

# Verkehrswertgutachten eines denkmalgeschützten Bürogebäudes

Der Auftrag des hier vorgestellten anonymisierten und gekürzten Gutachtens bestand in der Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einem denkmalgeschützten Bürogebäude bebauten Grundstücks für steuerliche Zwecke mit zurückliegendem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag. Die Ortsbesichtigung erfolgte im März 2019, als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag war der 8. Februar 2015 vorgegeben. Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage einer norddeutschen Großstadt.

## Grundstücksangaben

Die X-Stadt, in der das Bewertungsobjekt liegt, ist verkehrlich bestens angebunden und Sitz bedeutender Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, zahlreicher Hochschulen sowie Wissenschaftseinrichtungen und verfügt über einen breit aufgestellten Kulturbetrieb. Die Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2030 gehen von weiter steigenden Bevölkerungszahlen aus. In der Nachbarschaft des zu bewertenden 1.258 m<sup>2</sup> großen Grundstücks stehen Wohn-, Geschäfts- und Wohn-/Geschäftsgebäude; Versorgungsmöglichkeiten und Restaurants sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden. An einer Seite grenzt ein Kindergarten an das Grundstück. Die Stadtbahnhaltestelle ist ca. 100 m entfernt. Es bestehen gute Verbindungen an den überregionalen Individualverkehr. Das Zentrum der X-Stadt ist ca. 2 km entfernt. Vor Ort wurden keine außergewöhnlichen Immissionen und Beeinträchtigungen festgestellt.

## Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Die Straßenfront des Grundstücks ist ca. 55 m lang. Das Grundstück ist ca. 36 m breit und ca. 35 m tief. Die Zugänge zum Grundstück erfolgen über die A-Straße, eine zweispurige Gemeindestraße, mit beidseitigem Fußweg und Parkmöglichkeiten im Randbereich der Fahrbahn. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Wasser und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation, liegen im Straßenraum. Das Grundstück ist erschließungskostenbeitragsfrei.

## Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude ist in der Liste der Baudenkmale der X-Stadt verzeichnet. Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gibt es keinen Bebauungsplan, Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Es sind folgende Baulasten eingetragen:

1. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, einen Teil der Grundstücksflächen zugunsten von zwei Nachbargrundstücken für die Bemessung des Grenzabstandes nach § 8 DV zu § 30 NBauO dauernd zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig verzichten sie darauf, diese Flächen für die Bemessung des Grenzabstandes nach den o.g. Bestimmungen auf ihrem Grundstück in Anspruch zu nehmen (Abstandsbaulasten).
2. Die Eigentümer sind verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf einem bestimmten Teil der Grundstücksfläche das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 NBauO (Vereinigungsbaulast).
3. Die jeweiligen Grundstückseigentümer des o.g. Grundstückes sind verpflichtet, eine bestimmte

Grundstücksfläche zugunsten eines Nachbargrundstücks so dauernd zur Verfügung zu stellen, dass der von den baulichen Anlagen auf diesem Grundstück ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Auf die Wertbeeinflussung der o.g. Baulasten wird im Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eingegangen.

Das zu bewertende Grundstück weist eine gewerbliche Nutzung auf.

Die Geschossfläche beträgt ca. 1.560,00 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 1.258,00 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von rd. 1,24. Bei der WGFZ wird das Dachgeschoss mit 70 % hinzugezählt, sodass sich eine WGFZ von 1,53 ergibt (s. Tab. 1).

Die Grundfläche beträgt ca. 520,00 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 1.258,00 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GRZ von rd. 0,41.

## Gebäudeangaben

Das Gebäude wurde im Jahr 1890 als Schule gebaut und genutzt. Im Jahr 2004 wurde es kernsaniert und modernisiert und für Büronutzun-

Grundstücksgröße	1.258,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche	520,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	2.600,00 m <sup>2</sup>
Geschossfläche nach BauNVO	1.560,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmietfläche	1.447,50 m <sup>2</sup>
Stellplätze	13 Plätze

Tab. 2: Innenausbau	
Innenwände	überwiegend massiv, geputzt und gestrichen
Decken	geputzt und gestrichen
Fenster	Holzfenster als Kastenfenster
Türen	zwei Hauseingänge mit jeweils einer Hauseingangstür mit Oberlicht, als Holztür mit Glasausschnitten, Innentüren als Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtausschnitten, in den Fluren transparente Brandschutzwände und -türen, im Keller Metalltüren
Böden	verschiedene Materialien wie Dielenböden, Linoleum oder Parkett; im Sanitärbereich Fliesen
Sanitärausstattung	Sanitärboxen in den Fluren mit Herren- und Damen-WCs, Waschbecken mit Kaltwasserhahn und bei den Herren zusätzlich ein Urinal. Die WCs sind als Hänge-WCs mit Spülkasten unter Putz ausgestaltet. Zusätzlich ist eine Dusche vorhanden.
Elektroinstallation	unter Putz, für die EDV-Versorgung, mit Glasfaserverteiler und sternförmig verkabelten Serverknoten auf allen Ebenen, in aufgehängten Deckenkabelkanälen; für jeden Hauseingang Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
Heizung/Warmwasser	Fernwärme, Warmwasser über Untertischgeräte
Sonstiges	Alarmanlage, Gemeinschaftsteeküchen sowie eine voll eingerichtete Küche

gen aufbereitet. Größere Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal. Baudenkmale sind grundsätzlich zu erhalten, es sei denn, es kann ein Nachweis erbracht werden, dass ein Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist. In der Wertermittlungsliteratur wird die Wertermittlung von Baudenkmalen unterschiedlich diskutiert. Im vorliegenden Fall wird von einer „unendlichen“ Restnutzungsdauer ausgegangen, für die im Ertragswertverfahren der Barwertfaktor für 100 Jahre gewählt wird. Um das Gebäude entsprechend lange zu erhalten, wird die Instandhaltung über das übliche Maß hinaus angesetzt.

Die vermietbare Nutzfläche beträgt insgesamt 1.447,28 m<sup>2</sup>. Davon liegen 268,93 m<sup>2</sup> im Keller. Die verbleibenden 1.178,35 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich im Wesentlichen auf die drei Etagen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Bürogebäude in Massivbauweise, unterkellert und mit teilausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde mit zweischaligem Mauerwerk und Streifenfundamenten erstellt und verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung. Bei den Decken handelt es sich um Holzbalkendecken. Die Stufen der massiven Treppen sind mit

Linoleum belegt. Es ist ein beidseitiger Holzhandlauf und ein teilweise kunstschmiedeeisernes Geländer vorhanden. Der Hinterausgang ist mit einer Stahltreppe und einem einseitigen Stahlgeländer versehen (s. Tab. 2).

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Asphalt, Betonsteinen oder Rasengittersteinen. Auf dem Grundstück stehen zwei große Kastanien. Der Zugang zum nördlichen Eingang ist als Kiesbett mit schwungvoll verlegten Tritten aus Rasenkantensteinen gestaltet. Auf dem Grundstück befinden sich 13 Außenstellplätze.

## Wertermittlung

Nach Kleiber ist bei der Bewertung von Baudenkmalen das Vergleichswertverfahren mangels geeigneter Vergleichspreise nicht als wertbestimmendes Verfahren zu wählen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ertragsorientierte Immobilie. Daher erfolgt die Wertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens. Die Eigenschaft als Baudenkmal wird durch eine Erhöhung der üblichen Instandhaltungskosten berücksichtigt. Zur Plausibilisierung wird der Rotertragsfaktor ermittelt.

## Bodenwert

Der Gutachterausschuss der X-Stadt veröffentlichte zum Stichtag 31.12.2014 (letzter veröffentlichter Wert vor dem Wertermittlungstichtag) für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert in Hö-

he von 290,00 € pro m<sup>2</sup>, für baureifes Land, Wohnen, Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 2,3. Für gewerbliche Nutzungen wird kein Bodenrichtwert ausgewiesen. Die WGFZ des Bewertungsgrundstücks liegt bei 1,53.

Der Umrechnungsfaktor für einen Bodenrichtwert für eine WGFZ von 2,3 beträgt 1,07 und der für eine WGFZ von 1,5 liegt bei 1,0. Daraus ergibt sich ein marktkonformer Bodenwert von (290,00 €/m<sup>2</sup>/1,07) 271,03 €, gerundet 271,00 €/m<sup>2</sup>.

Es ergibt sich der folgende Bodenwert:

Grundstück: 1.258,00 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 290,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert: 271,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert, gerundet: 341.000,00 €**

**Den kompletten Artikel finden Sie in der Ausgabe 4/2020 des Immobilienbewerter.**