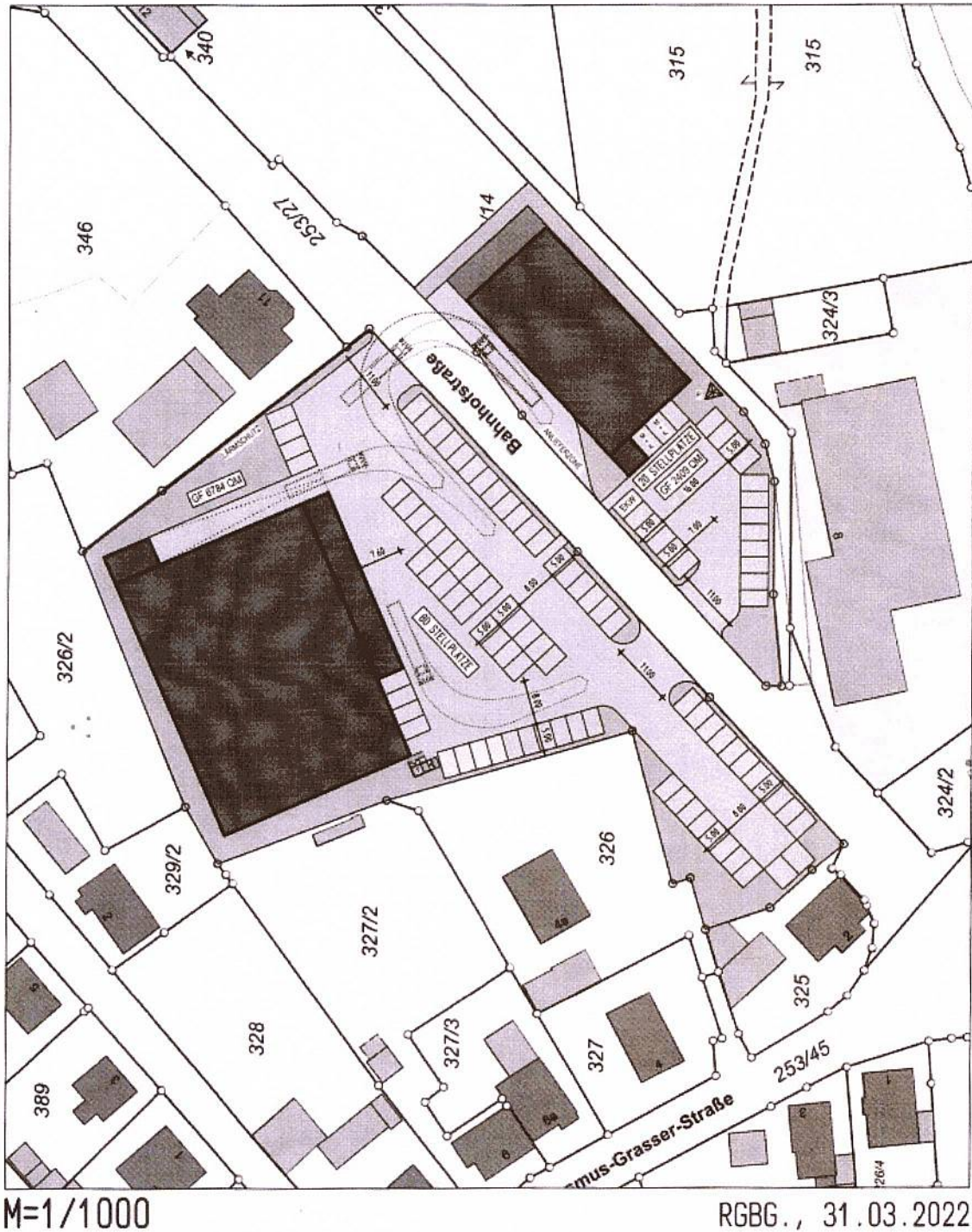
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Christian Fuchs

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Anlage 2



Anlage 3



Blick auf das landwirtschaftliche Lagergebäude in Richtung Südwesten



wie vor



Gebäulichkeiten an der Grenze zum Flurstück Nr. 346



Blick auf die südliche Ecke des landwirtschaftlichen Lagergebäudes



Blick auf die landwirtschaftlichen Lagergebäude und die Werkstatt an der westlichen bzw. nördlichen Grenze des Grundstücks Flurstück Nr. 326/1