

Verkehrswert einer Mineralö Raffinerie

■ von Uwe Loose

Es ist der Verkehrswert einer industriellen Produktionsanlage zu ermitteln, für die weder Marktdaten noch allgemein anerkannte Bewertungsmethoden verfügbar sind. Die Anlage besteht aus Gebäuden und technischen Anlagen verschiedener Baujahre sowie einer Freifläche. Für die Bewertung ist eine Unterteilung in 15 Bewertungsteilbereiche erforderlich, so dass die Wertermittlung sich quantitativ als überdurchschnittlich differenziert darstellt.

1 Grund- und Bodenbeschreibung

Im Industriegebiet einer Großstadt, Grundstück ca. 13.330 m², lageübliche Erschließungs- und Baugrundsituation, keine privat- oder öffentlich-rechtlichen Belastungen, Beiträge oder Abgaben. Baureifes Land (Industriegebiet) bzw. nach § 34 BauGB bebaubar. Der Gebäude- und Anlagenbestand ist genehmigt.

2 Nutzungssituation/Marktüberblick

Eigennutzung für die Wiederaufbereitung von X-Öl (X=spezifische Ölart). Hierbei werden durch Zweitraffination sekundäre Schmier- und Rohstoffe hergestellt. Dieser Teilmarkt hat weniger als 10 Produzenten in Deutschland, aber mehrere Hundert sekundäre Unternehmen in der gesamten Produktionskette. Gemäß Analyse der Branchendaten funktioniert der Markt gut, die Nachfrage ist noch nicht gedeckt und weiter im Wachstum begriffen. Die vorhandene Nutzung kann deswegen als nachhaltig gelten.

3 Gebäude- und Außenanlagen

3.1 Gesamtansicht, Besonderheiten, Zustand

- mittlerer Modernisierungsbedarf bei Gebäuden (überwiegend Heizung, Dach, Sanitäranlagen)
- nutzungsspezifische Laboreinrichtungen

- Kfz-technische Einrichtungen
- produktionsspezifische Destillations- und Abwasseranlagen
- Tankfelder (=Betonwannen für Lagertanks, teilweise mit Sanierungsbedarf) mit spezifischen Pump- und Rohrsystemen sowie Abscheideanlagen
- insgesamt 56 Tanks mit unterschiedlicher Größe und Alter für diverse Produktionsprodukte mit Fassungsvermögen von 3 m³ bis 1.000 m³.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Bewertungsmodell

Für die Nutzungsart konnte der Verfasser keine Bewertungsmodelle oder

Siegergutachten Spezialimmobilie

Dieses Gutachten wurde 2014 mit dem Deutschen Gutachten Preis in der Kategorie "Spezialimmobilie" ausgezeichnet. Wegen des seltenen und unüblichen Bewertungsobjektes war Uwe Loose vom Preisgewinn „besonders erfreut“.

Den Nutzen des Preises sieht Loose in der Darstellung seiner Fachkompetenz.

www.deutscher-gutachten-preis.de

155

Marktdaten in der Fachliteratur finden, lediglich Gesamtnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätze für Lagertanks bis max. 50 m³ Größe. Zur Bewertung wurde folgendes Modell entworfen:

4.1.1 allgemeine Bewertungsmethode

1. Die vorhandene Nutzung wird als nachhaltig beurteilt.
2. Die Gesamtanlage wird in 15 Bewertungsteilbereiche zwecks Ermittlung je eines (fiktiven) Einzelverkehrswerts gegliedert.
3. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte abzüglich ggf. Paketabschlag und ggf. Fungibilitätsabschlag.



Abb. 1: Das Bewertungsobjekt

4.1.2 objektspezifische Bewertungsmethode

1. Bewertungsteilbereiche mit **begehbaren Gebäuden und Freiflächen** werden **nach üblichen Grundsätzen** der Verkehrswertermittlung bewertet.
2. Für Bewertungsteilbereiche, die nur mit **technischen Anlagen** bebaut sind (Tankfelder) wird der (fiktive) Verkehrswert aus der Summe von (fiktiv) freigelegtem **Bodenwertanteil und dem Zeitwert der technischen Anlagen** ermittelt.
3. Zur **Ermittlung des Werteeinflusses** der produktionstechnischen Anlagen auf den Verkehrswert wurde als **Datengrundlage ausschließlich das Versicherungswertgutachten** aus 2006 verwendet, das die Neuwerte zum 01.10.2006 feststellt. Die dort ermittelten Einzelwerte werden für die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Verbraucherpreisindex an die Wertverhältnisse des Bewertungsstichtags angepasst.
4. Angaben über den typischen Anlagenstandard vergleichbarer Produktionsstätten waren nicht verfügbar. **Es wird unterstellt**, dass die produktionstechnischen Installationen den **üblichen Verhältnissen einer typischen Mineralölraffinerie** für die Wiederaufbereitung von X-Öl entsprechen.
5. Die Gesamtnutzungsdauern und wirtschaftlichen **Restnutzungsdauern** der produktionstechni-

schen Installationen werden **auf Grundlage der für Lagertanks** (bis 50 m³ Volumen) **bekanntem Gesamtnutzungsdauern** geschätzt.

4.2 Verfahrenswahl

4.2.1 Bodenwertermittlung

Ein geeigneter Bodenrichtwert ist vorhanden. Die Ermittlung erfolgt nach üblichen Grundsätzen im Vergleichsfaktorverfahren.

4.2.2 begehbare Gebäude

Für die Produktionsart ist die Eigenutzung üblich, dennoch erfolgt die Ermittlung wegen fehlender Sachwertfaktoren vorrangig im Ertragswertverfahren, stützend wird das Sachwertverfahren angewendet. Betriebswirtschaftliche Unterlagen, eine Gewinn- und Verlustrechnung stehen nicht zur Verfügung und Betriebsvergleiche für die Branche existieren nicht. Das Pachtwertverfahren kann deswegen nicht angewendet werden.

4.2.3 Tankfelder

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß dem Modell:

1. Rein bautechnisch betrachtet liegen die üblichen Gesamtnutzungsdauern von Bodenbelägen zwi-

schen 20-25 Jahren (Asphalt) und 50 Jahren (Betonplatten, -pflaster), von Abwasseranlagen bei ca. 50 Jahren, die von Drahtzäunen und Abscheideanlagen bei ca. 20 Jahren.

2. Die Art und der Umfang der Außenanlagen sind jedoch, bis auf die Einfriedung, spezifisch für die gegenwärtige Nutzung. Eine Weiterverwendbarkeit der übrigen vorhandenen Außenanlagen für andere typisch gewerbliche Nutzungen ist nicht gegeben.
3. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Außenanlagen (mit Ausnahme der Einfriedung) ist somit grundsätzlich unmittelbar abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Lagertanks, sofern die technische Restnutzungsdauer der Außenanlagen größer ist als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Lagertanks. Da die vorliegende Nutzung als nachhaltig eingeschätzt wird, d. h. für diese Wertermittlung eine unbegrenzte Fortführung des Unternehmens unterstellt wird, können die Außenanlagen mit ihren üblichen Restnutzungsdauern angesetzt werden.

4.3 Verkehrswertermittlung

4.3.1 Aufteilung in Bewertungsteilbereiche

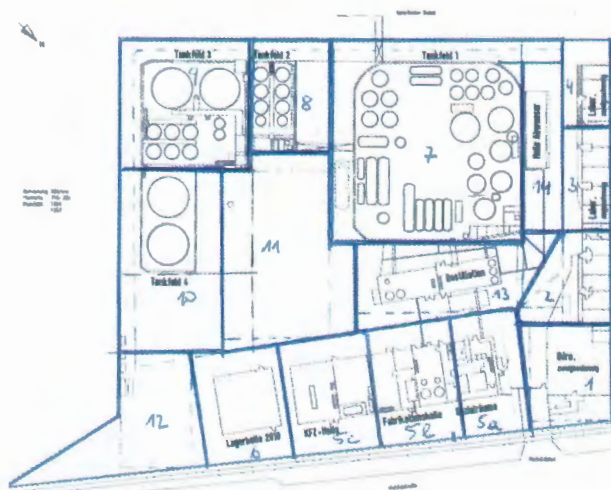


Abb.: Aufteilung in Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung	Nutzung	Fläche [m ²]
1 Bürogebäude	Bürogebäude	449
2 Labor	Labor	310
3 Labor	Labor	230
4 Labor	Labor	190
5 a Sozialräume	Halle	405
5 b Fabrikation	Halle	484
5 c Kfz-Halle	Halle	541
6 neue Halle	Halle	483
7 Tankfeld 1	Tanklager	1.937
8 Tankfeld 2	Tanklager	475
9 Tankfeld 3	Tanklager	812
10 Tankfeld 4	Tanklager	920
11 Freifläche	Lager	1.157
12 Parkplatz	Parkplatz	1.635
13 Destillation	Halle	969
14 Abwasser	Halle	332
15 Sonstiges	techn. Anlagen	1
Summe		11.330

4.3.2 begehbare Gebäude: Beispiel Bewertungsteilbereich 5 a (Fabrikation)

4.3.2.1 Bodenwertermittlung

vorläufiger abgabefreier relativer Bodenwert (€/m ²)		100,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	484,00 m ²
	=	48.400,00 €
abgabefreier Bodenwert	rd.	48.400,00 €

4.3.2.2 Ertragswertermittlung

Die Ermittlung erfolgt nach üblichen Grundsätzen mit folgenden Modifikationen:

1. Ermittlung der einzelnen Ertragswerte für jeden Bewertungsteilbereich auf Basis der Sprengnetter Bundesdurchschnittswerte.
2. Gewichtung der Einzelliegenschaftszinssätze nach dem Verhältnis der Reinerträge und Ermittlung eines gewogenen gemeinschaftlichen Liegenschaftszinssatzes.
3. Anwendung des gewogenen Liegenschaftszinssatzes in jeder Einzelertragswertermittlung.

157

Ermittlung des gewogenen Liegenschaftszinssatzes						
Nr	Bezeichnung	EW-Verfahren			Liegenschaftszinssatz	
		vorl. EW [€]	Reinertrag [€]	Anteil [%]	einzel [%]	Gewicht [%]
1	Bürogebäude (1972)	318.704	21.073,87	30,65	6,05	1,85
2	Labor (1972)	90.941	5.047,85	7,34	5,98	0,44
3	Labor (1985)	113.172	6.680,08	9,72	6,08	0,59
4	Labor (1991)	107.459	6.252,60	9,09	6,15	0,56
5a	Sozialräume (1972)	129.936	7.980,05	11,61	6,80	0,79
5b	Fabrikation (1978)	67.524	3.907,39	5,68	6,56	0,37
5c	Kfz-Halle (1986)	94.193	4.260,56	6,20	6,69	0,41
6	neue Halle (2011)	142.693	6.339,31	9,22	7,09	0,65
13	Destillation (1976)	125.638	5.562,57	8,09	6,55	0,53
14	Abwasser (1988)	48.247	1.645,45	2,39	6,70	0,16
	Summen	1.238.507	68.749,73	100,00	64,65	6,36

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	(€) i. M.	(€) i. J.
Fabrikation (1978)	Nutzung/Lage Fabrikation EG/OG	197,60	3,42	675,79	8.109,48

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.109,48 €
Bewirtschaftungskosten (22,00 %)	– 1.784,09 €
jährlicher Reinertrag	= 6.325,39 €
Reinertragsanteil des Bodens (6,36 % von 48.400,00 €)	– 3.078,24 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.247,15 €
Barwertfaktor bei p = 6,36 % LZ, n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,236
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 23.496,38 €
Bodenwert	+ 48.400,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich	= 71.896,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 110.848,30 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich	= 182.744,68 €
	rd. 183.000,00 €

Auf Grund der Restnutzungsdauer von 10 Jahren (= rd. 23,8 % der Gesamtnutzungsdauer) wird ein wirtschaftlich vernünftig denkender Marktteilnehmer eine Neueindeckung des Daches nicht mehr vornehmen, sondern lediglich Instandsetzungsarbeiten durchführen. Diese werden pauschal mit 24 % des üblichen Modernisierungsaufwandes geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten (– 6.605,00 € × 0,740)	– 4.887,70 €
• 2 Modernisierungspunkte ca. 139 € × 24 % × 198 m ²	– 6.605,00 €
Weitere Besonderheiten	115.736,00 €
• Zeitwert Kesselhaus ca. 458.000 € × 1,11 (VPI) × 6/30 Jahre	101.676,00 €
• Zeitwert Druckluftanlage ca. 47.500 € × 1,11 (VPI) × 8/30 Jahre	14.060,00 €
Summe	110.848,30 €

4.3.2.3 Sachwertermittlung

Die Ermittlung erfolgt nach üblichen Grundsätzen.

Gebäudebezeichnung	Fabrikation (1978)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.773,46 m ³
Baupreisindex (BPI) 17.03.2012 (2000 = 100)	121,9
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	83,00 €/m ³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	101,18 €/m ³ BRI
Herstellungskosten (ohne BNK)	
• Normgebäude	179.438,68 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	179.438,68 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	9,00 %
• Betrag	16.149,48 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	195.588,16 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	42 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	76,19 %
• Betrag	149.018,62 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	46.569,54 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	46.569,54 €

158

Gebäudesachwerte insgesamt		46.569,54 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.328,48 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	48.898,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	97.298,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,74
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	72.000,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie im EW-Verfahren)	+	110.848,30 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	182.848,53 €
	rd.	183.000,00 €

4.3.3 Tankfelder: Beispiel Bewertungsteilbereich 7 (Tankfeld 1)

4.3.3.1 Bodenwertermittlung

vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		100,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	1.937,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	193.700,00 €
	rd.	193.700,00 €

4.3.3.2 Vergleichswertermittlung

Nach dem Modell: Bodenwert + Zeitwert Außenanlagen + boG + Zeitwert technische Anlagen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich		193.700,00 €	
Wert der Außenanlagen			+ 299.177,00 €
Wege ca. 475 m ² × 50 € × 14/50 Jahre	6.650,00 €		
Einfriedung ca. 42 m × 60 € × 20/20 Jahre	2.529,00 €		
Standplatz (modernisiert)	290.000,00 €		
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich			= 492.879,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			+ 406.594,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	- 126.206,00 €		
• Einfriedung ca. 42 m á 60 €	-2.520,00 €		
• Standplatz Restmodernisierung ca. 260.000 € × 1,11 (VPI) × 3/7 Jahre	-123.686,00 €		
weitere Besonderheiten	+ 532.800,00 €		
• Zeitwert techn. Anlagen ca. 2.400.000 € × 1,11 (VPI) × 6/30 (Jahre)	532.800,00 €		
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich			= 899.473,00 €
			<u>rd. 899.000,00 €</u>

4.3.4 Verkehrswertableitung

Die Teilergebnisse für die Bewertungsteilbereiche ohne begehbare Gebäude (Nr. 7-12, 15) wurden formal nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei den Tankfeldern gleichen die Ergebnisse, auf Grund des hohen Wertanteils der technischen Anlagen, jedoch mehr der Methode eines vereinfachten Sachwertverfahrens (mit Sachwertfaktor 1,0). Ertragswerte konnten für diese Bewertungsteile nicht ermittelt werden, genauso wenig konnte das Vergleichswertverfahren auf die Be-

wertungsteilbereiche mit begehbaren Gebäuden angewendet werden.

Um eine formal konforme Würdigung aller Teilergebnisse zu gewährleisten, werden die ermittelten „Vergleichswerte“ nicht separat dargestellt, sondern jeweils unter die Ergebnisse der beiden Hauptwertermittlungsverfahren subsummiert.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktconformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktconformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,90** und das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,90 (b) = **0,36**. Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[4.828.500,00 € \times 0,90 + 4.816.900,00 € \times 0,36] \div 1,26 = \text{rd. } \underline{\underline{4.825.000,00 €}}$.

Dieses gewogene Mittel resultiert aus der Summe der Verfahrenswerte und berücksichtigt noch nicht mögliche Werteeinflüsse auf Grund der Gesamtzusammenstellung, der Höhe des Gesamtwerts oder der Nachfragesituation für vergleichbare Gesamtobjekte.

Bewertungsteilbereich	Ertragswert	Sachwert
1 Bürogebäude (1972)	192.000,00 €	174.000,00 €
2 Labor (1972)	43.700,00 €	42.700,00 €
3 Labor (1985)	73.600,00 €	85.500,00 €
4 Labor (1991)	96.500,00 €	111.000,00 €
5 a Sozialräume (1972)	110.000,00 €	117.000,00 €
5 b Fabrikation (1978)	183.000,00 €	183.000,00 €
5 c Kfz-Halle (1986)	87.100,00 €	86.300,00 €
6 neue Halle (2011)	143.000,00 €	169.000,00 €
7 Tankfeld 1	899.000,00 €	899.000,00 €
8 Tankfeld 2	214.000,00 €	214.000,00 €
9 Tankfeld 3	427.000,00 €	427.000,00 €
10 Tankfeld 4	424.000,00 €	424.000,00 €
11 Freifläche	133.000,00 €	133.000,00 €
12 Parkplatz	164.000,00 €	164.000,00 €
13 Destillation (1976)	1.170.000,00 €	1.140.000,00 €
14 Abwasser (1988)	228.000,00 €	230.000,00 €
15 Sonstiges	229.000,00 €	229.000,00 €
Summe	4.816.900,00 €	4.828.500,00 €

Tab.: Zusammenstellung der Teilergebnisse

Es ist daher zu prüfen, ob und in welcher Höhe hieraus Werteeinflüsse zusätzlich zu berücksichtigen sind.

4.3.5 Paket- bzw. Fungibilitätsabschlag

4.3.5.1 Paketabschlag

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Immobilienportfolio im marktüblichen Sinn, da die einzeln bewerteten Teilbereiche nicht separat veräußerbar sind. Ein „Paketabschlag“ kommt daher nicht in Frage.

4.3.5.2 Fungibilitätsabschlag

Wegen der geringen Anzahl der Marktteilnehmer ist von einer stark eingeschränkten Kaufnachfrage auszugehen, so dass ein Fungibilitätsabschlag anzusetzen ist. Da hierfür kein allgemeines Modell existiert, schätzt der Verfasser diesen nach folgendem Modell:

1. Üblicherweise wird die Nachfragefunktion im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor erfasst. Der (marktangepasste) Sachwert wurde mit 4.828.500 € ermittelt, wobei der Sachwertfaktor mit 0,74 (fiktiv) geschätzt worden war. Der vorläufige, d. h. nicht marktangepasste Sachwert beträgt somit ca. $4.828.500 \text{ €} / 0,74 = \text{rd. } 6.525.000 \text{ €}$.
2. Gemäß Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Seite 3.03/4.7/1 wurden bundesweite Marktanpassungsfaktoren für Gewerbegrundstücke (Handwerk, Gewerbe, Stand Januar 2008) für Kaufpreise von 100.000 € bis 4,5 Millionen € abgeleitet. Für das Bodenwertniveau des Bewertungsobjekts (100 €/m²) wird als Marktanpassungsfaktor ca. 0,457 dargestellt. Marktanpassungsfaktoren für höhere vorläufige Sachwerte können nur durch Extrapolation der Tabellenwerte ermittelt werden. Auf Grund der typischerweise degressiven Kurvenverläufe von

Marktanpassungsfaktorfunktionen sinken die Marktanpassungsfaktoren bei höheren Ausgangswerten. Im vorliegenden Fall wird der bundesweite Marktanpassungsfaktor mit ca. $0,457 - 0,04 = 0,417$ geschätzt.

3. Dementsprechend beträgt der marktangepasste Sachwert eines bundesdurchschnittlichen Gewerbegrundstücks in der Größenordnung des Bewertungsobjekts extrapoliert $6.525.000 \text{ €} \times 0,417 = \text{rd. } 2.721.000 \text{ €}$.
4. Hierbei ist auf den Bundesdurchschnitt abgestellt worden, ohne dass die besonderen regionalen Markt- und Wirtschaftsverhältnisse berücksichtigt sind. Diese sind daher zusätzlich in Ansatz zu bringen. Nach der Markteinschätzung des Verfassers beträgt der Regionalfaktor für Gewerbeimmobilien in der Region des Bewertungsobjekts ca. +20 %. Somit beträgt der regionalisierte marktangepasste Sachwert zu ca. $6.525.000 \text{ €} \times 0,417 \times 1,20 = \text{rd. } 3.265.000 \text{ €}$. Der regionalisierte Sachwertfaktor ergibt sich mit $0,417 \times 1,20 = \text{rd. } 0,50$.

Der gesuchte Fungibilitätsabschlag kann somit durch das Verhältnis aus dem zuvor geschätzten regionalen Sachwert und dem gewogenen Mittel der Verfahrensergebnisse näherungsweise geschätzt werden mit $3.265.000 \text{ €} : 4.825.000 \text{ €} = 0,6767 = \text{rd. } 0,68$.

4.3.6 Ergebniszusammenfassung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der vorläufige Verkehrswert wird aus dem Ertragswert (rd. 4.816.900 €) und dem Sachwert (rd. 4.828.500 €) mit 4.825.000 € geschätzt. Der zusätzliche Fungibilitätsabschlag wird mit rd. 0,68 geschätzt.

4.3.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer Mineralölraffinerie bebaute Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag mit $4.825.000 \text{ €} \times 0,68 = 3.281.000 \text{ €}$ (rd. **3.280.000,00 €**) geschätzt.

4.3.8 Würdigung und Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts

Da weder qualifizierte Marktdata noch allgemein anerkannte Modelle für die Bewertung von Raffineriegrundstücken vorhanden sind, kann der ermittelte Verkehrswert nur als näherungsweise Schätzung auf Grundlage plausibler Wertermittlungsmodelle betrachtet werden und im Ergebnis nicht die Genauigkeitsanforderungen erfüllen, die üblicherweise von den Marktteilnehmern und der laufenden Rechtsprechung an Verkehrswertermittlungen gestellt werden.

Dies gilt auch insbesondere hinsichtlich des Wertanteils der rein produktionstechnischen Anlagen (Tankfelder, Destillation, Abwasser, Sonstiges), der rund 3,6 Mio € und somit ca. 75 % des vorläufigen Verkehrswerts beträgt und allein auf der Datenbasis des Versicherungswertgutachtens ermittelt wurde. Damit beruhen ca. $\frac{3}{4}$ des ermittelten vorläufigen Verkehrswerts auf der Einschätzung des Werts von Grundstücksteilen mit technischen Anlagen. Entsprechende Ungenauigkeiten (oder eventuell vorhandene Fehler) im Versicherungswertgutachten ziehen somit zwangsläufig eine entsprechende Ungenauigkeit im Verkehrswertgutachten nach sich.

Mit der Berücksichtigung des regionalisierten Fungibilitätsabschlags ist jedoch die wertmäßige Vergleichbarkeit mit anderen Gewerbe- und Industriegrundstücken gewährleistet. Der ermittelte Verkehrswert kann somit als plausible Lösung gewürdigt werden.

Uwe Loose
Tonndorfer Weg 9
22149 Hamburg ■