

Die DIA Consulting AG in 79098 Freiburg, Eisenbahnstraße 56, erstellt
folgendes

GUTACHTEN
über den Verkehrswert des
Salamander-Areals
(Büro- und Einzelhandelsobjekt)
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim



unter Mitarbeit von

Dr. Martin Ingold
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg)
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

und

Jörn Busche
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Auftraggeber:

Immobilien-Projektgesellschaft
Salamander-Areal Kornwestheim mbH,
Druseltalstraße 31
34131 Kassel

Wertermittlungsstichtag:
Qualitätsstichtag:

25. September 2012
Zeitpunkt nach endgültiger Fertigstellung

Ermittelter Verkehrswert:

81.240.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
VERGLEICHSAHLEN	5
VORBEMERKUNGEN	6
1 ALLGEMEINE ANGABEN	7
1.1 Grundbuchdaten.....	7
1.2 Baulastenverzeichnis	16
1.3 Zweck.....	16
1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer.....	16
1.5 Unterlagen.....	17
2 LAGE	17
2.1 Makrolage	17
2.2 Mikrolage.....	18
2.3 Demografische Entwicklung	19
2.4 Verkehrsanbindung	20
2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen.....	21
2.6 Parkmöglichkeiten	21
3 GRUNDSTÜCK.....	21
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	21
3.2 Erschließung	22
3.3 Baurechtliche Situation.....	22
3.4 Altlasten	22
3.5 Denkmalschutz.....	25
4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	25
4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung.....	25
4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht.....	25
4.3 Geschossflächenzahl	26
4.4 Grundflächenzahl	26
4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	26
5 GEBÄUDE	27
5.1 Vorbemerkungen.....	27
5.2 Bau 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8	28
5.2.1 Konstruktion.....	28
5.2.2 Ausbau	28
5.3 Bau 10.....	29
5.3.1 Konstruktion.....	29
5.3.2 Ausbau	30

5.4	Fabrikverkauf	30
5.4.1	Konstruktion	30
5.4.2	Ausbau	31
5.5	Grundriss.....	31
5.6	Energetischer Zustand	32
5.7	Instandhaltungsrückstand.....	32
5.8	Garagen/Stellplätze.....	32
5.9	Außenanlagen.....	32
6	BEURTEILUNG	33
6.1	Lage	33
6.2	Bauweise.....	33
6.3	Ausstattung	33
6.4	Grundrisslösung	33
6.5	Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	33
7	BODENWERT	34
7.1	Vergleichspreise.....	34
7.2	Bodenrichtwert	34
7.3	Marktkonformer Bodenwert	35
8	ERTRAGSWERT	41
8.1	Rohertrag	41
8.2	Bewirtschaftungskosten.....	43
8.3	Liegenschaftszinssatz	45
8.4	Ertragswertberechnung	46
9	VERKEHRSWERT	47
10	ANHANG	48
10.1	Anlage 1: Übersichtsplan.....	48
10.2	Anlage 2: Lageplan	49
10.3	Anlage 3: Übersichtsplan Stadtwerke Wasser, Abwasser, Gas	50
10.4	Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)	51
10.5	Anlage 5: Auszug aus der Regiokarte	52
10.6	Anlage 6: Auszug aus der Stadtkarte	53
10.7	Anlage 7: Ist-Rohertrag	54
10.8	Anlage 8: Wesentliche mietvertragliche Vereinbarungen.....	57
10.9	Anlage 9: Fotos des Objektes.....	63

ÜBERSICHTSBLATT

Adresse:	Büro- und Einzelhandelsobjekt Stammheimer Straße 10 70806 Kornwestheim	
Objektinformationen:	Fiktives Baujahr:	2002
	Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
	Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Grundstück:	Gemarkung:	k.A.
	Flur-Nr.:	k.A.
	Flurstück-Nr.:	3785, 3785/3, 3785/4, 3785/5 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3785/9, 3934/2
Flächen:	Grundstücksgröße:	40.931 m ²
	Geschossfläche:	79.251 m ²
	Bruttogrundfläche:	87.024 m ²
	Gesamtmietfläche:	59.064 m ²
	Außenstellplätze:	477 Stück
	Garagenstellplätze:	0 Stück
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zu Verkaufszwecken	
Wertermittlungstichtag:	25. September 2012	
Erstellungsdatum:	30. Oktober 2012	
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswert	
	Ergebnis:	81.240.000,00 €
	Bodenrichtwert pro m ² :	360,00 €
	Bodenwert:	14.740.000,00 € (360,12 €/m ²)
	Jahresrohertrag:	5.623.172,00 €
	Liegenschaftszinssatz:	5,50 %
Verkehrswert:	81.240.000,00 €	

VERGLEICHSAHLEN

Verkehrswert:		81.240.000,00 €
Instandhaltungsrückstand:		0,00 €
Kalkulatorischer Basiswert:		
Verkehrswert zzgl. Instandhaltungsrückstand		81.240.000,00 €
Bodenwertanteil am Basiswert:		18,14 %
Bodenwert pro m²:		360,12 €
Rohertrag (RoE) verzinst den Basiswert mit:		6,92 %
Reinertrag verzinst den Basiswert mit:		5,83 %
Basiswert/Jahresrohertrag:		14,45 - fach
Bewirtschaftungskosten (gesamt):	14,98 €/m² MF	15,74 % RoE
Verwaltungskosten:	2,86 €/m² MF	3,00 % RoE
Betriebskosten:	0,00 €/m² MF	0,00 % RoE
Instandhaltungskosten:	8,31 €/m² MF	8,74 % RoE
Mietausfallwagnis:	3,80 €/m² MF	4,00 % RoE
Preis pro m² Mietfläche:		1.375,45 €
Flächenrelationen:		
Mietfläche/Bruttogrundfläche:		0,68
Grundflächenzahl (GRZ):		0,41
Geschossflächenzahl (GFZ):		1,94

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

VORBEMERKUNGEN

Die Sachverständigen wurden beauftragt das Salamander-Areal in Kornwestheim im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung zu bewerten. Insofern ist der Qualitätsstichtag der Tag nach endgültiger Fertigstellung. Die zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertig gestellten Mietbereiche wurden anhand der vorgegebenen Planung und der sich daraus ergebenden Flächenarten im Soll-Rohertrag berücksichtigt.

Vom Auftraggeber wurden Flächenaufstellungen und Mieterlisten mit den Eckdaten aus den Mietverträgen und den zum Wertermittlungsstichtag aktuell erzielten Mieten bereitgestellt.

Die Erstellung von Flächenaufmaßen, die Durchführung von Altlastenuntersuchungen und technischen Überprüfungen liegen nicht innerhalb des üblichen Umfangs von Verkehrswertgutachten. Die Sachverständigen haben auf Basis aller verfügbaren Informationen die Angaben des Auftraggebers auf Plausibilität geprüft.

Die Altlastensituation wurde anhand der Informationen aus dem Altlastenkataster im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Grundbuchdaten

Die Grundbuchauszüge datieren zum 9. Oktober 2012. Es wird davon ausgegangen, dass seither keine Eintragungen stattgefunden haben, die den Wert des Grundstücks beeinflussen.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18417:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18417
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10, 10/002, 10/003, 10/004, 10/005	9.741 m ²
Größe gesamt			9.741 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis (früheres Flurstück 3786/3-: 796 m²):
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kornwestheim betreffend Abwasserleitung.
Bezug: Bewilligung vom 08. November 2006.
Eingetragen am 03. Juli 2007.

Abteilung II, lfd. Nr. 2:
Eintragung gelöscht.

Abteilung II, lfd. Nr. 3:
Lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Auflösend bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwal-

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

tung) betreffend Nutzung eines bestimmten Teils des Grundstücks und Gebäudes zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines Grundbuchzentralarchivs.

Bedingter mehrfach ausübbarer Vorbehalt des Eigentümers, im Rang vor dieser Dienstbarkeit Grundpfandrechte -auch Gesamtgrundpfandrechte-, sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer nach § 800 ZPO, in beliebiger Anzahl bis zur Höhe von insgesamt 9.000.000 € (i.W. neun Million Euro) nebst Zinsen bis zu 20% jährlich und einmaliger Nebenleistung in Höhe bis zu 20% des Grundpfandrechtskapitals einzutragen.

Höchstbetrag des Wertansatzes nach § 882 BGB 5.000 € (i.W. fünftausend Euro).

Bezug: Bewilligung vom 24. März 2011.

Eingetragen am 26. April 2011.

Abteilung II, lfd. Nr. 4:

Lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung).

Mehrfach ausübbarer Vorbehalt des Eigentümers, im Rang vor diesem Vorkaufsrecht Grundpfandrechte -auch Gesamtgrundpfandrechte-, sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer nach § 800 ZPO, in beliebiger Anzahl bis zur Höhe von insgesamt 60.000.000 € (i.W. sechzig Million Euro) nebst Zinsen bis zu 20% jährlich und einmaliger Nebenleistung in Höhe bis zu 20% des Grundpfandrechtskapitals einzutragen.

Bezug: Bewilligung vom 24. März 2011.

Eingetragen am 26. April 2011.

Hinweis zu den Eintragungen in Abt. II:

Zu lfd. Nr. 1:

Die Leitung verläuft unterirdisch und erfasst das Flurstück 3785 nur an der Nord-Ost-Ecke von Bau 1. Das Leitungsrecht beeinträchtigt daher weder die Nutzung noch die Ertragskraft des zu bewertenden Grundstücks und hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Der Leitungsverlauf ist im Anhang in der Anlage 3 dargestellt.

Zu lfd. Nr. 3:

Das Grundbuchzentralarchiv hat die von dem Archiv genutzten Flächen zu marktüblichen Mieten gemietet. Insofern spiegelt sich die Dienstbarkeit im Ertragswert und aufgrund der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert auch im Verkehrswert wider.

Zu lfd. Nr. 4:

Das Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Möglichkeit ein, im Falle eines Verkaufs an einen Dritten, durch eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung, zwischen sich und dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen abzuschließen. Das Vorkaufsrecht beeinflusst somit den Kaufpreis (Verkehrswert) nicht.

Abteilung III:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18419:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18419
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/3	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/007	5.069 m ²
Größe gesamt			5.069 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:

Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

Eintragung gelöscht.

Abteilung II, lfd. Nr. 2 und 3:

Die Eintragungen sind identisch mit denen im Grundbuch Blatt 18417 Abt. II lfd. Nr. 3 und 4.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Hinweis zu den Eintragungen in Abt. II:

Vgl. die diesbezüglichen Hinweise zum Grundbuch Blatt 18417.

Abteilung III:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18420:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18420
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/4	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	3.388 m ²
Größe gesamt			3.388 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:

Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II:

Abteilung II enthält keine Eintragungen.

Abteilung III:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18421:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18421
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/5	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/006	4.840 m ²
Größe gesamt			4.840 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18422:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18422
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/6	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	829 m ²
Größe gesamt			829 m²

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18423:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18423
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/7	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/010	2.987 m ²
Größe gesamt			2.987 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Abteilung III:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18424:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18424
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/8	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/008	4.468 m ²
Größe gesamt			4.468 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:

Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

Eintragung gelöscht.

Abteilung III:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18425:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18425
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
2	3785/9	Verkehrsfläche Salamanderplatz	7.394 m ²
Größe gesamt			7.394 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 2 und 3:
Die Eintragungen sind identisch mit denen im Grundbuch Blatt 18417 Abt. II lfd. Nr. 3 und 4.

Hinweis zu den Eintragungen in Abt. II:

Vgl. die diesbezüglichen Hinweise zum Grundbuch Blatt 18417.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18428:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A.
Blatt: 18428
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
4	3934	Gebäude- und Freifläche Goethestraße	nicht relevant
4	3934/2	Gebäude- und Freifläche Salamanderplatz	2.215 m ²
Größe gesamt			2.215 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2:
Eintragungen gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Zusammenfassung:

Das zu bewertende Grundstück besteht aus insgesamt 9 Flurstücken, die unmittelbar aneinander angrenzen. Die Flurstücke bilden somit ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von 40.931 m². Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit wegen sind die einzelnen Flurstücke in der nachstehenden Tabelle einzeln aufgelistet. Dabei bezieht sich die Angabe der lfd. Nr. in der Tabelle nicht auf die lfd. Nr. des jeweiligen Flurstücks im Grundbuch, sondern dient der fortlaufenden Nummerierung der zu bewertenden Flurstücke.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10, 10/002, 10/003, 10/004, 10/005	9.741 m ²
2	3785/3	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/007	5.069 m ²
3	3785/4	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	3.388 m ²
4	3785/5	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/006	4.840 m ²
5	3785/6	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	829 m ²
6	3785/7	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/010	2.987 m ²
7	3785/8	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/008	4.468 m ²
8	3785/9	Verkehrsfläche Salamanderplatz	7.394 m ²
9	3934/2	Gebäude- und Freifläche Salamanderplatz	2.215 m ²
Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts			40.931 m²

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

1.2 Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft vom 11.10.2012 der Stadtverwaltung Kornwestheim liegt für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor. Die Sachverständigen gehen im Rahmen der Wertermittlung davon aus, dass in dem Zeitraum von der Auskunftserteilung bis zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt sind.

1.3 Zweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zum Wertermittlungsstichtag 25. September 2012.

1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 25. September 2012 in der Zeit zwischen 10.00 Uhr und 16.00 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Frau Martina Hollstein
(Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH),
- Herr Eugen Hollstein
(Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH),
- Herr Dr. Martin Ingold (Sachverständiger)
- Herr Jörn Busche (Sachverständiger).

Umfang der Besichtigung:

Bei der Ortsbesichtigung konnten folgende Gebäude besichtigt werden:

Bau 1, Bau 2, Bau 3, Bau 4, Bau 5, Bau 6, Bau 7, Bau 8, Bau 10 und das Gebäude mit der Bezeichnung Fabrikverkauf.

Bei der Ortsbesichtigung konnte der wesentliche Teil der Gebäude und der Mietflächen besichtigt werden. Der Zugang zu den vermieteten Flächen war teilweise nicht in vollem Umfang möglich. Dennoch konnten sich die Sachverständigen ein umfassendes Bild bezüglich der Art, Größe, Beschaffenheit und des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts machen, weil die Beschaffenheit und die Ausstattungsstandards innerhalb der Mieteinheiten einheitlich gestaltet sind.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Flurkarte und Lageplan 19. April 2012,
- Grundbuchauszug vom 09. Oktober 2012,
- Grundrisspläne aller Gebäude und Geschosse vom 10. Oktober 2012,
- Übersichtsplan Stadtwerke Wasser, Abwasser, Gas vom 17. Juli 2008,
- Flächenberechnungen vom 10. Oktober 2012,
- Aufstellung über bestehende Mietverträge mit Stand 30. September 2012,
- Mieterliste mit Mieten und Flächenangaben vom 30. September 2012,
- Baulastenauskunft vom 11. Oktober 2011,
- Altlastenkatasterauszüge mit Stand 07. Oktober 2012,
- Denkmalschutzauskunft vom 24. Oktober 2012.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Auskunft des Gutachterausschusses von Kornwestheim über Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze,
- Recherchen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt sowie zu Mieten und Verkaufspreisen weitgehend vergleichbarer Objekte,
- Fotoaufnahmen der Sachverständigen, erstellt bei der Ortsbesichtigung am 25. September 2012.
- Aufzeichnungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 25. September 2012.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

2 LAGE

2.1 Makrolage

Basisdaten von Kornwestheim

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Ludwigsburg
Höhe:	297 m ü. NN
Fläche:	14,645 km ²
Einwohner:	31.754 (31. März 2012)
Bevölkerungsdichte:	2.168 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	1 Kernstadt und 1 Stadtteil

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Kornwestheim liegt direkt zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Kreisstadt Ludwigsburg und bildet zusammen mit Ludwigsburg ein Mittelzentrum innerhalb der Region Stuttgart, deren Oberzentrum ebenfalls Stuttgart ist.

Stadtgliederung und Region:

Das Stadtgebiet Kornwestheim besteht aus der Kernstadt und dem Stadtteil Pattonville, der erst Ende der 1990er Jahre nach dem Abzug der US-Armee Teil der Stadt Kornwestheim wurde.

In der Kernstadt Kornwestheim werden gelegentlich geografische Stadtteilbezeichnungen (Oststadt, Weststadt) unterschieden, wobei die Grenzen jedoch nicht genau festgelegt sind.

Zum Mittelbereich Ludwigsburg/Kornwestheim gehören noch die Städte und Gemeinden im Süden und Osten des Landkreises Ludwigsburg: Affalterbach, Asperg, Benningen am Neckar, Erdmannhausen, Freiberg am Neckar, Großbottwar, Hemmingen, Marbach am Neckar, Markgröningen, Möglingen, Murr, Oberstenfeld, Pleidelsheim, Remseck am Neckar, Schwieberdingen, und Steinheim an der Murr.

Wirtschaft:

Heute wird die wirtschaftliche Struktur durch die verkehrsgünstige Lage Kornwestheims an BAB 81 und an der Bahnstrecke Mannheim-Stuttgart mit dem Rangierbahnhof Kornwestheim Rbf bestimmt.

Eine Fülle von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die in Kornwestheim ansässig sind, bieten Arbeitsplätze für Kornwestheim und die Region. Der Einzelhandel in Kornwestheim wird stark durch den Sog der größeren Städte Stuttgart und Kornwestheim beeinflusst. Beide sind mit dem Auto oder der S-Bahn in weniger als 15 Minuten zu erreichen.

Die ungebundene Kaufkraft von Kornwestheim beträgt insgesamt rd. 460 Mio. €, der Kaufkraftindex (Land=100) beträgt 96.¹

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Stadtteil von Kornwestheim. Es grenzt an vier Straßen an. Im Norden grenzt es an die Salamanderstraße, östlich an die Stammheimer Straße (Landesstraße 1146), südlich an die Max-Levi-Straße und westlich an die Ebertstraße. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich direkt gegenüberliegend der Zugang zur S-Bahnstation der Linien S4 und S5.

¹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Stand 2009, Zeitpunkt des Abrufs: 28.10.2012

Die Nachbarbebauung besteht teilweise aus Wohngebäuden (überwiegend Geschosswohnungsbau) und teilweise aus gewerblichen Gebäuden (Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsgebäude). In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und des erweiterten Bedarfs. Direkt angrenzend an das zu bewertende Grundstück ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters nebst Parkhaus geplant. Die Stadtmitte von Kornwestheim ist ca. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.3 Demografische Entwicklung

Durchschnittsalter der Bevölkerung Kornwestheim, Stadt am 31.12.2001:

Kornwestheim, Stadt	Insgesamt	Männlich	Weiblich
Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren	41,2	39,6	42,8
	Bevölkerung in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren in %		
unter 15	15,7	16,6	14,9
15 - 25	10,7	11,1	10,3
25 - 45	31,0	32,7	29,4
45 - 65	25,3	25,5	25,0
65 und mehr	17,3	14,2	20,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Zeitpunkt des Abrufs: 25.10.2012

Durchschnittsalter der Bevölkerung Kornwestheim, Stadt am 31.12.2011:

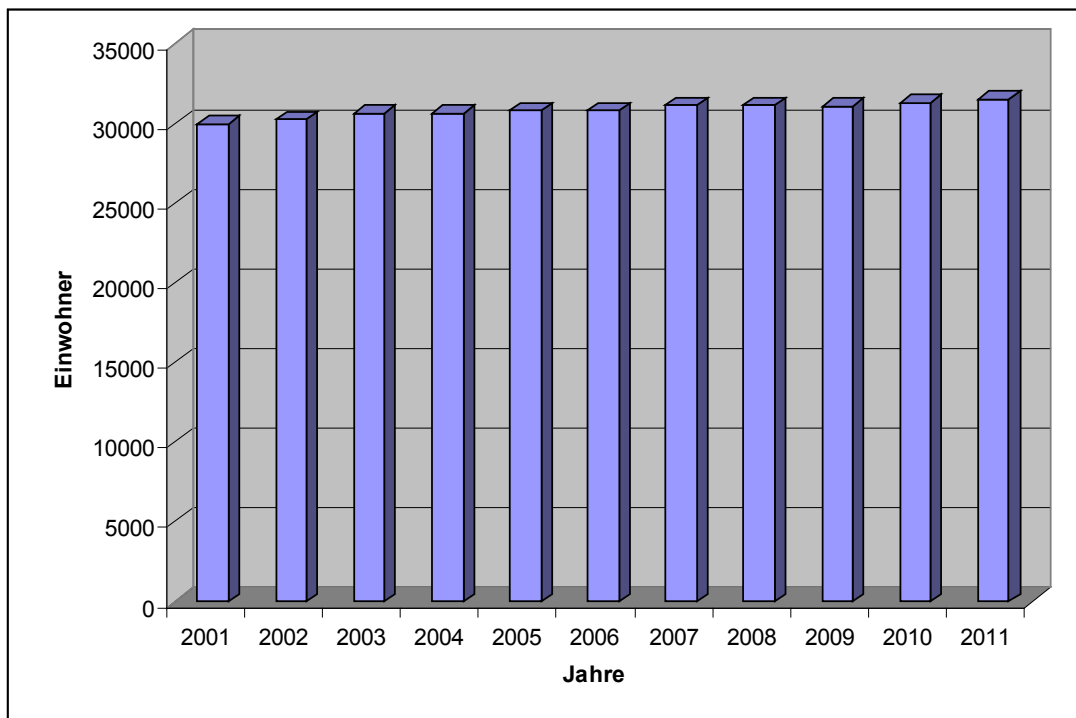
Kornwestheim, Stadt	Insgesamt	Männlich	Weiblich
Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren	42,8	41,5	44,0
	Bevölkerung in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren in %		
unter 15	14,1	14,7	13,6
15 - 25	11,3	11,8	10,8
25 - 45	27,7	28,5	26,9
45 - 65	26,7	27,1	26,4
65 und mehr	20,1	17,8	22,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Zeitpunkt des Abrufs: 25.10.2012

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Kornwestheim ist in einem 10-Jahres-Zeitraum (2001 bis 2011) von 41,2 Jahre auf 42,8 Jahre gestiegen. Die Entwicklung zeigt zwar einen demographischen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter werden-

den Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungstichtag keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Kornwestheim hat.

Wie die nachstehende Abbildung 1 zeigt, ist die Einwohnerzahl von Kornwestheim im Zeitraum von 2001 bis 2011 leicht, aber stetig angestiegen.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.4 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die Bundesautobahn 81 sind Ludwigsburg-Süd und Stuttgart-Zuffenhausen, die jeweils ca. 7,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt sind. Ferner führt die Bundesstraße 27 durch die Stadt.

Der S-Bahnhof Kornwestheim schafft über die S-Bahnlinien S4 und S5 Anschluss nach Ludwigsburg (3 Minuten) und Stuttgart Hauptbahnhof (12 Minuten). Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen darüber hinaus zahlreiche Buslinien.

Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 22 km Entfernung zu erreichen.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine, die gewerbliche Nutzung störenden, Immissionen oder Beeinträchtigungen festgestellt werden. Auch die durch den unmittelbar angrenzenden Schienenverkehr verursachten Lärmimmissionen stellen keine Beeinträchtigung der ausschließlich gewerblichen Nutzung des Bewertungsobjektes dar.

2.6 Parkmöglichkeiten

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich auf den Parkplätzen P2, P3, P4, P6, P7 und dem zur Zeit noch im Bau befindlichen Parkplatz P8 (westlich von Bau 8 gelegen) insgesamt 477 Pkw-Außenstellplätze. Die Lage der Parkplätze ist dem beigefügten Übersichtsplan (im Anhang Nr. 1) zu entnehmen.

Im öffentlichen Verkehrsraum befinden sich in begrenztem Umfang und in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt weitere, teilweise gebührenpflichtige, Parkmöglichkeiten. Auf einem angrenzenden Grundstück ist der Neubau eines Parkhauses geplant.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt/Form:

Das zu bewertende Areal wird durch die Flurstücke Nrn. 3785, 3785/3, 3785/4, 3785/5, 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3785/9 und 3934/2 gebildet. Das Areal hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, der keiner geometrischen Standardform gleicht. Die Grenzen verlaufen zumeist gerade (siehe Lageplan im Anhang als Anlage 2).

Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist von der Salamanderstraße aus leicht ansteigend und an das jeweils umliegende Straßenniveau angepasst.

Einfriedung / Zuwegung:

Das zu bewertende Areal hat mehrere Zufahrten, die teilweise über automatische Schranken gesichert sind sowie auch mehrere Zugänge zu den Gebäuden. Eine weitere Einfriedung ist nicht vorhanden.

3.2 Erschließung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kornwestheim vom 24.10.2012 ist das zu bewertende Grundstück voll erschlossen und alle Erschließungsbeiträge sind beglichen. Nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Kornwestheim sind zum Wertermittlungsstichtag und in naher Zukunft keine Maßnahmen geplant, die erschließungsbeitragspflichtig sind.

3.3 Baurechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kornwestheim liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 07-497. Der Bebauungsplan ist seit dem 09.10.2002 rechtskräftig.

Die Gebietsausweisung erfolgt als Kerngebiet (MK) ausgehend von der Salamanderstraße bis auf Höhe der Hauptzufahrt (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan. Daran anschließend ist Mischgebiet (MI) ausgewiesen (siehe Anhang, Anlage 4)

Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes befindet sich das Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebietes. Die Maßnahme dauert bis Ende 2013, wobei noch nicht entschieden ist, ob eine Verlängerung erfolgt. Ausgleichsbeträge werden laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kornwestheim vom 24. Oktober 2012 nicht erhoben.

3.4 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Laut überlassenen Unterlagen des Landkreises Ludwigsburg und des Auftraggebers ist das zu bewertende Areal als altlastenverdächtige Fläche unter „AS Salamander“ und den Flächen-Nrn. 6485 bis 6487 erfasst.

Auszug aus dem Katastereintrag zur Flächen-Nr. 6485:

(1) Begründung des Altlastenverdachts:

„Trotz umfangreicher Recherchen konnte eine exakte Nutzung dieses Teils des Fabrikareals nicht ausfindig gemacht werden. Aufgrund der Kenntnisse der nördlich und südlich angrenzenden Fabrikareale (AS 6484, 6486, 6487, der langjährigen Nutzung zur Schuhfabrikation, der Historie Salamanders und des damit verbundenen großen Betriebsmaßstab empfehlen wir – unabhängig vorhandener schwer durchlässiger Lößlehmschichten – die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung.“

(2) Vorschlag für weitere Maßnahmen:

„Wir empfehlen die Durchführung von Sondierungsbohrungen im Bereich ehem. Bau 20, 21 sowie – in Abhängigkeit visueller Auffälligkeiten der Oberflächen – im UG Bau 4C. Ausgewählte Proben sollten auf LCKW, BTEX, MKW-GC analysiert werden.“

Auszug aus dem Katastereintrag zur Flächen-Nr. 6486:

(1) Begründung des Altlastenverdachts:

„Es liegen punktuell Untergrunduntersuchungen vor; jedoch für den überwiegenden Teil nicht. Auf Grund der großen Betriebsgröße, des langen Betriebszeitraums, des umfangreichen Einsatzes wassergefährdender Stoffe, diverser Beanstandungen und intensiver Kriegsschäden/-brände wird die Durchführung einer orientierenden Untersuchung (OU) empfohlen, unabhängig von vorhandenen, schwer durchlässigen Lößlehmschichten. Inwieweit ein Tankausbau bei der ehem. Tankanlage sowie der Tankanlage für Lösemittel erfolgte ist nicht bekannt. In diesem Bereich sowie sämtlicher relevanter ehem. Bauten der chem. Abteilung ist die Oberfläche nicht versiegelt.“

(2) Vorschlag für weitere Maßnahmen:

„Wir empfehlen die Durchführung von Sondierungsbohrungen in einem 1. Schritt an folgenden besonders umweltrelevanten Bereichen: ehem. Bau 13, ehem. Bau 17, ehem. Bau 18 und ehem. Bau 19, unterirdische Tankanlage, Tankanlage für Lösemittel, Entwässerungseinrichtungen. Weiterhin eine rasterförmige Erkundung des ehemaligen Hofbereichs zwischen den jeweils ehemaligen Bauten 13, 18, 17, 19.

In Abhängigkeit der Beschaffenheit des UG Bau 4b ebenfalls RKS. In Abhängigkeit der ehem. Nutzung sowie des angetroffenen Probenmaterials halten wir die Durchführung chemischer Analysen auf BETX, LCKW, MKW-GC, PCP und PAK für empfehlenswert.“

Auszug aus dem Katastereintrag zur Flächen-Nr. 6487:

(1) Begründung des Altlastenverdachts:

„Es liegen lediglich im Bereich ehem. Bau 23 und 24 Untergrunduntersuchungen vor; jedoch für den überwiegenden Teil nicht. Aufgrund der großen Betriebsgröße, langen Betriebszeitraums, des umfangreichen Einsatz wassergefährdender Stoffe, diverser Beanstandungen, intensiver Kriegsschäden/-brände wird die Durchführung einer OU empfohlen, unabhängig vorhandener schwer durchlässiger Lößlehmschichten. Eine Oberflächenversiegelung ist größtenteils nicht vorhanden.“

(2) Vorschlag für weitere Maßnahmen:

„In einem 1. Schritt empfehlen wir Untergrunduntersuchungen: ehem. Bau 25, Bau 26, ehem. Werkstatt für Gummilösung, ehem. Härterei, Bau 7, UG Bau 10, ehem. Bau 9, ehem. Bau 65-67, ehem. Gleisbereich sowie Lockschuppen (Bau 28), Entwässerung sowie in Abhängigkeit visueller Verunreinigung das jeweils unterste Geschoss von Bau 4, 4a, 5 und 6. Chemische Untersuchungen auf BTEX, LCKW, MKW-GC, PAK, SM.“

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständigen wurden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Nach dem Kenntnissand der Sachverständigen und den Eintragungen im Altlastenkataster wurden noch keine Orientierenden Untersuchungen vorgenommen. Dem-

entsprechend liegen den Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen ein entsprechender Handlungsbedarf hervorgeht und auf deren Basis die damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden könnten. Die historische Nutzung und die Eintragungen im Altlastenkataster begründen zum Wertermittlungsstichtag einen merkantilen Minderwert, der bei der Bodenwertermittlung wertmäßig zu berücksichtigen ist.

3.5 Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft vom 23.10.2012 der Stadtverwaltung Kornwestheim besteht für die Liegenschaft Denkmalschutz gem. § 2 DSchG. Die Sachverständigen gehen im Rahmen der Wertermittlung davon aus, dass in dem Zeitraum von der Auskunftserteilung bis zum Wertermittlungsstichtag sich keine Veränderungen in Bezug auf die Denkmaleinstufung ergeben haben.

Die Denkmaleigenschaft ist in der nachfolgenden Wertermittlung in den Ansätzen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer und zu den Instandhaltungskosten wertmäßig berücksichtigt.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Areal ist mit 10, teilweise baulich miteinander verbundenen Gebäuden bebaut. Die Gebäude werden entsprechend des im Anhang beigefügten Übersichtsplanes mit Bau 1 bis 8, Bau 10 und Lagerverkauf bezeichnet.

4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht

Flächen und Stellplätze

Grundstücksgröße	40.931,00 m ²
Überbaute Grundfläche	16.905,67 m ²
Geschossfläche nach BauNVO	79.250,83 m ²
Bruttogrundfläche	87.023,75 m ²
Mietfläche	59.064,43 m ²
Pkw-Außenstellplätze	477 Stpl.
Garagenstellplätze	0 Stpl.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

4.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche beträgt ca. 79.250,83 m². Bei einer Grundstücksgröße von 40.931,00 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 1,94.

4.4 Grundflächenzahl

Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 16.905,67 m². Bei einer Grundstücksgröße von 40.931,00 m² entspricht dies einer GRZ von rd. 0,41.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Das Salamander-Areal wurde in der Zeit von 1904 bis 1998 als Schuhfabrik Salamander genutzt. Aus den Bauakten, Akten des Wirtschaftsarchivs Baden-Württemberg, Gewerbeaufsichtsamt und Landratsamt Ludwigsburg gehen seit 1904 verschiedene Bauerstellungen, Umbauten, Zerstörungen (Krieg), Abbrüche und Neubauten hervor. Aus der Liste der Kulturdenkmäler sind für die heute noch bestehenden Baulichkeiten folgende Ursprungsbauphase zu Grunde zu legen:

- Bau 1: 1909/1925
- Bau 2: 1925
- Bau 3: 1912
- Bau 4: 1922
- Bau 5: 1907-1909
- Bau 6: 1904
- Bau 10: 1948
- Schornstein: 1951

Bei den Gebäuden Bau 7 und 8 handelt es sich vermutlich um ehemalige Fabrikationsgebäude aus dem Jahr 1932.

Das Gebäude mit der Bezeichnung „Fabrikverkauf“ wurde im Jahr 2002 umgebaut und seiner jetzigen Nutzung zugeführt.

Die Gebäude Bau 2, 3, und 7 sind teilweise saniert und werden nach Abruf des Mieters (Grundbuchzentralarchiv) abschnittsweise endgültig fertig gestellt.

Bau 8 ist bis auf das 1. Obergeschoss und einen kleinen Teil des 2. Obergeschosses fertig saniert. In Bereichen der Außenfassade sind ebenfalls noch Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die Gebäude Bau 1, 4, 5 und 6 sind für eine Vermietung weitestgehend hergestellt. Ein genaues Datum der durchgeführten Sanierungsarbeiten ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Aufgrund der massiven Bausubstanz, des Instandhaltungszustands am Wertermittlungsstichtag und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ist von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren auszugehen. Unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts in Bezug auf die Bau- und Gebäudetechnik haben Gebäude dieser Art eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich somit ein fiktives Baualter von 10 Jahren und als fiktives (bewertungsrelevantes) Baujahr das Jahr 2002. Die Gebäude müssen aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft am Ende der Restnutzungsdauer durch entsprechende Investitionen erhalten werden. Dennoch unterliegen die Gebäude der Abnutzung. Daher führt die Denkmaleigenschaft nicht zu einer nicht bestimmbaren oder unendlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorstehenden Ansätze als Übersicht zusammengefasst.

Objektteil	Baujahr	GND	Alter	RND
Büro- und Einzelhandelsobjekt	2002	60 Jahre	10 Jahre	50 Jahre

5 GEBÄUDE

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen insgesamt 10, teilweise baulich miteinander verbundene, Gebäude, die hinsichtlich ihrer Bauart, Beschaffenheit und Ausstattung wie folgt zusammengefasst werden können:

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

- Bau 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 (Büro- und Verwaltungsgebäude mit Einzelhandelsflächen),
- Bau 10 (Einzelhandelsflächen mit Seminar- und Veranstaltungsräumen),
- Fabrikverkauf (Einzelhandelsfläche).

Die Gebäude mit den Bezeichnungen Bau 1 und 2 haben einen 5-geschossigen Mitteltrakt sowie 6-geschossige Eckbauten und sind voll unterkellert.

Bei den Gebäuden Bau 3, 4, 5, 6, 7 und 8 handelt es sich um 5-geschossige Gebäude, die teilweise unterkellert (Bau 4 und 7) bzw. voll unterkellert (Bau 8) sind.

Das Gebäude mit der Bezeichnung Bau 10 ist 3-geschossig und teilunterkellert.

Der Fabrikverkauf ist 1-geschossig. Er ist um einen nicht mehr im Betrieb befindlichen Schornstein errichtet worden.

5.2 Bau 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8

5.2.1 Konstruktion

Bauweise:	Massivbauweise (Mauerwerk und Stahlbeton).
Fassade:	Putzfassade und Ziegelstein.
Dach:	Flach geneigte Satteldächer und Flachdächer.
Decken:	Stahlbetondecken, teilw. mit Faserplatten abgehängt.
Treppen:	Geschlossene Betontreppen mit Steinstufen.

5.2.2 Ausbau

Innenwände:	Massiv gemauert und Leichtbauwände.
Fenster:	Kunststoff- und Stahlfenster mit Isolierverglasung.
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen.

Böden:	Nadelfilz, PVC oder Fliesen (Sanitärräume und Teeküche) belegt.
Sanitärausstattung:	Damen- und Herren WCs entsprechend Arbeitsstättenrichtlinie
Küchen:	Teeküchen, teilw. gemeinschaftliche Nutzung
Elektroinstallation:	Auf Nutzung ausgelegt entsprechend VDE-Vorschriften.
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Jahr 2002 mit 2 Kesseln (3,87 MW und 6,45 MW) für gesamtes Areal.
Warmwasser:	Überwiegend Untertischgeräte, in Teilbereichen mieterspezifisch gesonderte Warmwasserbereitung
Lüftung/Klimatisierung:	Nur im Bereich der Anmietung Grundbuchzentralarchivs vorhanden.
Aufzugsanlagen:	Diverse Aufzüge sowie Paternoster (Bau 1) und Außenaufzüge (Bau6).
Balkon/Terrasse/Loggien:	Nicht vorhanden.

5.3 Bau 10

5.3.1 Konstruktion

Bauweise:	Massivbauweise (Mauerwerk und Stahlbeton).
Fassade:	Ziegelstein und teilw. Putz
Dach:	Flachdach.
Decken:	Stahlbetondecken teilw. abgehängt.
Treppen:	Geschlossene Stahlbetontreppen.

5.3.2 Ausbau

Innenwände:	Überwiegend Leichtbauwände, teilw. variabel
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
Innentüren:	Holzglatttüren in Stahlzargen
Böden:	Fliesen, Nadelfilz, Laminat.
Sanitärausstattung:	Damen und Herren WCs.
Küchen:	Teeküche sowie Gastronomieküche im 1. OG
Elektroinstallation:	Auf Nutzung ausgelegt entsprechend VDE-Vorschriften.
Heizung:	Zentral über die Heizung in Bau 7.
Warmwasser:	Untertischgeräte elektrisch.
Lüftung:	Komplett klimatisiert.
Aufzugsanlagen:	1 Aufzug.
Balkon/Terrasse/Loggien:	Nicht vorhanden.

5.4 Fabrikverkauf

5.4.1 Konstruktion

Bauweise:	.
Fassade:	Metall und Schaufenster.
Dach:	Flachdach mit Begrünung und Lichtkuppeln.
Decke:	Metall
Treppen:	Nicht vorhanden

5.4.2 Ausbau

Innenwände:	Leichtbauwände
Fenster:	Schaufenster
Tür:	Automatische Schiebetür
Böden:	Teppichboden.
Sanitärausstattung:	Damen und Herren WC.
Küchen:	Teeküche
Elektroinstallation:	Auf Nutzung ausgelegt entsprechend VDE-Vorschriften.
Heizung:	Zentral über die Heizung in Bau 7.
Warmwasser:	Untertischgeräte elektrisch.
Lüftung:	Komplett klimatisiert.
Aufzugsanlagen:	Nicht vorhanden.
Balkon/Terrasse/Loggien:	Nicht vorhanden.

5.5 Grundriss

Die Gebäude haben überwiegend eine klassische Grundrisslösung mit zu den Gebäudeaußenseiten liegenden Büro- und Sozialräumen, die jeweils über einen Mittelflur erreichbar sind. Teilweise bestehen noch Verbindungstüren zwischen den Büroräumen. Die Geschosse werden über mehrere Treppenhäuser und Aufzugsanlagen erschlossen. Die Handels- und Ausstellungsflächen haben überwiegend statische Stützelemente im Mittelbereich.

5.6 Energetischer Zustand

Den Sachverständigen lagen zur Zeit der Gutachtenerstellung keine Energieausweise vor. Die Fenster und die Gebäudeeingangstüren haben überwiegend Isolierverglasungen. Nach endgültiger Fertigstellung werden alle Fenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Während der Ausbaumaßnahmen werden je nach Erfordernis Dämmungen angebracht.

5.7 Instandhaltungsrückstand

Die Gebäude befinden sich in einem, ihrem Sanierungs- und Erbauungsjahr entsprechend guten Instandhaltungszustand in Bezug auf die Bausubstanz. Für die noch nicht fertig gestellten Gebäudeteile in Bau 3, 7, 8 und 10 wird nach endgültiger Fertigstellung ein entsprechend guter Instandhaltungszustand unterstellt, wie er bei den bereits sanierten und modernisierten Bereichen bei der Ortsbesichtigung vorhanden war.

Bei der Ortsbegehung wurden weder zerstörerische Untersuchungen noch Funktionsprüfungen der technischen Anlagen oder Dichtigkeitsprüfungen der in den Gebäuden verlegten Leitungen durchgeführt. Insofern können die Sachverständigen keine Beurteilungen zu verdeckten oder unzugänglichen Bauteilen, technischen Anlagen und Leitungen abgeben.

5.8 Garagen/Stellplätze

Auf dem gesamten Areal werden nach endgültiger Fertigstellung insgesamt 477 mit Bitumen oder Verbundsteinpflaster befestigte Pkw-Außenstellplätze abmarkiert und angelegt sein.

5.9 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind überwiegend mit Bitumen befestigt. Es sind in Teilbereichen Grünflächen angelegt, die mit Büschen und Sträuchern bewachsen sind.

6 BEURTEILUNG

6.1 Lage

Die Lage am westlichen Teil von Kornwestheim und die gute Verkehrsanbindung durch die unmittelbar neben dem Grundstück verlaufende S-Bahnlinie S4 und S5, mit Haltestelle schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt, ist für die gewerbliche Nutzung als gut einzustufen.

6.2 Bauweise

Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist als gut einzustufen.

6.3 Ausstattung

Die Gebäude haben nach endgültiger Fertigstellung der Entwicklung eine zweckmäßige, auf die jeweilige Nutzung abgestimmte Ausstattung. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung für den überwiegenden Teil der Mietflächen der Kategorie „mittel“ zuzuordnen.

6.4 Grundrisslösung

Die Grundrisse aller Gebäude sind nach endgültiger Fertigstellung an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst. Sie sind zweckmäßig und berücksichtigen die Anforderungen der Mieter entsprechend. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung als zeitgerecht einzustufen und entspricht den Anforderungen eines überwiegenden Teils der Nachfrager.

Flächen für spezielle Nutzung wie u. a. das Grundbuchzentralarchiv, das Fitnessstudio oder die Handelsflächen wurden an die nutzungsspezifischen Anforderungen angepasst.

Die Grundrisskonzeption lässt auch nachträgliche Änderungen zu, die mit Ausnahme der Mietbereiche des Grundbuchzentralarchivs mit relativ geringen Umbaukosten umgesetzt werden können.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Eine gute Drittverwendungsfähigkeit ist in Bezug auf Büro- und Einzelhandelsnutzung gegeben. Die Flächen lassen sich ohne großen baulichen Aufwand aufgrund

der gegebenen Konzeptionen und Grundrisslösungen auch in kleinflächige Mieteinheiten aufteilen.

Die an die speziellen Nutzungen angepassten Grundrisse und Ausstattungen, wie z. B. die Mietbereiche des Fitnessstudios und einiger Ausstellungs- und Verkaufsflächen lassen sich mit geringem baulichem Aufwand einer anderen Nutzung zuführen. Insofern haben auch diese speziellen Bereiche eine gute Drittverwendungsfähigkeit.

Für den Bereich des Grundbuchzentralarchivs besteht nur eine eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit, da hier sowohl Räumlichkeiten als auch Technik speziell für die Anforderungen des Mieters hergestellt wurden. Da der Mietvertrag für diese Flächen eine sehr lange Laufzeit hat und die Nutzung dieser Flächen über eine Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesichert ist, führt die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit nicht zu einer Erhöhung des Objektrisikos.

7 BODENWERT

7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nicht in ausreichender Anzahl Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

7.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Kornwestheim veröffentlicht für die Zone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, keinen Bodenrichtwert. Die Zone ist lediglich mit einem M als Kennzeichnung für gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbaufläche ist ein Bodenrichtwert von 400 €/m² und für die südlich angrenzende Wohnbaufläche von 440 €/m² angegeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine 2-geschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Die östlich vom Bewertungsgrundstück gelegene Innenstadtzone ist als gemischte Baufläche mit 3-geschossiger Bebauung und einer GFZ von 1,0 und einem Bodenrichtwert von 560 €/m² in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Die beiden an den Innenstadtbereich östlich angrenzenden Zonen sind als gemischte Bauflächen mit 2-geschossiger Bauweise und einer GFZ von 0,8 sowie einem Bodenrichtwert von 490 €/m² angegeben.

Eine weitere, an den Innenstadtbereich nordöstlich angrenzende Zone ist als gemischte Baufläche mit 2-geschossiger Bebauung und einer GFZ von 0,8 und einem Bodenrichtwert von 350 €/m² in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Am Stadtrand gelegene, gewerbliche Bauflächen sind in der Bodenrichtwertkarte mit 220 €/m² angegeben.

In der nachstehenden Tabelle sind die Angaben zu den Bodenrichtwerten der unmittelbar und mittelbar an das zu bewertende Grundstück angrenzenden Richtwertzonen als Übersicht zusammengefasst.

Flächenart	GFZ	Geschosse	Bodenrichtwert
Wohnbauflächen	0,8	II	400 €/m ²
Wohnbauflächen	0,8	II	440 €/m ²
Gemischte Bauflächen	1,0	III	560 €/m ²
Gemischte Bauflächen	0,8	II	490 €/m ²
Gemischte Bauflächen	0,8	II	490 €/m ²
Gemischte Bauflächen	0,8	II	350 €/m ²
Gewerbliche Bauflächen	k.A.	k.A.	220 €/m ²

7.3 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Wie in Abschnitt 3.3 detailliert dargestellt, ist das zu bewertende Grundstück bauplanungsrechtlich zum einen Teil als Kerngebiet und zum anderen Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Trotz der teilweisen bauplanungsrechtlichen Festsetzung als Kerngebiet, ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Größe, dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und insbesondere auch aufgrund seiner Lage nicht mit den in der Innenstadt gelegenen Grundstücken, die mit einem Bodenrichtwert von 560 €/m² ausgewiesen sind, vergleichbar.

Am ehesten können die Richtwerte für die gemischten Bauflächen zur Ableitung des Bodenrichtwertes herangezogen werden.

Bodenwert und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks stehen in einem engen Zusammenhang. Dies gilt zumindest für Grundstücke, die unter Renditegesichtspunkten beurteilt werden. Dieser Zusammenhang wurde empirisch mehrfach nachgewiesen.² So haben z. B. Gerady/Höpcke³ in Zonen mit zentrenrelevanten Mietflächen folgende Abhängigkeit zwischen dem Jahresrohertrag pro m² Grundstücksfläche festgestellt:

$$\text{Bodenwert} = 1,8691 \times (\text{Rohrertrag/Grundstücksgröße in m}^2)^{1,0897}$$

Ausgehend von dem in Abschnitt 8.1 ermittelten marktüblichen Rohrertrag von insgesamt 85.860,00 €/Jahr und der Grundstücksgröße von 40.931 m² ergibt sich ein Rohrertrag bezogen auf die Grundstücksgröße in m² von 137,38 €/m². Aus dem vorstehend dargestellten empirisch abgeleiteten Zusammenhang ergibt sich für das zu bewertende Grundstück folgender Bodenwert:

$$\text{Bodenwert} = 1,8691 \times (137,38)^{1,0897}$$

$$\text{Bodenwert} = 399,33 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 400,00 \text{ €/m}^2$$

Der auf Basis der empirischen Formel ermittelte Bodenwert liegt zwischen den Bodenrichtwerten für die gemischten Bauflächen, die mit 350 €/m² bzw. 490 €/m² ausgewiesen sind. Der empirisch ermittelte Bodenwert ist somit plausibel und berücksichtigt die Ertragskraft des Grundstücks und den engen Zusammenhang zwischen Ertragskraft und Bodenwert. Da das zu bewertende Grundstück eine höhere bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 1,94 hat als die vergleichbaren Richtwertgrundstücke mit einer GFZ von 0,8, liegt der ermittelte Bodenwert unter Berücksichtigung der höheren baulichen Ausnutzung auch im Bereich der Bodenrichtwerte für gewerbliche Grundstücke.

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks „nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale)“.

Kontaminationen und andere Altlasten sind Bestandteil der tatsächlichen Eigenschaften und sonstigen Beschaffenheit eines Grundstücks und aufgrund ihrer wertmindernden Eigenschaften grundsätzlich bei der Immobilienbewertung zu berücksichtigen.

² Vgl. m.w.N. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 1433 ff.

³ Vgl. Gerady in Nachr. Der nds, Kat.- und VermVw 14,125

Berücksichtigung der Altlastensituation:

Mit Altlasten belastete Grundstücke oder sanierte Altlastenfläche oder Grundstücke, die mit einem Verdacht auf Altlasten behaftet sind, werden vom Grundstücksmarkt nur mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen aufgenommen, weil das Eigentum an solchen Grundstücken mit bestimmten Risiken verbunden ist. Diese Risiken lassen sich wie folgt klassifizieren:⁴

Inanspruchnahmerisiko:

Das Inanspruchnahmerisiko berücksichtigt die Gefahr, aus ordnungsrechtlichen Gründen (Gefahrenabwehr) für die Beseitigung der Altlast in Anspruch genommen zu werden (Zustandsstörerhaftung, Handlungsstörerhaftung).

Nutzungsbezogene Risiken:

Einschränkungen der Nutzbarkeit eines Grundstücks (Nutzbarkeitsrisiko), weil die Bebaubarkeit oder bestimmte Nutzungen aufgrund der Altlast eingeschränkt sind (z.B. dürfen Untergeschosse nicht gebaut werden).

Zusatzkosten, die im Rahmen von Baumaßnahmen entstehen können (Investitionsrisiko). Hierunter fallen z.B. abfallrechtlich begründete oder wasserrechtliche Auflagen sowie Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub.

Das Inanspruchnahmerisiko wird im Rahmen der Wertermittlung regelmäßig durch Abzug der für die Sanierung der kontaminierten Flächen entstehenden Kosten berücksichtigt.⁵

Nutzbarkeitsrisiken werden bei der Wertermittlung grundsätzlich durch ertragsorientierte Verfahren berücksichtigt. Hierbei werden die aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit aus dem Grundstück nicht erzielbaren Erträge kapitalisiert und in Abzug gebracht.

Investitionsrisiken werden auf Basis der entstehenden Zusatzkosten berücksichtigt. Hierzu müssen z.B. die Kosten zur Erfüllung von Auflagen oder für die Entsorgung von kontaminiertem Bodenaushub ermittelt werden.

⁴ Vgl. Grunewald, V.: Bewertungs rechtliche Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken auf Kontamination verdächtigen Flächen, in: GuG 5/1997, S. 291

⁵ Vgl. u.a. Großmann, J./Grunewald, V./Weyers, G.: Grundstückswertermittlung bei Altlastenverdacht, in: GuG 3/1996, S. 154 ff.

Die vorstehend dargestellten Risiken können i.d.R. objektiv und intersubjektiv nachvollziehbar bewertet werden, weil der Minderwert aufgrund der Altlast auf Basis von Sanierungs- und/oder Zusatzkosten ermittelt wird. Dieser Minderwert wird in der Fachliteratur als „technischer Minderwert“ bezeichnet.⁶

Da für das zu bewertende Grundstück (noch) keine Erkenntnisse aus Orientierenden Untersuchungen vorliegen, kann ein technischer Minderwert nicht ermittelt werden.

Neben dem technischen Minderwert gibt es noch einen psychologischen Minderwert, der in der Fachliteratur und in der Rechtsprechung als merkantiler Minderwert bezeichnet wird. Bereits der bestehende und nahe liegende Verdacht auf die Belastung eines Grundstücks mit Altlasten kann einen Fehler i.S.d. § 459 Abs. 1 BGB a.F. darstellen⁷ und sich negativ auf den Marktwert eines Grundstücks auswirken. Die Sensibilität der Marktteilnehmer kann mithin bis zur Unverkäuflichkeit eines Grundstücks führen. Selbst nach erfolgter Sanierung eines mit Altlasten belasteten Grundstücks bleibt regelmäßig ein Minderwert bestehen.

Der merkantile Minderwert liegt somit in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache auch nach Durchführung von Reparatur- bzw. im Fall von mit Altlasten behafteten Grundstücken Sanierungsmaßnahmen. Er kann einem Grundstück anhaften, wenn der Verdacht eines evtl. verborgen gebliebenen Schadens oder eines möglicherweise zukünftig eintretenden Schadens besteht. Der merkantile Minderwert ist dabei nicht nach technischen Gesichtspunkten zu berechnen. Es sind lediglich die Auswirkungen des wertmindernden Umstandes auf den Verkehrswert (Marktwert) zu berücksichtigen.

Der BGH hat den merkantilen Minderwert in seinem Urteil v. 08.12.1977 (VII ZR 60/76) wie folgt definiert:

„Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht. (...) Die Annahme des merkantilen Minderwertes beruht gerade auf der Le-

⁶ Vgl. u.a. Roller, G.: Wertermittlung sanierter Grundstücke – technischer und merkantiler Minderwert, in: GuG 1/2011, S. 18

⁷ Vgl. Az 32 U 2088/94 (OLG München), NJW 1955, S. 2566 f.

benserfahrung, dass eine einmal mit Mängeln behaftet gewesene Sache trotz sorgfältiger und vollständiger Reparatur im Geschäftsverkehr niedriger bewertet wird.“

Ein merkantiler Minderwert ist nach allgemeiner Auffassung demzufolge als derjenige marktrelevante Preisabschlag zu verstehen, der bei einem angenommenen Verkauf eines Grundstücks im allgemeinen Immobiliengeschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag hinzunehmen wäre. Im vorliegenden Bewertungsfall ist der merkantile Minderwert auf die Informationen im Altlastenkataster zurückzuführen.

Insofern werden kontaminierte Flächen selbst nach einer technisch einwandfreien Sanierung vom Grundstücksmarkt nicht wie unbelastete Flächen bewertet. Die am Markt wahrgenommenen Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung oder Übertragung vornutzungsbelasteter Grundstücke erfolgen in der Wertermittlung über einen wertmäßigen Abzug vom Bodenwert. Insbesondere die Befürchtung möglicher weiterer Schäden führen dazu, dass solche Grundstücke i.d.R. mit einem niedrigeren Preis bewertet werden. Daher ist in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein technischer sowie ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen, dieser wird als Prozentsatz des Verkehrswertes ausgewiesen. Er orientiert sich üblicherweise am Umfang der Belastung in Relation zum Objektwert und der Marktgegebenheiten.⁸

Laut Altlastenkatasterauskunft steht eine abschließende Bewertung auf Basis einer Orientierenden Untersuchung noch aus.

Der technische Minderwert umfasst, wie vorstehend dargestellt, die sanierungsbedingten Kosten, die sich aus der Kontamination ergeben.⁹ Der merkantile Minderwert hingegen berücksichtigt nicht tatsächlich anfallende Kosten der technischen Beseitigung einer Belastung. Dieser Wertansatz berücksichtigt vielmehr den trotz einer fachgerecht durchgeführten Sanierung verbleibenden Stigmaeffekt sowie die vom Markt wahrgenommenen Risiken bezüglich vornutzungsbelasteter Grundstücke, so wie sie vorstehend als Inanspruchnahme- und nutzungsbezogene Risiken dargestellt sind.¹⁰

⁸ Vgl. u. a. LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): Wertermittlung von kontaminierten Flächen im Spannungsfeld der Bauleitplanung, 1. Auflage, September 2008.

⁹ Vgl. u. a. Roller, G.: Wertermittlung sanierter Grundstücke – technischer und merkantiler Minderwert, in: GuG 1/2001, S. 16 ff..

¹⁰ Vgl. u. a. Bartke, S. und Schwarze, R.: Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke, in: GuG 4/2009, S. 195 ff..

Die Unsicherheiten, die sich aus diesen Risiken ergeben werden zusammenfassend mit dem technischen und merkantilen Minderwert in der Wertermittlung über einen marktorientierten Risikoabschlag berücksichtigt.

Je sensibler die Folgenutzung ist, desto höher ist bei einer vorhandenen Kontamination auch der Sanierungsaufwand und desto höher ist auch die Sensibilität gegenüber einer ehemals vorhandenen Kontamination. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Wertabschlag in der Regel höher als bei gewerblicher Nutzung. Lockere Wohnbebauung mit Gärten sowie Kinderspielplätze stellen daher den oberen Bereich, versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen den unteren Bereich dar. Des Weiteren ist der Wertabschlag von der Höhe der Kontamination und damit einhergehend der Gefahr von möglicherweise verbleibenden Restkontaminationen abhängig. Die Höhe des Minderwerts ist vom Einzelfall abhängig und wird im Wesentlichen durch die Vor- und Nachnutzung sowie die Wahrnehmung einer Fläche in der Öffentlichkeit bestimmt. In der Literatur werden Spannen von 5 bis 20 % des Verkehrswertes genannt. In Einzelfällen kann die Wertminderung auch von den Spannenwerten abweichen.¹¹

Im vorliegenden Bewertungsfall ist von einer Altlastenbelastung aufgrund der Historischen Recherche auszugehen. Die zum Wertermittlungsstichtag vermuteten Kontaminationen sind nicht durch Orientierende Untersuchungen genauer erkundet worden. Diesbezüglich lassen sich mit ausreichender Sicherheit keine Rückschlüsse über den genaueren Zustand der Altlastenbelastung ziehen. Entsprechende Bauungsbeschränkungen sind aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz nicht gegeben.

Aufgrund der sich aus dem Altlastenstandort ergebenden Risiken einer Kontamination im Boden besteht ein Inanspruchnahmerrisiko mit Folgekosten für den Grundstückseigentümer. Unter Berücksichtigung des technischen und merkantilen Minderwertes aufgrund der Vornutzung des zu bewertenden Grundstücks und der geringeren Sensibilität des Grundstücksmarktes hinsichtlich Altlasten bei Gewerbegrundstücken sowie der Gegebenheit, dass die bauliche Nutzung durch den Altlastenverdacht nicht eingeschränkt ist, wird ein Abschlag von 10,00% auf den vorstehend ermittelten Bodenwert als marktkonform begutachtet.

¹¹ Vgl. u. a. Simon, S.: Berücksichtigung von Umweltschadstoffen bei der Wertermittlung, in: GuG 5/2001, S. 257 ff..

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner weiteren wertrelevanten Faktoren keinen Anlass, vom empirisch ermittelten Bodenwert abzuweichen. Der marktkonforme Bodenwert wird daher aus dem empirisch ermittelten Bodenwert unter Berücksichtigung eines technischen und merkantilen Minderwerts abgeleitet und wie folgt bewertet:

Bodenwertermittlung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	40.931 m ²	400,00 €/m ²	16.372.400,00 €
Altlastenbedingter merkantiler Minderwert		10,00%	1.637.240,00 €
Marktkonformer Bodenwert	40.931 m²	360,00 €/m²	14.735.160,00 €
Bodenwert rund			14.740.000,00 €

8 ERTRAGSWERT

8.1 Rohertrag

Ist-Rohertrag:

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag wie folgt vermietet:

Mietfläche nach Flächenarten	Lage	Fläche m²	€/m²	€/Monat	€/Jahr
Archiv- und Lagerflächen	UG	862,02	2,91	2.511,53	30.138,36
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	1.468,91	3,55	5.220,12	62.641,44
Archiv- und Büroflächen	ab EG	20.242,92	4,92	99.572,24	1.194.866,88
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	11.185,91	7,57	84.731,53	1.016.778,36
Sport- und Gesundheitsflächen	2. OG	1.670,21	10,55	17.623,39	211.480,68
Handelsflächen	ab EG	6.968,05	9,00	62.714,17	752.570,04
Zwischenergebnis Flächenmieten		42.398,02	6,42	272.372,98	3.268.475,76
Kfz-Stellplätze			Stpl. €/Stpl		
Zwischenergebnis Stellplatzmieten		302	8,79	2.653,81	31845,72
Ist-Rohertrag pro Monat				275.026,79	
Ist-Rohertrag pro Jahr					3.300.321,48

Eine detaillierte Aufstellung der Mieten und der einzelnen Mieter befindet sich im Anhang als Anlage 7. Als Anlage 8 im Anhang sind die wesentlichen mietvertraglichen Vereinbarungen wiedergegeben. Die Mieterliste und die Daten aus den Mietverträgen wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt.

Marktüblicher Rohertrag:

Der Immobilien Verband Deutschland (IVD) gibt als professioneller Marktanalyst in seinem Gewerbepreisspiegel 2012 für Kornwestheim folgende Mietwerte für Handels- und Büroflächen an:

IVD für Kornwestheim	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	14,00	bis	17,00	15,50
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	8,00	bis	12,00	10,00
Büroflächen	von	6,50	bis	9,00	7,75

Eine Recherche der Sachverständigen bei Kreditinstituten und lokal und regional tätigen Maklerhäusern brachte als Ergebnis folgende Bandbreiten der Marktmieten:

Kreditinstitute und Makler	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	14,00	bis	18,00	16,00
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	8,00	bis	12,00	10,00
Büroflächen	von	7,00	bis	8,50	7,75

Eine weitere Recherche der Sachverständigen in Print- und digitalen Medien ergab folgende Bandbreiten von Mietpreisangeboten:

Print- und digitale Medien	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	15,00	bis	20,00	17,50
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	9,00	bis	14,00	11,50
Büroflächen	von	7,50	bis	9,50	8,50

Die Sachverständigen führen eine Datenbank mit Vergleichswerten aus kontrahierten Mieten. Die Datenbankrecherche ergab folgende Vergleichsmieten:

Sachverständigen Datenbank	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	12,00	bis	16,00	14,00
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	8,50	bis	11,00	9,75
Büroflächen	von	7,50	bis	8,50	8,00
Lagerflächen unterirdisch	von	2,00	bis	3,00	2,50
Lagerflächen oberirdisch	von	4,00	bis	5,50	4,75
Pkw-Außenstellplätze	von	10,00	bis	20,00	15,00

Die Istmieten liegen bis auf die Stellplätze und die Archiv- und Büroflächen innerhalb der Bandbreiten der recherchierten Marktmieten und sind daher als marktüblich erzielbar zu begutachten. Die Stellplätze werden zum Teil neu angelegt und können aufgrund der überwiegend kurzen Kündigungsfristen nach endgültiger Fertigstellung zu einer marktüblichen Miete von 15,00 €/Stpl. vermietet werden.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Die Archiv- und Büroflächen werden gemäß mietvertraglicher Vereinbarung nach endgültiger Fertigstellung für 7,40 €/m² vermietet.

Unter Berücksichtigung der bereits kontrahierten Mietverträge, der Markt- und der Istmieten ergibt sich nach endgültiger Fertigstellung bei Vollvermietung folgender, marktüblich erzielter Rohertrag:

Mietfläche nach Flächenarten	Lage	Fläche m²	€/m²	€/Monat	€/Jahr
Archiv- und Lagerflächen	UG	862,02	2,91	2.511,53	30.138,36
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	1.468,91	3,55	5.220,12	62.641,44
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	270,39	4,29	1.159,97	13.919,64
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	588,00	6,60	3.880,80	46.569,60
Archiv- und Büroflächen	ab EG	20.242,92	7,40	149.797,61	1.797.571,32
Archiv- und Büroflächen	ab EG	174,96	4,29	750,58	9.006,94
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	11.185,91	7,57	84.731,53	1.016.778,36
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	5.729,55	7,15	40.966,28	491.595,39
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	915,94	7,59	6.951,98	83.423,82
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	525,89	9,68	5.090,62	61.087,38
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	1.791,78	13,50	24.189,03	290.268,36
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	3.002,11	8,00	24.016,88	288.202,56
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	800,00	8,50	6.800,00	81.600,00
Sport- und Gesundheitsflächen	2. OG	1.670,21	10,55	17.623,39	211.480,68
Sport- und Gesundheitsflächen	2. OG	629,79	10,55	6.644,28	79.731,41
Handelsflächen	ab EG	6.968,05	9,00	62.714,17	752.570,04
Handelsflächen	ab EG	138,00	11,55	1.593,90	19.126,80
Mieterabhängige Nutzung	1. OG	2.100,00	8,00	16.800,00	201.600,00
Zwischenergebnis Flächenmieten		59.064,43	7,81	461.442,68	5.537.312,10
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl		
Zwischenergebnis Stellplatzmieten		477	15,00	7.155,00	85.860,00
Soll-Rohrertrag pro Monat				468.597,68	
Soll-Rohrertrag pro Jahr					5.623.172,10

8.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen abgestimmt.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung vom Mieter/Nutzer getragen werden.

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und Ausstattungsqualitäten angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur¹² und in den Wertermittlungsrichtlinien¹³ entspricht.

Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags (RoE)	5.623.172,10	3,00	168.695,16

Instandhaltungskosten	Lage	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Archiv- und Lagerflächen	UG	862,02	4,00	3.448,08
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	2.327,30	6,00	13.963,80
Archiv- und Büroflächen	ab EG	20.417,88	7,00	142.925,16
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	23.951,18	9,00	215.560,62
Sport- und Gesundheitsflächen	ab EG	2.300,00	9,00	20.700,00
Handelsflächen	ab EG	7.106,05	10,00	71.060,50
Mieterabhängige Nutzung	ab EG	2.100,00	9,00	18.900,00
Zwischenergebnisse		59.064,43	8,24	486.558,16
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Außenstellplätze		477	10,00	4.770,00
Instandhaltungskosten insgesamt				491.328,16

Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags	5.623.172,10	4,00	224.926,88

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten	RoE	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	5.623.172,10	3,00	168.695,16
Instandhaltungskosten	5.623.172,10	8,74	491.328,16
Mietausfallrisiko	5.623.172,10	4,00	224.926,88
Bewirtschaftungskosten insgesamt	5.623.172,10	15,74	884.950,20

¹² Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

¹³ Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5 i. V. m. Anlage 3 zur WertR 2006

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit 15,74 % im unteren Bereich. Dies ist auf den überdurchschnittlich hohen Anteil von Archivflächen (Landesarchiv) zurückzuführen, die zwar eine für Archivflächen relativ hohen Ertrag erwirtschaften aber hinsichtlich der Instandhaltung relativ geringe Kosten verursachen.

Bei der Gesamtbetrachtung werden die Bewirtschaftungskosten der Stellplätze in die Kosten pro m² Gebäudefläche einbezogen.

8.3 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss von Kornwestheim veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte.

In der Bewertungsliteratur und in den vom IVD veröffentlichten Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze werden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte angegeben.

Spezifische Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Grundstücke werden nach Kenntnis der Sachverständigen von keinem deutschen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Die benötigten Fallzahlen sind in einzelnen Städten oder Landkreisen naturgemäß zu gering.

HypZert empfiehlt für innerstädtische Mischnutzungen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,25 und 7,50 %. Der Ansatz ist vor dem Hintergrund der Beleihungswertermittlung zu sehen und ist daher eher vorsichtig und kann für gute Objekte durchaus unterschritten werden.

Im Vergleich liegt der Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i.d.R. niedriger, wenn die Objekte erstklassig gelegen und beschaffen sind. Die Spitzenwerte der Nettoanfangsrenditen liegen bei handelsorientierten Nutzungen unter 5 %, was Liegenschaftszinssätzen unter 4,50 % entspricht. Andererseits überschreiten die Liegenschaftszinssätze für Handelsnutzungen jene für Geschäftshäuser in Tophandelslage zumindest leicht.

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner unterschiedlichen Nutzungen nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung

- der guten Gewerbelage des Objektes,
- des mittleren Ausstattungsstandards des Objektes und dem Mischnutzungscharakter,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter,
- der Vermietungssituation mit einer normalen Nachfrage nach vergleichbaren Mietflächen,
- der guten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der Mischnutzung und der guten Drittverwendungsfähigkeit verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Objekten geringer sind

ist ein Liegenschaftszinssatz von 5,50% als marktkonform anzusetzen.

8.4 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung des vorstehend berechneten Rohertrags und der objektbezogenen Bewirtschaftungskosten sowie dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertermittlung

Marktüblicher Jahresrohertrag		5.623.172 €
Bewirtschaftungskosten		884.950 €
Jahresreinertrag		4.738.222 €
Liegenschaftszinssatz	5,50%	
Bodenwertanteil	14.740.000 €	
Bodenwertverzinsung		-810.700 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		3.927.522 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (50 Jahre, 5,5 %)	16,9315	
Ertragswert der baulichen Anlage		66.498.839 €
Bodenwert		14.740.000 €
Vorläufiger Ertragswert		81.238.839 €
Instandhaltungsrückstand		0 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		0 €
Ertragswert		81.238.839 €
Ertragswert rund		81.240.000 €

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

9 VERKEHRSWERT

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Gewerbeobjekten am Ertragswert. Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert aus diesem Ansatz berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Die im vorliegenden Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

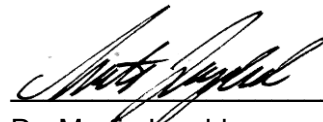
81.240.000 €

(Einundachtzigmillionenzweihundertvierzigtausend EURO)

Freiburg, den 30. Oktober 2012



Jörn Busche



Dr. Martin Ingold



DIA Consulting AG



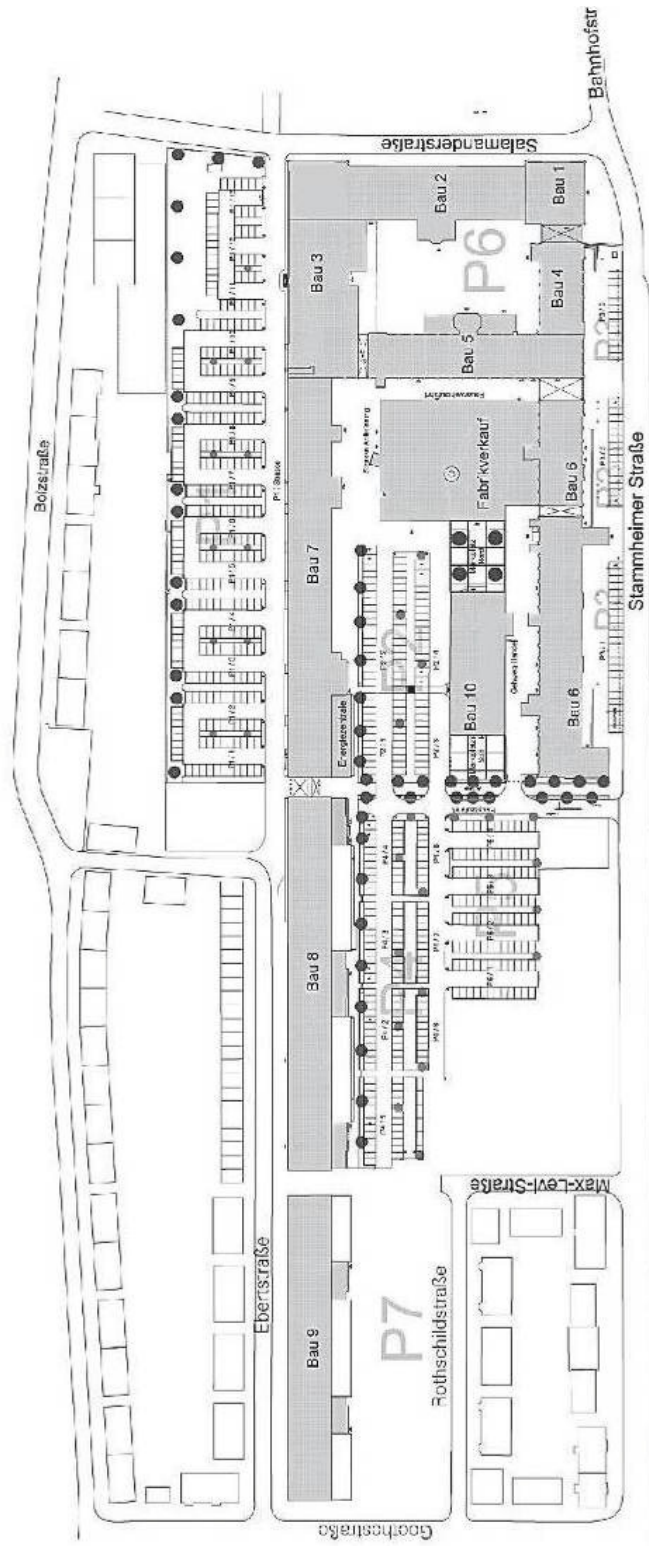
Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10 ANHANG

10.1 Anlage 1: Übersichtsplan



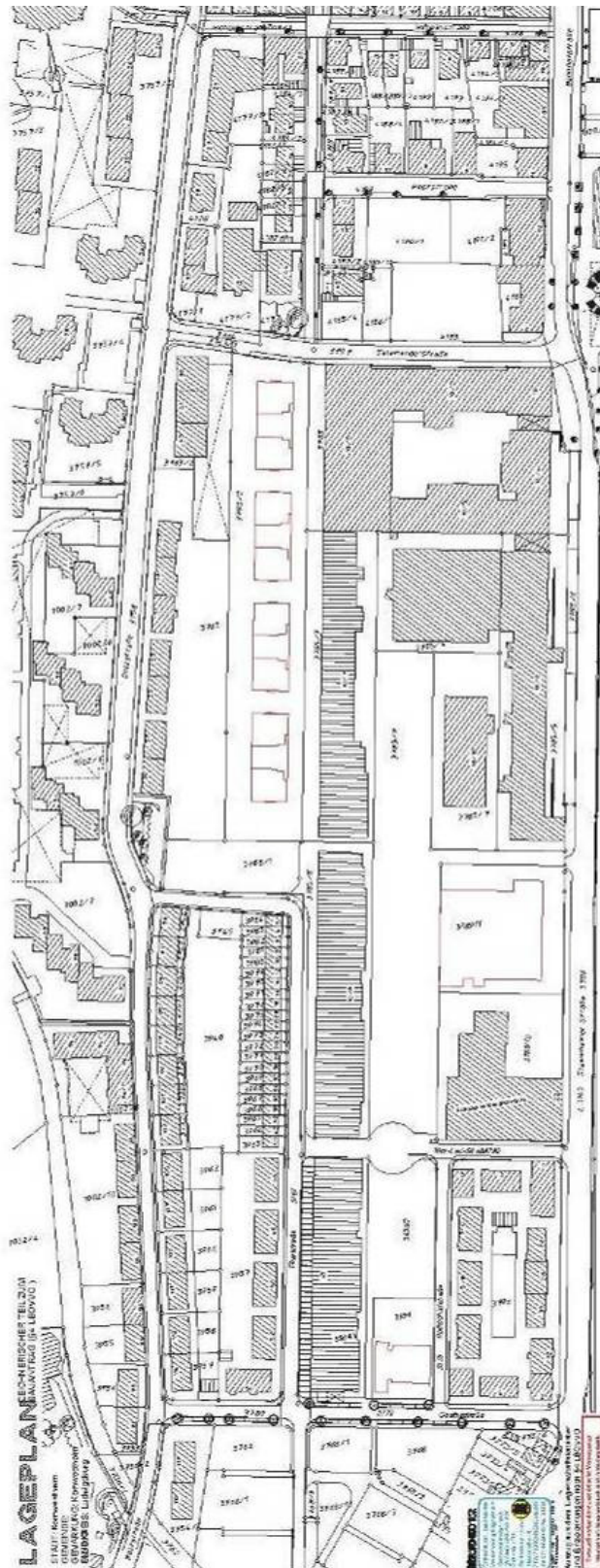
Übersicht Salamander Areal

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.2 Anlage 2: Lageplan



Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.3 Anlage 3: Übersichtsplan Stadtwerke Wasser, Abwasser, Gas



Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.4 Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

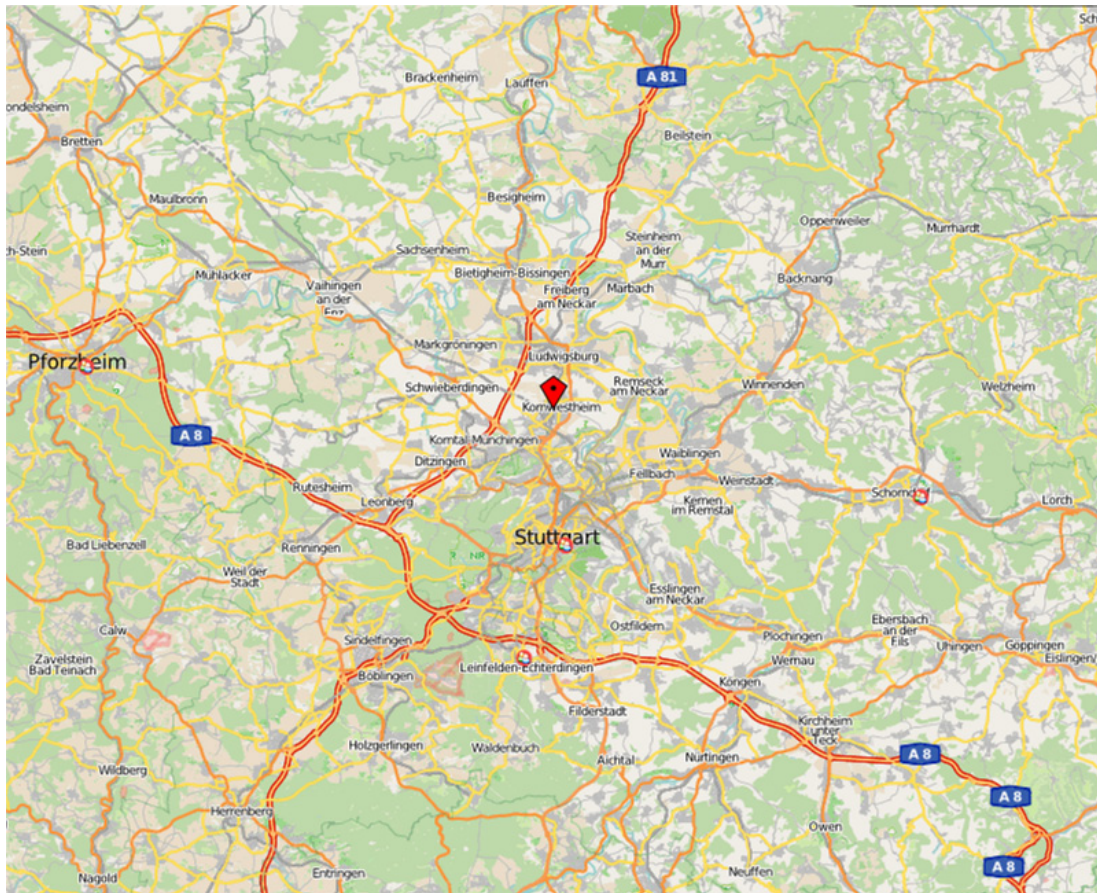


Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.5 Anlage 5: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: Open Street Map

Aktualität: Oktober 2012

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.6 Anlage 6: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: Open Street Map

Aktualität: Oktober 2012

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.7 Anlage 7: Ist-Rohertrag

Ist-Rohertrag Büro- und Nebenflächen

Mieter	Art	Büro m²	Büro €/m²	Flächenmiete Büro
A. C. A. I. GmbH	Büro	34,70	9,68 €	335,90 €
ADE Print Solutions	Büro	21,60	9,68 €	209,09 €
agosense GmbH	Büro	126,31	8,35 €	1.054,56 €
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.	Büro	51,92	9,68 €	502,59 €
Annette Berger	Büro	53,92	9,68 €	521,95 €
ARVATO	Büro	3816,67	8,84 €	33.723,54 €
ASV Serviceleistungen	Büro	70,32	11,88 €	835,74 €
August TRUSS GmbH & Co. KG	Büro	31,27	9,08 €	283,78 €
Balfour Beatty Rail GmbH	Büro	49,26	9,68 €	476,84 €
Behindertenhilfe e. V.	Büro	120,74	10,48 €	1.265,00 €
BERGER	Büro	30,90	8,97 €	277,20 €
brand promotion	Büro	38,24	9,68 €	370,16 €
Christina Lötterle	Büro	36,02	9,68 €	348,72 €
Com-Systems GmbH	Büro	107,48	8,35 €	897,35 €
CONTEC	Büro	136,91	8,97 €	1.228,34 €
Coutie GmbH	Büro	28,12	9,68 €	272,21 €
CREDO SERVE	Büro	117,32	9,68 €	1.135,66 €
Dabrowski	Büro	26,73	9,68 €	258,74 €
ENNOVATIS	Büro	74,15	9,68 €	717,77 €
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG	Büro	24,41	9,68 €	236,29 €
Frisurfabrik Lounge	Büro	23,68	9,68 €	229,22 €
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG	Büro	691,69	8,47 €	5.858,61 €
Ghalib Abdulamir Mohammad	Büro	19,59	9,68 €	189,63 €
Hanke & Bux GmbH	Büro	111,31	8,35 €	929,32 €
Hightec-CAD	Büro	22,24	9,68 €	215,28 €
Holzwarth Ulrike	Büro	34,58	9,68 €	334,73 €
IC Leasing GmbH	Büro	103,11	7,62 €	785,77 €
IEMCA-Giuliani GmbH	Büro	244,12	8,35 €	2.038,16 €
Infopaq	Büro	2570,57	6,71 €	17.248,53 €
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH	Büro	23,49	9,68 €	227,38 €
INTEGA	Büro	628,81	6,05 €	3.804,31 €
Michael Kothe	Büro	30,77	9,38 €	288,53 €
Milius Edita	Büro	30,38	9,82 €	298,43 €
muellerotte architektur	Büro	160,67	7,59 €	1.219,48 €
music support group GmbH	Büro	346,02	8,35 €	2.888,92 €
Plan_N	Büro	54,60	9,68 €	528,53 €
pure-systems GmbH	Büro	59,36	9,68 €	574,61 €
Q3 UG - Patrick Fath	Büro	25,05	9,68 €	242,48 €
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Büro	118,00	8,25 €	973,50 €
Riesinger	Büro	21,21	9,68 €	205,32 €
Sabrina Bianca Betz	Büro	24,46	9,68 €	236,78 €
SeruMin GmbH	Büro	34,64	9,68 €	335,31 €
Shala Services & Barac Shala GmbH	Büro	20,34	9,68 €	196,89 €
Sigune Richter	Büro	34,74	8,59 €	298,38 €
stc Switzerland travel center GmbH	Büro	205,14	8,79 €	1.804,00 €
Straßheim Viktor	Büro	17,22	9,68 €	166,69 €
Thorsten Franz	Büro	52,64	9,68 €	509,55 €

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Mieter	Art	Büro m²	Büro €/m²	Flächenmiete Büro
Tobias Roese	Büro	23,21	9,68 €	224,68 €
Wech Consulting	Büro	26,18	9,68 €	253,42 €
Will Peter- Druckservice	Büro	30,30	9,08 €	274,98 €
Zengin Murat	Büro	25,13	9,68 €	243,25 €
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTUM)	Büro	1074,80	8,22 €	8.831,82 €
Vodafone D2 GmbH	Antenne			375,00 €
Ist-Rohrertrag Büroflächen insgesamt		11885,04	8,23 €	97.782,92 €

Ist-Rohrertrag Lagerflächen

Mieter	Art	Lager m²	Lager €/m²	Flächenmiete Lager
Abert Wiltrud	Lager	10,94	4,29	46,94 €
ARVATO	Lager	401,93	2,05	825,00 €
ARVATO	Lager	260,00	3,30	858,00 €
Bartesch Erhard - Lager	Lager	109,54	4,29	469,93 €
Coutie GmbH	Lager	383,11	4,89	1.872,79 €
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG	Lager	103,68	3,15	326,96 €
Hafner Pneumatik	Lager	13,38	2,20	29,39 €
Hanke & Bux GmbH	Lager	61,49	4,29	263,79 €
Hightec-CAD	Lager	147,49	6,90	1.016,96 €
Infopaq	Lager	186,71	4,28	799,14 €
INTEGA	Lager	136,56	3,85	525,76 €
Maevis Elektrotechnik GmbH	Lager	133,08	0,00	- €
Mahinda Rajapakse Pathirage	Lager	25,70	4,29	110,25 €
MBS.Plan	Lager	25,71	4,29	110,30 €
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Lager	27,31	5,02	137,03 €
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager	Lager	261,47	3,75	980,25 €
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTUM)	Lager	190,32	4,29	816,48 €
Ist-Rohrertrag Lagerflächen insgesamt	Lager	2.478,42	3,71	9.188,97 €

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Ist-Rohrertrag Handelsflächen

Mieter	Art	Handel m²	Handel m²	Flächenmiete Handel
A1 Haarstudios	Handel	322,21	10,90 €	3.511,82 €
Bartesch Erhard - Ausstellung	Handel	757,15	7,70 €	5.830,06 €
BRENNET GmbH & Co. KG	Handel	247,09	13,20 €	3.261,59 €
Gerhard Rösch GmbH	Handel	274,43	11,69 €	3.208,17 €
JCC Ledermoden Vertriebs GmbH	Handel	215,76	11,73 €	2.530,53 €
Küchen Fab GmbH	Handel	361,9	7,70 €	2.786,63 €
Pure Fitness GmbH	Handel	1670,21	10,55 €	17.623,39 €
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG	Handel	2924,37	10,34 €	30.250,00 €
Trigema GmbH & Co.KG	Handel	423	9,88 €	4.180,00 €
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	Handel	978,14	7,70 €	7.531,68 €
Yeans Halle Outlet	Handel	464	11,55 €	5.359,20 €
Ist-Rohrertrag Handelsflächen insgesamt	Handel	8638,26	9,96 €	86.073,07 €

Ist-Rohrertrag Archiv- und Büroflächen (Landesarchiv)

Mieter	Art	Büro m²	Büro €/m²	Flächenmiete Büro
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut	Büro + Archiv	6293,32	7,40 €	46.570,57 €
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut	Büro + Archiv	13102,98	2,50 €	32.757,45 €
Ist-Rohrertrag Büro + Archiv	Büro + Archiv	19396,30	4,09 €	79.328,02 €

Zusammenfassung Ist-Rohrertrag

Zusammenfassung Ist-Rohrertrag

Ist-Rohrertrag Büroflächen insgesamt	97.782,92 €
Ist-Rohrertrag Lagerflächen Insgesamt	9.188,97 €
Ist-Rohrertrag Handelsflächen insgesamt	86.073,07 €
Ist-Rohrertrag Büro + Archiv	79.328,02 €
Ist-Rohrertrag Bewertungsobjekt	272.372,98 €

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.8 Anlage 8: Wesentliche mietvertragliche Vereinbarungen

Mieter	Flächenart	Mietbeginn	Mietende
A. C. A. I. GmbH	Büro	01.08.2012	unbefristet
ADE Print Solutions	Büro	01.10.2012	unbefristet
Abert Wiltrud	Lager	15.07.2011	unbefristet
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.	Büro	01.01.2012	unbefristet
agosense GmbH	Büro	01.01.2012	31.12.2013
ARVATO	Büro + Keller (Lager)	01.07.2002	30.06.06 30.06.11
ARVATO	Lager	01.01.2008	unbefristet
ASV Serviceleistungen	Büro	15.10.2010	unbefristet
A1 Haarstudios	Handel	01.11.2012	30.10.2017
Balfour Beatty Rail GmbH	Büro	01.08.2011	unbefristet
Bartesch Erhard - Lager	Lager	01.07.2011	unbefristet
Bartesch Erhard - Ausstellung	Handel	01.10.2012	30.09.2015
Behindertenhilfe e. V.	Büro	01.06.2006	31.05.2008
Annette Berger	Büro	01.05.2012	unbefristet
BERGER	Büro	01.05.2006	unbefristet
Sabrina Bianca Betz	Büro	01.06.2012	unbefristet
brand promotion	Büro	01.04.12	unbefristet
BRENNET GmbH & Co. KG	Handel	01.04.12	31.03.2013
Dabrowski	Büro	01.11.12	unbefristet
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG	Büro	15.02.12	unbefristet
Thorsten Franz	Büro	01.11.12	unbefristet
Frisurfabrik Lounge	Büro	01.11.12	unbefristet
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG	Büro + Lager	01.05.07	
Ghalib Abdulamir Mohammad	Büro	15.11.11	unbefristet
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	Handel	01.10.12	30.09.2017
Christina Lötterle	Büro	01.04.11	unbefristet
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut	Büro-, Magazinflächen	01.01.12	31.12.2031
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut	Büro-, Magazinflächen	01.01.12	31.12.2031
Infopaq	Büro + Lager	01.11.2011	31.12.2011
CONTEC	Büro	01.01.2005	unbefristet
Com-Systems GmbH	Büro	01.05.2012	unbefristet
CREDO SERVE	Büro	01.04.2011	unbefristet
ENNOVATIS	Büro	01.11.2012	unbefristet
Hafner Pneumatik	Lager	15.04.2011	unbefristet
Hanke & Bux GmbH	Büro + Lager	01.12.2011	30.11.2013
Hightec-CAD	Büro- und Produktionsflächen	01.12.2011	30.11.2014
Holzwarth Ulrike	Büro	01.06.2012	unbefristet
Coutie GmbH	Büro- und Lager-räume	01.01.2009	31.12.2013
IC Leasing GmbH	Büro	01.03.2006	unbefristet
IEMCA-Giuliani GmbH	Büro	01.05.2012	30.04.2017
INTEGA	Büro + Lager	01.12.2007	30.11.2012
JCC Ledermoden Vertiebs GmbH	Handel	01.02.2012	31.01.2017
Küchen Fab GmbH	Handel	15.10.2012	14.10.2017
Maevis Elektrotechnik GmbH	Lager	01.11.2010	30.11.2012
Mahinda Rajapakse Pathirage	Lager	01.03.2012	unbefristet
MBS.Plan	Lager	01.08.2012	unbefristet
Michael Kothe	Praxisräume	01.12.2009	unbefristet
muellerotte architektur	Büro	15.05.2012	14.05.2014
music support group GmbH	Büro	15.10.2012	30.09.2014
Milius Edita	Büro	01.07.11	unbefristet

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Mieter	Flächenart	Mietbeginn	Mietende
Plan_N	Büro	01.01.12	unbefristet
Pure Fitness GmbH	Fitness	01.03.12	28.02.23
pure-systems GmbH	Büro	01.02.12	31.01.14
Q3 UG - Patrick Fath	Büro	01.08.12	unbefristet
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Archivräume	01.01.2007	31.12.2016
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Büro	01.01.2007	31.12.2016
Riesinger	Büro	01.10.2012	unbefristet
Gerhard Rösch GmbH	Handel	01.09.2011	31.08.2016
Tobias Roese	Büro	01.06.2012	unbefristet
Sigune Richter	Büro	01.02.2009	unbefristet
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG	Handel	15.08.2010	31.08.2020
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager	Lager	01.07.2010	unbefristet
SeruMin GmbH	Büro	01.10.2012	unbefristet
Shala Services & Barac Shala GmbH	Büro	01.01.2012	unbefristet
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH	Büro	15.08.2012	unbefristet
stc Switzerland travel center GmbH	Büro	16.09.2010	31.05.2013
Straßheim Viktor	Büro	01.11.2011	unbefristet
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUUM)	Büro- und Lager-räume	01.01.2012	31.12.2014
Trigema GmbH & Co.KG	Ladenfläche	01.01.2012	31.12.2016
August TRUSS GmbH & Co. KG	Büro	01.09.11	unbefristet
Vodafone D2 GmbH	Funktstation	01.10.11	31.12.26
Wech Consulting	Büro	15.04.12	unbefristet
Will Peter- Druckservice	Büro	01.12.10	unbefristet
Yeans Halle Outlet	Ladenfläche	01.10.2011	30.09.2016
Zengin Murat	Büro	01.02.2012	unbefristet

Mieter	Laufzeit	Kündigung
A. C. A. I. GmbH		3 Monate zum Monatsende
ADE Print Solutions		3 Monate zum Monatsende
Abert Wiltrud		3 Monate zum 3. Werktag
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.		3 Monate zum Monatsende
agosense GmbH	2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
ARVATO		12 Monate zum jeweiligen Vertragsende
ARVATO		2 Monate zum Monatsende
ASV Serviceleistungen		6 Monate zum Monatssende
A1 Haarstudios	5 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
Balfour Beatty Rail GmbH		3 Monate zum Monatsende
Bartesch Erhard - Lager		
Bartesch Erhard - Ausstellung	3 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Behindertenhilfe e. V.	danach je 1 Jahr	6 Monate zum Vertragsende
Annette Berger		3 Monate zum Monatsende
BERGER		6 Monate
Sabrina Bianca Betz		3 Monate zum Monatsende
brand promotion		3 Monate zum Monatsende
BRENNET GmbH & Co. KG	1 Jahr	keine ordentl. Kü mögl.
Dabrowski		3 Monate zum Monatsende
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG		3 Monate zum Monatsende
Thorsten Franz		3 Monate zum Monatsende
Frisurfabrik Lounge		3 Monate zum Monatsende
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG		
Ghalib Abdulamir Mohammad		3 Monate zum Monatsende

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Mieter	Laufzeit	Kündigung
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	5 Jahre	12 Monate zum Vertragsende
Christina Lötterle		3 Monate zum Monatsende
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut		36 Monate zum Monatsende (Nach Ende der Festlaufzeit/Optionsmietzeit)
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut		36 Monate zum Monatsende (Nach Ende der Festlaufzeit/Optionsmietzeit)
Infopaq	je 1 Jahr	9 Monate zum jeweiligen Vertragsende
CONTEC		6 Monate zum Jahresende
Com-Systems GmbH		3 Monate zum Monatsende
CREDO SERVE		3 Monate zum Monatsende
ENNOVATIS		3 Monate zum Monatsende
Hafner Pneumatik		3 Monate zum Monatsende
Hanke & Bux GmbH	2 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
Hightec-CAD	3 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
Holzwarth Ulrike		3 Monate zum Monatsende
Coutie GmbH		6 Monate zum Monatsende
IC Leasing GmbH		6 Monate zum jew. Vertragsende
IEMCA-Giuliani GmbH	5 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
INTEGA		6 Monate zum jew. Vertragsende
JCC Ledermoden Vertriebs GmbH		9 Monate zum jew. Vertragsende
Küchen Fab GmbH	5 Jahre	12 Monate zum Vertragsende
Maevis Elektrotechnik GmbH		3 Monate zum Monatsende
Mahinda Rajapakse Pathirage		3 Monate zum Monatsende
MBS.Plan		3 Monate zum Monatsende
Michael Kothe		3 Monate zum Monatsende
muellerotte architektur	2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
music support group GmbH	ca. 2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Milius Edita		3 Monate zum Monatsende
Plan_N		3 Monate zum Monatsende
Pure Fitness GmbH	10 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
pure-systems GmbH	2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Q3 UG - Patrick Fath		3 Monate zum Monatsende
Rechtsanwalt Boris Schmitz		6 Monate zum jew. Vertragsende
Rechtsanwalt Boris Schmitz		6 Monate zum jew. Vertragsende
Riesinger		3 Monate zum Monatsende
Gerhard Rösch GmbH	5 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Tobias Roese		
Sigune Richter		3 Monate zum Monatsende
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG		9 Monate zum jew. Vertragsende
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager		
SeruMin GmbH		3 Monate zum Monatsende
Shala Services & Barac Shala GmbH		3 Monate zum Monatsende
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH		3 Monate zum Monatsende
stc Switzerland travel center GmbH		6 Monate zum Vertragsende
Straßheim Viktor		3 Monate zum Monatsende

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Mieter	Laufzeit	Kündigung
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUUM)		6 Monate zum jew. Vertragsende
Trigema GmbH & Co.KG		9 Monate zum jew. Vertragsende
August TRUSS GmbH & Co. KG		3 Monate zum Monatsende
Vodafone D2 GmbH		12 Monate zum Monatsende
Wech Consulting		3 Monate zum Monatsende
Will Peter- Druckservice		3 Monate zum Monatsende
Yeans Halle Outlet		9 Monate zum Vertragsende
Zengin Murat		3 Monate zum Monatsende

Mieter	Verlängerung	Wertsicherung
A. C. A. I. GmbH		
ADE Print Solutions		
Abert Wiltrud		
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.		
agosense GmbH	Option: 1 x 3 Jahre	
ARVATO	je 1 Jahr	
ARVATO		
ASV Serviceleistungen		
A1 Haarstudios	Option: 1 x 5 Jahre	
Balfour Beatty Rail GmbH		
Bartesch Erhard - Lager		
Bartesch Erhard - Ausstellung	Option: 1 x 3 Jahre	
Behindertenhilfe e. V.	Jährliche Verlängerung, wenn nich Kü. 6 Monate zum Vertragsende erfolgt	
Annette Berger		
BERGER	Option: 1x10 J. automat. Verlängerung: 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Sabrina Bianca Betz		
brand promotion		
BRENNET GmbH & Co. KG		
Dabrowski		
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG		
Thorsten Franz		
Frisurfabrik Lounge		
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG		
Ghalib Abdulamir Mohammad		
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	Option: 2 x 5 Jahre	
Christina Lötterle		
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut	Option: 3x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut	Option: 3x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	
Infopaq	Option: 2 x 5 Jahre	
CONTEC		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Com-Systems GmbH		
CREDO SERVE		
ENNOVATIS		
Hafner Pneumatik		
Hanke & Bux GmbH		

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Mieter	Verlängerung	Wertsicherung
Hightec-CAD	Option: 1x3 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um 10% oder mehr erwirkt Anpassung des Mietzinses um 80% der prozent. Veränderung des VPI
Holzwarth Ulrike		
Coutie GmbH	Option: 1x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
IC Leasing GmbH		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
IEMCA-Giuliani GmbH	Option: 1 x 3 Jahre	
INTEGA	Option: 2x3 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
JCC Ledermoden Vertriebs GmbH	Option: 2x5 J. automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um 10% oder mehr erwirkt Anpassung des Mietzinses um 80% der prozent. Veränderung des VPI
Küchen Fab GmbH	Option: 1 x 5 Jahre	
Maevis Elektrotechnik GmbH		
Mahinda Rajapakse Pathirage		
MBS.Plan		
Michael Kothe		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
muellerotte architektur	Option: 1 x 2 Jahre	
music support group GmbH	Option: 1 x 12 Monate	
Milius Edita		
Plan_N		
Pure Fitness GmbH		
pure-systems GmbH	Option: 1 x 3 Jahre	
Q3 UG - Patrick Fath		
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Automatische Verlängerung um 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Automatische Verlängerung um 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Riesinger		
Gerhard Rösch GmbH	Option: 2 x 3 Jahre	
Tobias Roese		
Sigune Richter		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG	Option: 2x5 J.; automat. Verlängerung: 5 J.	VPI-Änderung um mind. 10% bewirkt eine 75%-ige Mietzinsänderung im Folgejahr (erst ab dem 15.08.2015)
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager		
SeruMin GmbH		
Shala Services & Barac Shala GmbH		
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH		
stc Switzerland travel center GmbH	Automatische Verlängerung um 1 J.	
Straßheim Viktor		

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

Mieter	Verlängerung	Wertsicherung
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUUM)	Option: 2x1-3 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um mind. 10% bewirkt eine 75%-ige Mietzinsänderung im Folgejahr (erst ab dem 01.01.2014)
Trigema GmbH & Co.KG	Automatische Verlängerung um 1 J.	
August TRUSS GmbH & Co. KG		
Vodafone D2 GmbH		
Wech Consulting		
Will Peter- Druckservice		
Yeans Halle Outlet	Option: 1x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um 10% oder mehr erwirkt Anpassung des Mietzinses um 80% der prozent. Veränderung des VPI
Zengin Murat		

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden

10.9 Anlage 9: Fotos des Objektes



Ansicht Nord-Ost auf Bau 1



Bau 10 und 6

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Fabrikverkauf



Schornstein im Fabrikverkauf

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Bau 8



Veranstaltungsraum im Bau 10

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Mittelflurerschließung



Offene Grundrissgestaltung, hier: Fliesenstudio

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Waschtisch im WC-Bereich



Beispiel Teeküche

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Untergeschoss Bau 2



Kessel der Heizungsanlage

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Nicht ausgebauter Teil



Vorbereiteter Ausbau für das Grundbuchzentralarchiv

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden



Paternoster



Rittersaal im Bau 1

Objekt:
Büro- und Einzelhandelsobjekt
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

1. Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

2. Sachverständiger:
Jörn Busche
Sandtrift 69
32425 Minden