

## Zukunft "Alte Baumwollspinnerei"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung und Bauen (6)	<i>Datum</i> 27.09.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	05.10.2021	N
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö

**Beschlussvorschlag**

1. Dem Ankauf der Eigentumsanteile der Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG auf der Grundlage des beigefügten Kaufvertrags wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" beauftragt.
3. Der Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen wird zugestimmt.

**Sachverhalt**

Die Erläuterungen sind als Anlage beigefügt

**Finanzielle Auswirkungen****Anlage/n**

0	Beschluss und Erläuterungen
1	Konzept
1	Kostenschätzung
2	Steuerliche Stellungnahme ATAX
3	Stellungnahme RA Dr. Horschitz
4	Kaufvertrag
5	Verkehrswertgutachten

# Zukunft "Alte Baumwollspinnerei"

## Beschluss:

1. Dem Ankauf der Eigentumsanteile der Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG auf der Grundlage des beigefügten Kaufvertrags wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" beauftragt.
3. Der Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen wird zugestimmt.

## Ausgangssituation

Das Projekt Umbau und Sanierung der Alten Baumwollspinnerei durch die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG (ABWS) liegt seit nunmehr 3 Jahren brach.

Im Zusammenhang mit einer Prüfung des Landesrechnungshofes im Jahre 2018 und der hierin vorgetragenen massiven Kritik an der Projektstruktur und dem Projektverlauf hat die Stadt St. Ingbert die Zahlungen an die ABWS bis auf weiteres eingestellt. Die ABWS wiederum hat die Baumaßnahme seitdem nicht weiter fortgeführt – es herrscht Stillstand.

Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes vom 20. April 2018 trifft folgende Aussagen:

*"Es besteht immer noch die Gefahr eines Scheiterns des Projektes. In diesem Fall droht der Stadt ein Millionenschaden aufgrund der Rückzahlung der Fördermittel. Hinzu kämen ein noch größerer Imageschaden und eine Bauruine mitten in der Stadt" (Prüfbericht, S. 29).*

*"Es wird empfohlen, dass die Stadt St. Ingbert gemeinsam mit den zuwendungsgebenden Stellen für den Fall, dass sich der Investor aus dem Projekt verabschiedet, Lösungskonzepte erarbeitet" (Prüfbericht, S.16).*

Bei einem Scheitern des Projektes droht die Rückforderung der bisher gewährten verzinsten Fördergelder an Bund und Land in Höhe von insgesamt ca 6.000.000 € bis ca 8.100.000 €. (Basiswert ca 5.100.000 € Fördermittel zuzüglich ca 900.000 € bis ca 3.000.000 € Zinsen). Die Höhe der Zinsen ist abhängig von einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes und muss sodann auf dieser Grundlage neu berechnet werden.

Es bestehen folgende Handlungsoptionen:

## Handlungsoptionen

### 1. ... weiterer Leerstand

Die derzeitige Situation bleibt weiterhin bestehen. Es herrscht Stillstand. Das Gebäude steht leer. Es droht zunehmender Verfall. Der Gebäudewert reduziert sich, die Rückzahlungsverpflichtung von ca 6.000.000 € bis ca 8.100.000 € erhöht sich jährlich. Die vertragliche Bindung zwischen Stadt und ABWS bleibt erhalten – Stadt und ABWS sind aufeinander angewiesen.

### 2. ... Projektbeendigung

Die Stadt St. Ingbert kündigt den mit der ABWS bestehenden Kaufvertrag mit Bauverpflichtung und klagt auf Rückabwicklung. Es droht ein jahrelanger Rechtsstreit mit der ABWS mit ungewissem Ausgang. Bis dahin herrscht Stillstand.

Die Kündigung erfordert die Rückzahlung der verzinsten Fördergelder an Bund und Land in Höhe von insgesamt ca 6.000.000 € bis ca 8.100.000 €. (Basiswert ca 5.100.000 € Fördermittel zuzüglich ca 900.000 € bis 3.000.000 € Zinsen).

### 3. ... weiter wie geplant, Kulturzentrum Neue Baumwollspinnerei

Umsetzung des bisherigen Nutzungskonzeptes Kunst- und Kulturzentrum mit Albert-Weisgerber-Museum, Volkshochschule, Kinowerkstatt etc gemäß der Planung von 2011 (Status Kaufvertrag vom September 2011).

Es entstehen Betriebskosten in Höhe von gesamt (Rathaus + BWS) ca 1.300.000 € jährlich zuzüglich Personalkosten für den Museumsbetrieb. Dies stellt eine dauerhafte, außerordentliche und nicht darstellbare Belastung des städtischen Haushaltes dar.

### 4. ... Gewerbenutzung

Es besteht die Option einer gewerblichen Nutzung durch Herrichtung der „Alten Baumwollspinnerei“ zu einem Existenzgründerzentrum.

In diesem Falle werden die Fördergelder gemindert um zukünftig erwartete Mieteinnahmen für den Zeitraum von 40 Jahren – es entsteht somit ein hoher Investitionsaufwand für die Stadt

Der Stadt fällt Betreiber- und Vermieterrolle zu, sodass ein Personal- und Kompetenzaufbau mit den damit einhergehenden höheren Personalkosten erforderlich wird.

Die Variante erscheint förderrechtlich problematisch aufgrund des geänderten Nutzungszwecks – es droht die Rückzahlung der Fördermittel ( ca 6.000.000 € bis. ca 8.100.000 €)

#### **5. ... Baumwollspinnerei mit Vernunft**

---

Zur Erlangung der Planungssouveränität wird die Vereinigung sämtlicher Eigentumsanteile in städtischer Hand angestrebt. Das Ziel ist die Fertigstellung der Sanierung und Umnutzung der Baumwollspinnerei zur Vermeidung einer Bauruine an städtebaulich prominenter Stelle.

Erhalt der Förderfähigkeit durch die Einrichtung von öffentlichen Nutzungen wie Organisationseinheiten der städtischen Verwaltung und Albert-Weisgerber-Museum. Die Betriebskosten werden drastisch reduziert.

### **Projektbeschreibung "Baumwollspinnerei mit Vernunft"**

#### Ausgangssituation – Rathaus und Albert-Weisgerber-Museum

Die Verwaltung der Stadt St. Ingbert ist derzeit in verschiedenen Immobilien im Stadtgebiet verortet. Die jeweiligen Gebäude aus unterschiedlicher Entstehungszeit sind sämtlich sanierungsbedürftig. Besondere bauliche Defizite bestehen in der Liegenschaft Am Markt 12, dem Rathaus der Stadt St. Ingbert.

Neben der nahezu kompletten Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen sowie der erforderlichen brandschutztechnischen Ertüchtigung ist die Sanierung der tragenden Betonkonstruktion, sämtlicher Oberflächenbeläge, der gesamten Abhängedecken im Gebäude wie auch die Modernisierung der sanitären Anlagen erforderlich. Die im Jahre 2008 sanierte Fassade weist zwischenzeitlich erhebliche Funktionsmängel auf, die Fenster sind in Teilbereichen undicht, es erfolgt massiver Wassereintritt und die Steuerung der Schiebe-klappläden ist vielerorts nicht funktionsfähig. Insgesamt wird die Sonnenschutzeinrichtung als kaum wirksam beschrieben, die Innenräume sind im Sommer überhitzt und bedürfen einer Klimatisierung, der geplante innere Blendschutz wurde bisher lediglich in einem einzigen Musterzimmer ausgeführt. Der Anschluss der Fensterkonstruktion an die inneren Trennwände ist nicht fertiggestellt, was zu erheblichen Schallübertragungen zwischen den Räumen führt. Die gesamte befestigte Außenanlage ist schadhafte und muss komplett erneuert werden.

Die oben beschriebenen Defizite werden von den Mitarbeitern als außerordentlich negativ und belastend empfunden, immer deutlicher wird die Forderung nach einer Veränderung der räumlichen Situation erhoben.

Während der Bauphase einer Sanierungsmaßnahme ist die Auslagerung der Arbeitsplätze notwendig. Es müssen temporär für einen Zeitraum von ca 3 Jahren Räumlichkeiten angemietet werden.

Die geschätzten Kosten für die Sanierung der Liegenschaften Am Markt 12 (Rathaus) sowie Am Markt 9 (ehemalige Landeszentralbank) beziffern sich einschließlich der Kosten für die temporäre Anmietung von Büroräumlichkeiten auf vorläufig ca 21.250.000 € - es besteht derzeit keine signifikante Förderkulisse.

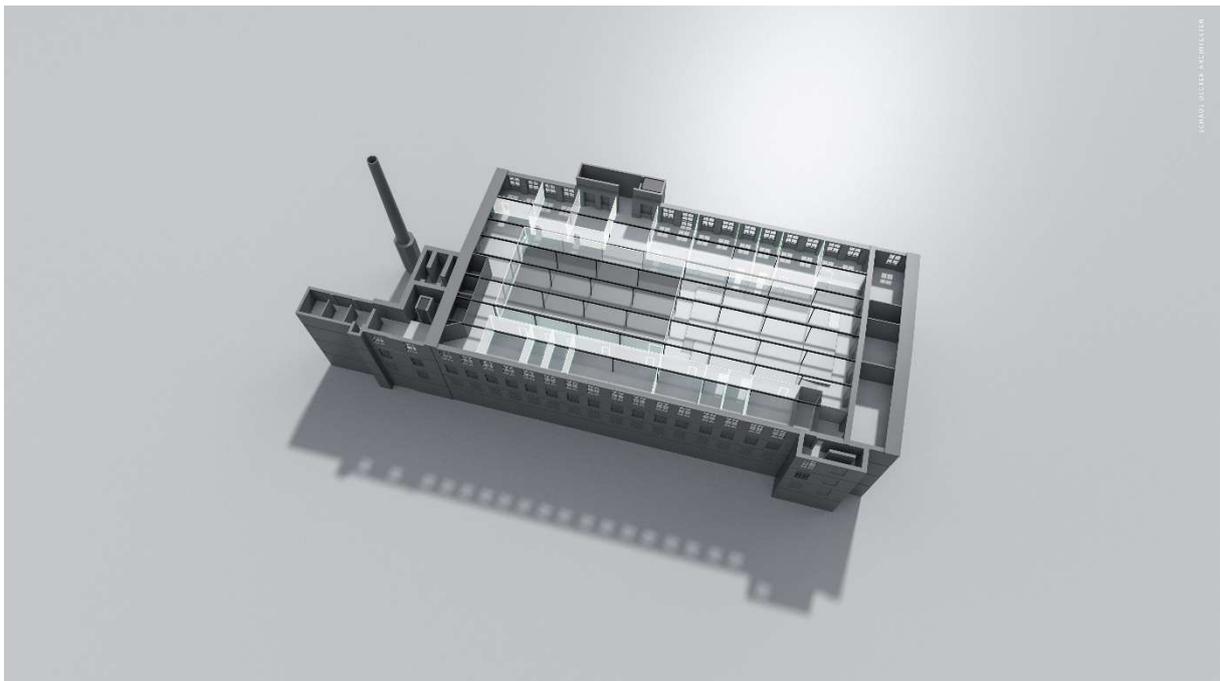
Darüber hinaus wird bei Fehlen einer Nutzungsperspektive für die Alte Baumwollspinnerei die Rückzahlung der verzinsten Fördermittel in Höhe von ca 6.000.000 bis ca 8.100.000 € erforderlich.

Die resultierenden Gesamtkosten für die Stadt summieren sich hierdurch auf bis zu ca 29.350.000 €

Eine räumliche Lösung zur Neuverortung des Albert-Weisgerber-Museums existiert nicht.

Alternativ zur Generalsanierung der Liegenschaften Am Markt könnte die Herrichtung einer geeigneten Immobilie für Zwecke der internen Verwaltung eine weitere reale Option sein.

### Potenzial Alte Baumwollspinnerei - Interne Verwaltung und "Gläsernes Museum"



Die einzige geeignete Immobilie im Portfolio der Stadt mit ausreichendem Flächenpotential ist die Alte Baumwollspinnerei mit ca 10.000 Qm frei einteilbarer Nutzfläche.

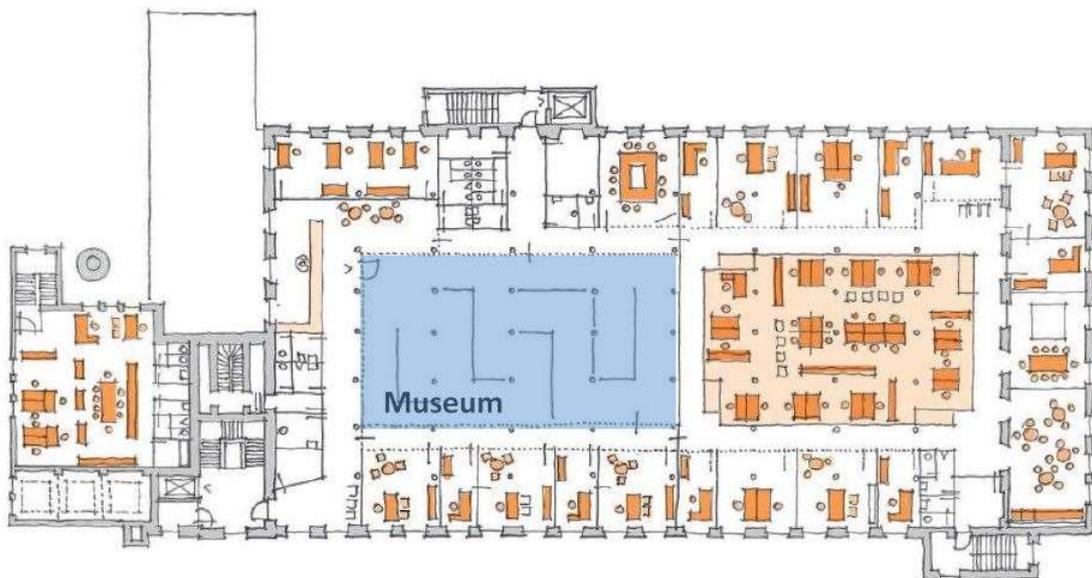
Die Alte Baumwollspinnerei liegt am Rande der Fußgängerzone und direkt am äußeren Verkehrsring in städtebaulich prominenter Lage. Die Entfernung zum Bahnhof als Anknüpfungspunkt für Bahn- und Busverbindungen wie auch für Angebote der Mikromobilität beträgt ca 5 Gehminuten, der Busbahnhof ist in 3 Minuten erreichbar. Das Grundstück der Baumwollspinnerei bietet ausreichend Raum zur Schaffung von Stellplätzen wie auch zur Anlage von gestalteten Freiräumen.

Zur Untersuchung der Machbarkeit der Unterbringung von Organisationseinheiten der internen Verwaltung (Rathaus 2) wie auch des Albert-Weisgerber-Museums in der Alten Baumwollspinnerei hat die Stadt St. Ingbert eine Entwurfsstudie (Anlage 1) in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die offene Grundrissstruktur und der Loftcharakter der Alten Baumwollspinnerei stellen einen idealen Rahmen dar für die Einrichtung von modernen, flexiblen, innovativen und zukunftsfähigen Arbeitswelten.

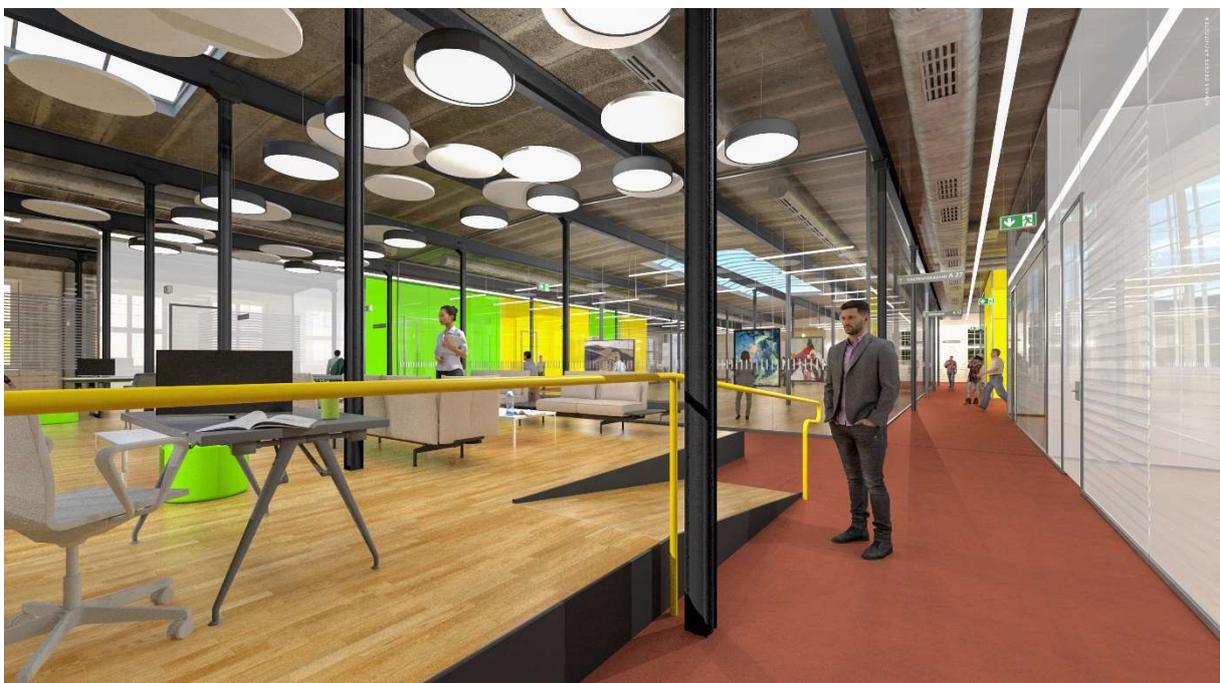
Das Flächenpotential und die Grundrissorganisation der 4 Geschossebenen ermöglichen die Erstellung von ca 220 Büroarbeitsplätzen zuzüglich Pausen- und Besprechungsräumen sowie die Einrichtung des Albert-Weisgerber-Museums in dem bestehenden Gebäude.

Die Verortung des Museums in der innenliegenden Zone des Grundrisses in sämtlichen oberirdischen Geschossen stellt eine optimale Ausnutzung der Geschossflächen dar und erlaubt die Anordnung von normalüblichen Büroflächen entlang der fensterbelichteten Fassadenzone – analog der Raumanordnungen im Rathaus. Die Aufteilung und Ausgestaltung der Büroflächen soll in Abstimmung mit den Mitarbeitern erfolgen.



Regelgrundriss

Durch die Ausbildung der Ausstellung als "gläsernes Museum" entsteht eine Synergie zwischen Verwaltung und Museum, die Bilder können aufgrund der gläsernen Wände jederzeit betrachtet werden. Infolge des geänderten Museumskonzeptes können die Betriebskosten optimiert werden.



Innenraumimpressionen

Die Nachnutzung der Alten Baumwollspinnerei als Standort für Organisationseinheiten der internen Verwaltung (Rathaus 2) in Verbindung mit dem Albert-Weisgerber-Museum wäre eine gelungene, intelligente und nachhaltige Revitalisierung der denkmalgeschützten Stockwerksfabrik – alternative realistische Nachnutzungsideen sind derzeit nicht erkennbar.

Durch die Fertigstellung und Nachnutzung der Alten Baumwollspinnerei wäre die ansonsten geforderte Rückzahlung der bereits gewährten Fördergelder in Höhe von ca 6.000.000 bis ca 8.100.000 € einschließlich Verzinsung vermieden.

Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Nutzungskonzept gleichgebliebenen Nutzungen Verwaltung und Museum kann die Sanierungsmaßnahme aus Mitteln der Städtebau- und Tourismusförderung weiterhin bezuschusst werden. Möglichkeiten der Ausweitung der Förderung sind mit dem Fördergeber abgestimmt.

Ein weiterer Kostenbeitrag wird erzielt durch die anderweitige Nutzung bisheriger Büroflächen im Rathaus sowie weiterer derzeit genutzter Immobilien (Landeszentralbank, Katasteramt etc). Das Rathaus kann hierbei in Teilen gewerblich oder zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wodurch eine weitere Belebung der Innenstadt erwartet werden kann. Die publikumsintensiven Bereiche verbleiben im Rathaus 1 am Markt ( Bürgerservicecenter ).

Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen positiven Effekte betragen die resultierenden Gesamtkosten zur Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" ca 13.950.000 €.

### Ankauf der Eigentumsanteile der ABWS – Eckpunkte

Zur Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" ist der Ankauf der Eigentumsanteile der ABWS erforderlich. Dies betrifft das 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes, das Kesselhaus, die Gastronomiefläche im Erdgeschoss im Zugangsbereich sowie die Liegenschaften Baumwolllager und Trafostation.

Im Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf wurde ein Gesamtverkehrswert von 2.120.000 € ermittelt.

Im Hinblick auf den Erwerb der og Flächen durch die Stadt wurde mit der ABWS folgender Vergleich ausgehandelt:

1. Grundlage für den Erwerb ist das Gutachten vom 30.9.2020 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf über die Verkehrswerte der im Eigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG stehenden Immobilien (Anlage 5).

Der Verkaufspreis beträgt gemäß og Gutachten 2.120.000 €.

2. Die Stadt verpflichtet sich, die Umsatzsteuer in Höhe von bis zu 770.091,26 €, die der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG durch Berichtigung entstehen, unmittelbar an das Finanzamt zu zahlen (Anlage 2).

3. Die Stadt gibt die Mittel von 77.129,00 € aus dem Verwahrkonto frei.
4. Kosten für die Fassadensanierung in Höhe von 233.824,42 € werden von der Stadt nicht übernommen.
5. Die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG ist berechtigt, das Baumwolllager für einen Zeitraum von 3 Jahren kostenfrei, jedoch zuzüglich verbrauchsrelevanter Nebenkosten, für Lagerzwecke zu nutzen.
6. Die Stadt gibt die ihr vorliegende Bürgschaft der ARGE an die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG zurück.
7. Damit werden alle gegenseitigen Forderungen aufgehoben.

Der die Stadt beratende Rechtsanwalt Dr. Horschitz hat diesen Vergleich bewertet und empfiehlt die Annahme (Anlage 3).

Der hierauf basierende Kaufvertrag (Anlage 4) wurde am 20.9. 2021 beurkundet und bedarf jedoch zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch den Beschluss des Stadtrates.

## Qualitative Bewertung der Varianten

	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4	Var 5
Investitionskosten	++	++	-	--	+
Betriebskosten	-	+	--	+	++
Förderung/ Rückzahlung	-	--	+	-	++
Anwalts- und Gerichtskosten	+-	--	+	+	+
Kultur	--	--	++	-	+
Wohnraumbeschaffung	--	--	--	--	++
Sanierung Rathaus	--	--	--	--	++
Entwicklung Innenstadt	--	--	++	+	++

## Wirtschaftliche Bewertung "Baumwollspinnerei mit Vernunft"

### 1. Sanierung Rathaus und ehemalige Landeszentralbank

Sanierung Rathaus Baukosten ca	10.212.000 €
UG – 4.OG – 7.400 Qm a 1.380 €/ Qm nach BKI 2020 Mittelwert Modernisierung Verwaltung	
Abbruch und Entsorgung ca	900.000 €
Sanierung Rathaus Außenbeläge ca	150.000 €
Sanierung Sitzungssaal ca	500.000 €
Steigerung Baupreisindex geschätzt auf 10% für 5 Jahre	1.176.200 €
Nebenkosten ca 25%	3.234.550 €

---

**Zwischensumme Sanierung Rathaus** **16.172.750 €**

Sanierung LZB ca	2.070.000 €
1.500 Qm a 1.380 €/ Qm nach BKI 2020 Mittelwert Modernisierung Verwaltung	
Steigerung Baupreisindex geschätzt auf 10% für 5 Jahre	207.000 €
Nebenkosten ca 25%	569.250 €

---

**Zwischensumme Sanierung ehem. LZ** **2.846.250 €**

<b>Anmietung von Räumlichkeiten ca</b>	<b>2.025.000 €</b>
250 Arbeitsplätze/ 6.250 Qm zu 9 €/Qm/3 Jahre	
<b>Umzugskosten hin/ zurück ca</b>	<b>200.000 €</b>
250 Arbeitsplätze a 800 €	

---

**Gesamtkosten ca** **21.244.000 €**

<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>21.250.000 €</b>
------------------------------	---------------------

**+ Rückzahlung Fördermittel BWS bis zu ca** **8.100.000 €**

<b>Kosten incl Rückzahlung Fördermittel</b>	<b>29.350.000 €</b>
---	---------------------

## **2. Sanierung Alte Baumwollspinnerei**

Ankauf Eigentumsanteile ABWS ca 2.120.000 €

Erwerbsnebenkosten ca 10% 212.000 €

Umsatzsteuererstattung 771.000 €

---

**Zwischensumme Erwerb** **3.103.000 €**

**+ Sanierung Baumwollspinnerei ca** **24.500.000 €**  
nach Kostenschätzung Schaus-Decker  
incl 5 Jahre BKI-Index geschätzt 10%  
incl KGR 600 – Einrichtungen/ Ausstattungen

---

**Zwischensumme Sanierung und Umbau** **24.500.000 €**

**+ Umzugskosten hin ca** **100.000 €**  
250 Arbeitsplätze a 400 €

---

**Zwischensumme Erwerb, Sanierung, Umzug** **27.703.000 €**

**- Restmittel Förderung Museum ca** **1.680.000 €**

**- Städtebauförderung 2/3 ca** **6.000.000 €**

Förderfähig sind der Ankauf und der  
Ausbau der Eigentumsanteile ABWS  
Gesamtkosten geschätzt 9.000.000 €

**- Bedarfszuweisung aus 2014** **950.000 €**

- Städtebauförderung Restmittel 380.000 €

---

**Zwischensumme 18.693.000 €**

- Verkaufserlös Rathaus ca 3.000.000 €

- Verkaufserlös Katasteramt ca 550.000 €

- Verkaufserlös LZB ca 1.200.000 €

---

**Gesamtkosten 13.943.000 €**

<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>13.950.000 €</b>
------------------------------	---------------------

### 3. Gebäudebewirtschaftungs- und Energiekosten

Im Falle der weiteren Nutzung des jetzigen Rathauses Am Markt sowie der zusätzlichen Nutzung der "Alten Baumwollspinnerei" als Kunst- und Kulturzentrum mit den Einrichtungen Museum, VHS, Musikschule, Kinowerkstatt etc erhöhen sich die laufenden Gebäudebetriebskosten für die Unterhaltung der beiden Immobilien auf ca 1.300.000 € zuzüglich Personalkosten für den Betrieb des Museums.

Durch die Nutzung der "Alten Baumwollspinnerei" für städtische Organisationseinheiten und die Umnutzung von Teilen des Rathauses zur Wohn- oder Gewerbeimmobilie sowie die Veräußerung des Gebäudes der ehemaligen LZB und des ehemaligen Katasteramtes lassen sich die og zu erwartenden laufenden Kosten um mindestens ca 500.000 € jährlich reduzieren.

<h2>Fazit und Empfehlungen</h2>
---------------------------------

Basierend auf den Empfehlungen des Landesrechnungshofes und dem Innenministerium sollte die Stadt St. Ingbert in eigener Regie die Sanierung der Baumwollspinnerei fortführen und vollenden, um somit eine Bauruine an dieser städtebaulich prominenten Stelle und die Rückzahlung der bereits gewährten Fördergelder zu vermeiden.

Die Umnutzung der Alten Baumwollspinnerei für die innere Verwaltung stellt eine intelligente und nachhaltige Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes dar.

Das "gläserne Museum" ermöglicht die zukunftsfähige und niedrighschwellige Integration des Albert-Weisgerber-Museums in das Gesamtkonzept. Die Kultur befindet sich in der Mitte des täglichen Lebens. Es besteht in dem Betrieb der Immobilie Synergie zwischen Museum und Verwaltung.

Die Zusammenfassung von bisher verstreut angeordneten Organisationseinheiten am Standort Alte Baumwollspinnerei lässt eine Steigerung der Effizienz der Stadtverwaltung erwarten.

Ebenso ergibt sich durch die Standortkonzentration eine signifikante Verringerung der Betriebskosten (Hausmeister, Energiekosten, Zugangskontrolle etc).

Aufgrund der guten Anbindung des Bestandsgebäudes an den ÖPNV sowie seiner guten Ausstattung mit Stellplätzen wird empfohlen, die publikumsintensiven Bereiche im jetzigen Rathaus zu belassen. Ebenso wird aufgrund der statischen Erfordernisse empfohlen, das Stadtarchiv vorerst am jetzigen Standort zu belassen.

Das Hochhaus des bestehenden Rathauses kann zu Wohnungen und/oder gewerblich umgenutzt werden. Dies wäre ein weiterer signifikanter Baustein zur Stärkung der Wohnfunktion und Belebung der Innenstadt.

Es besteht ein deutlicher Kostenvorteil bei Herrichtung der Alten Baumwollspinnerei gegenüber einer Sanierung des Rathauses.

Aufgrund der Ergebnisse der qualitativen und der wirtschaftlichen Bewertung wird empfohlen, die Alte Baumwollspinnerei als Standort für Organisationseinheiten der Stadtverwaltung und für das Albert-Weisgerber-Museum herzurichten.

## Finanzielle Auswirkungen:

wie in den Erläuterungen beschrieben.

Anlage 1 Entwurfsstudie + Grobkostenschätzung der Architekten Schaus + Decker

Anlage 2 Steuerliche Bewertung der Fa ATAX

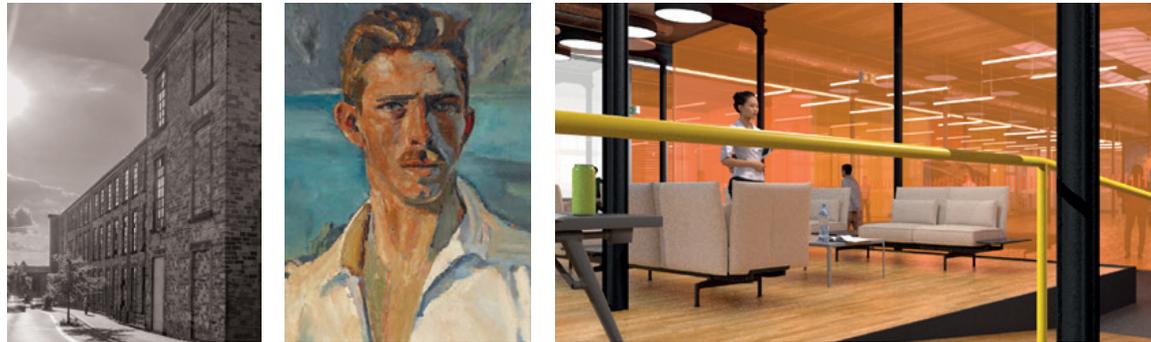
Anlage 3 Stellungnahme Rechtsanwalt Dr. Horschitz vom 14. Mai 2021

Anlage 4 Kaufvertrag

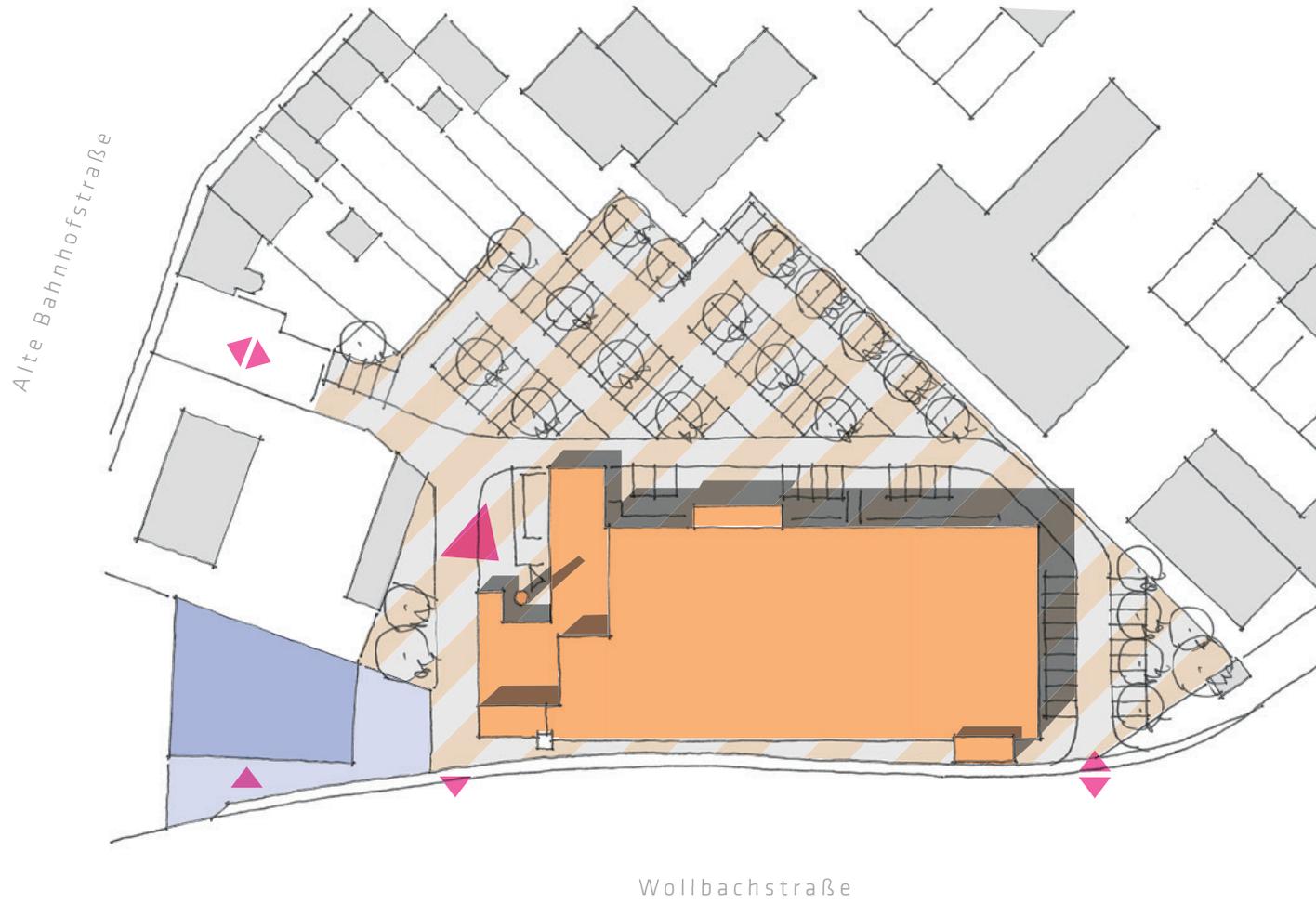
Anlage 5 Verkehrswertgutachten

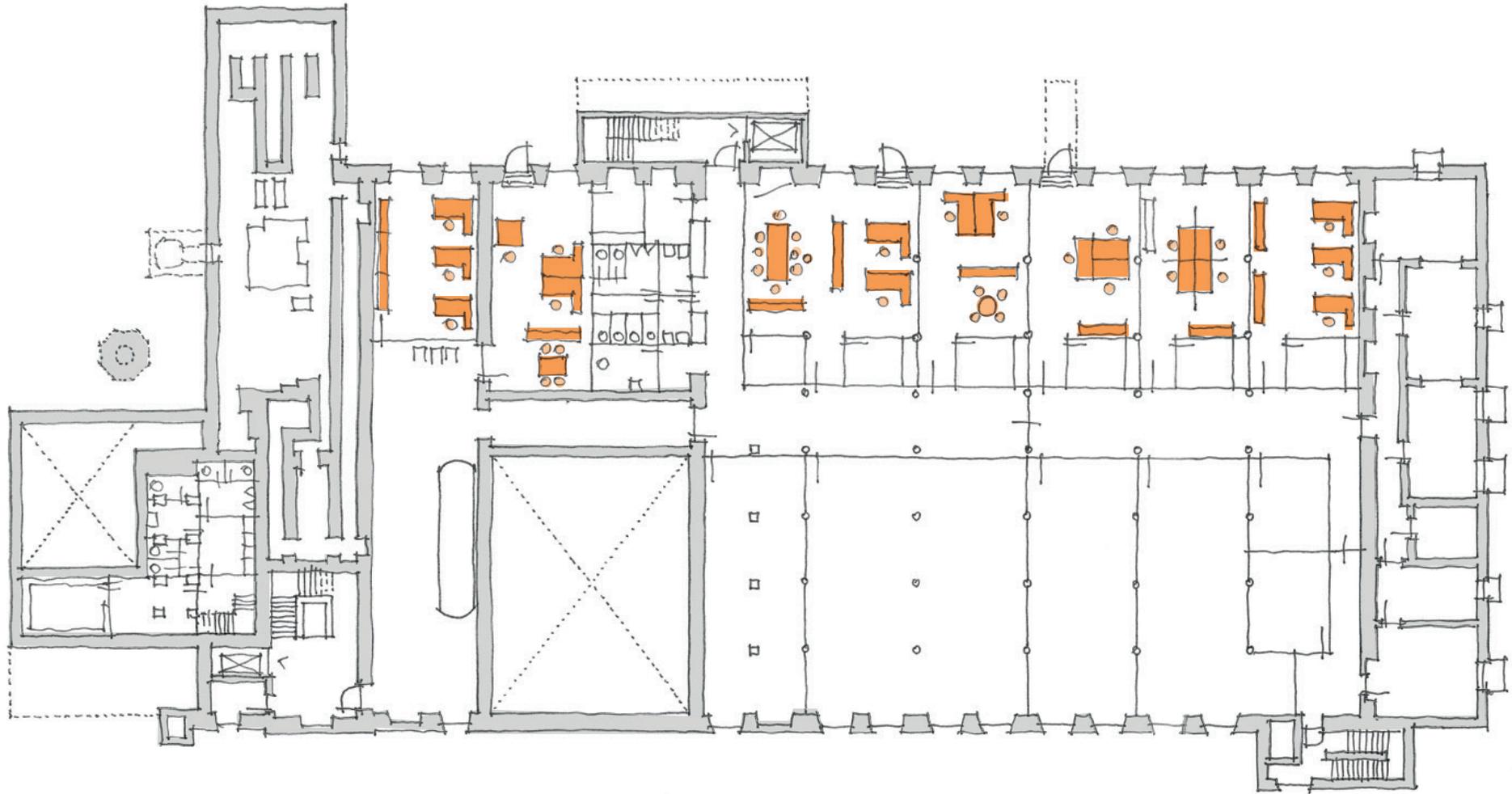
St. Ingbert, den 21.September 2021

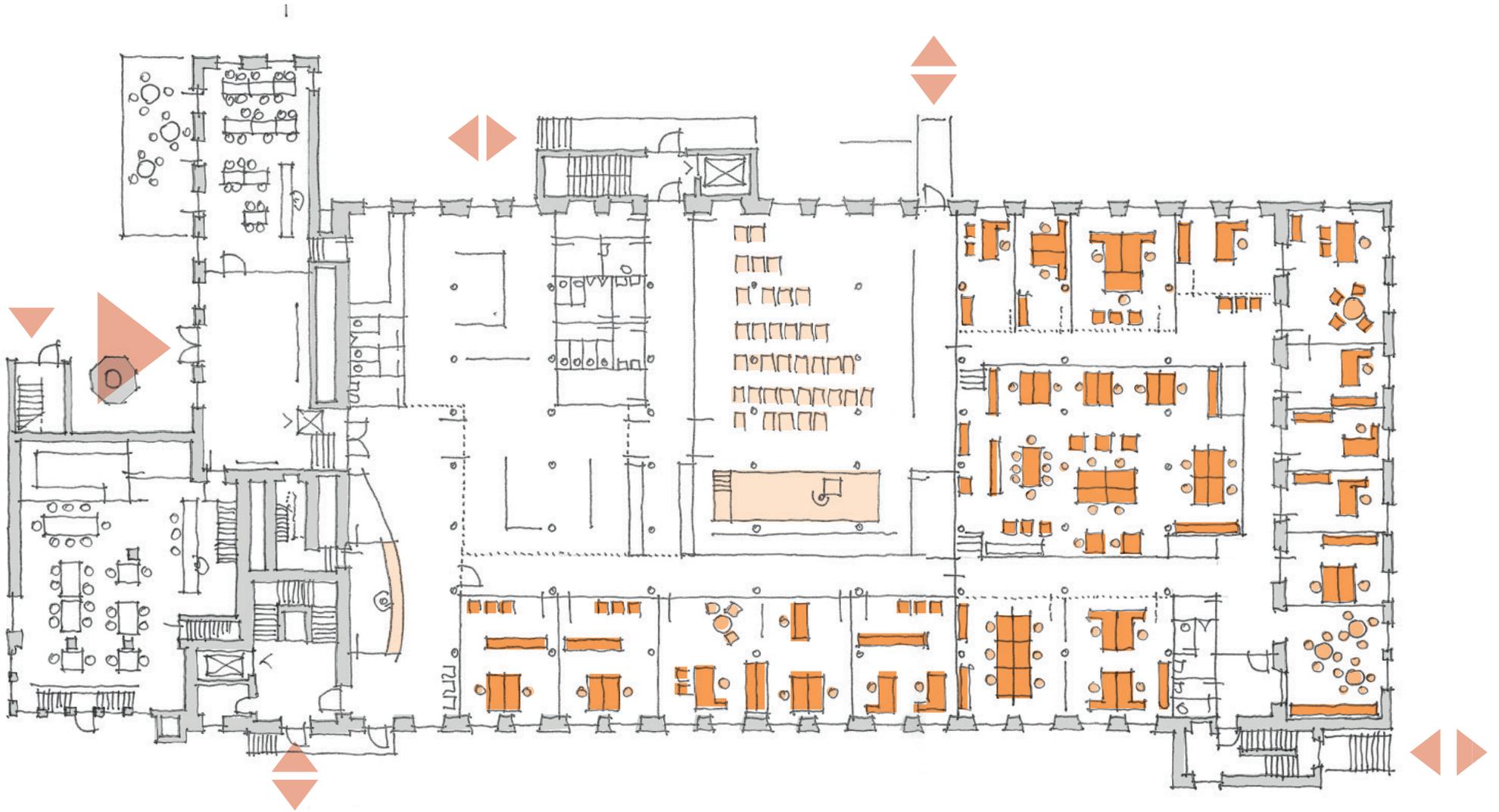


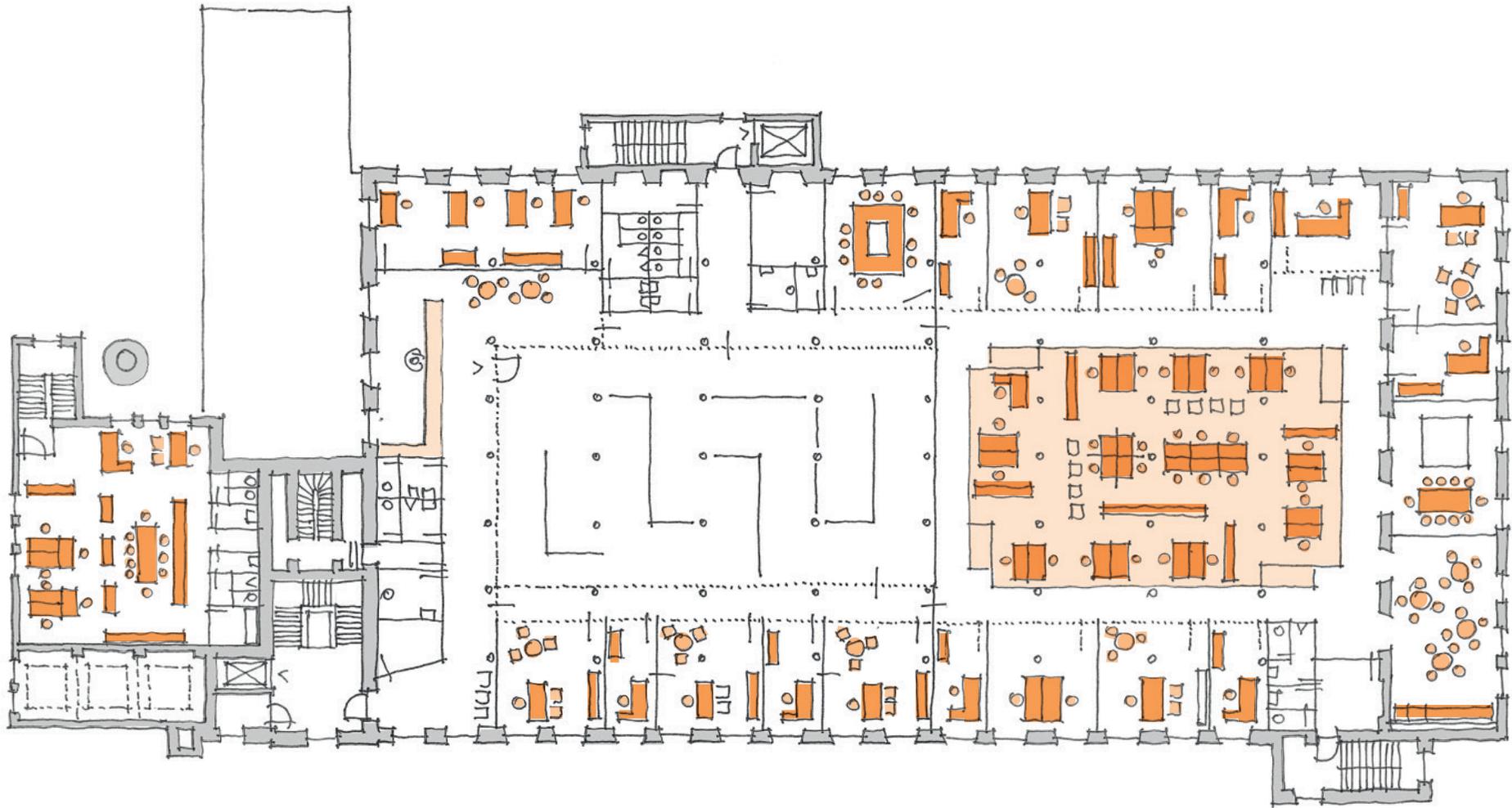


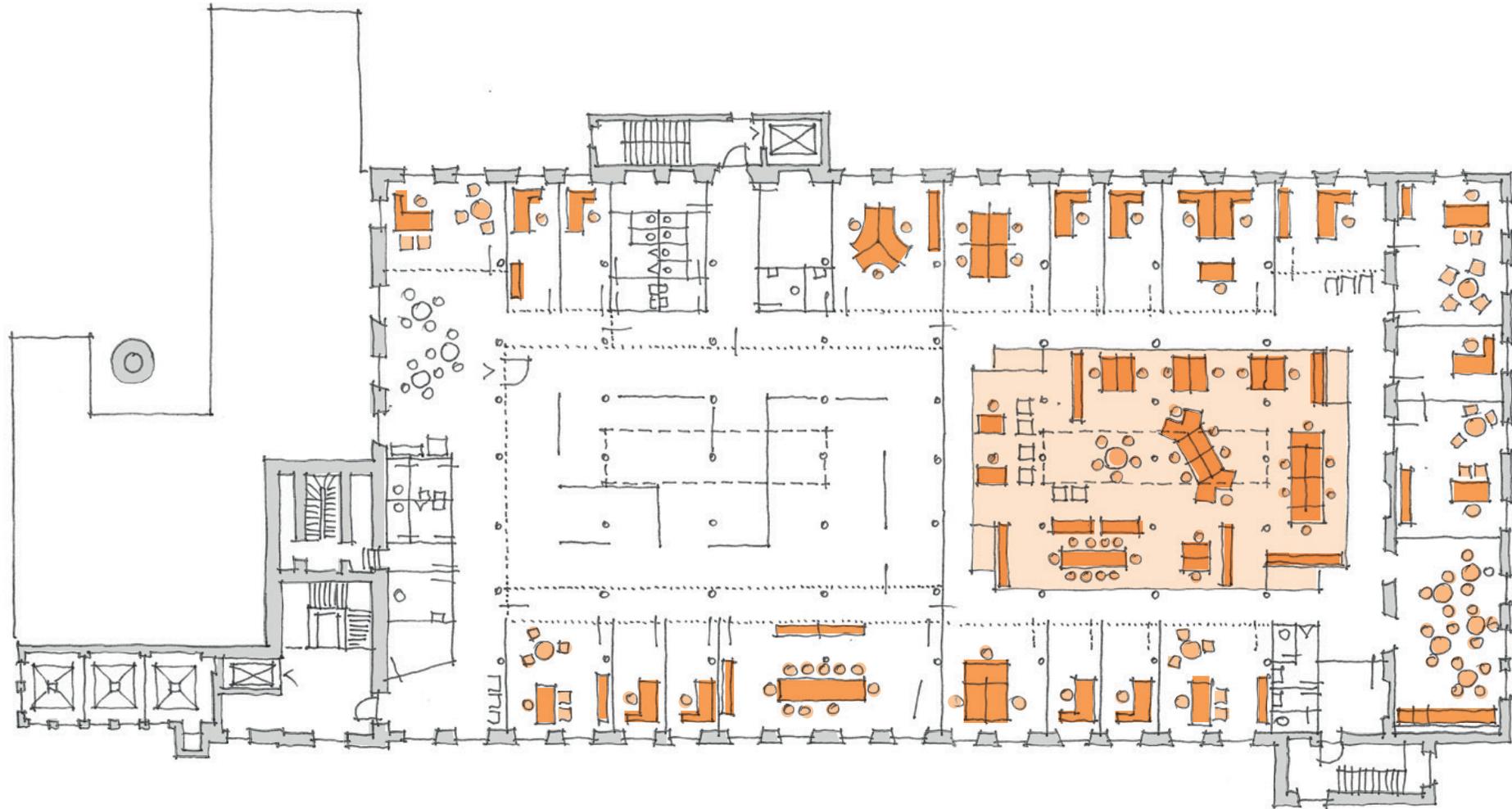
Revitalisierung **Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert** | Konzeptstudie

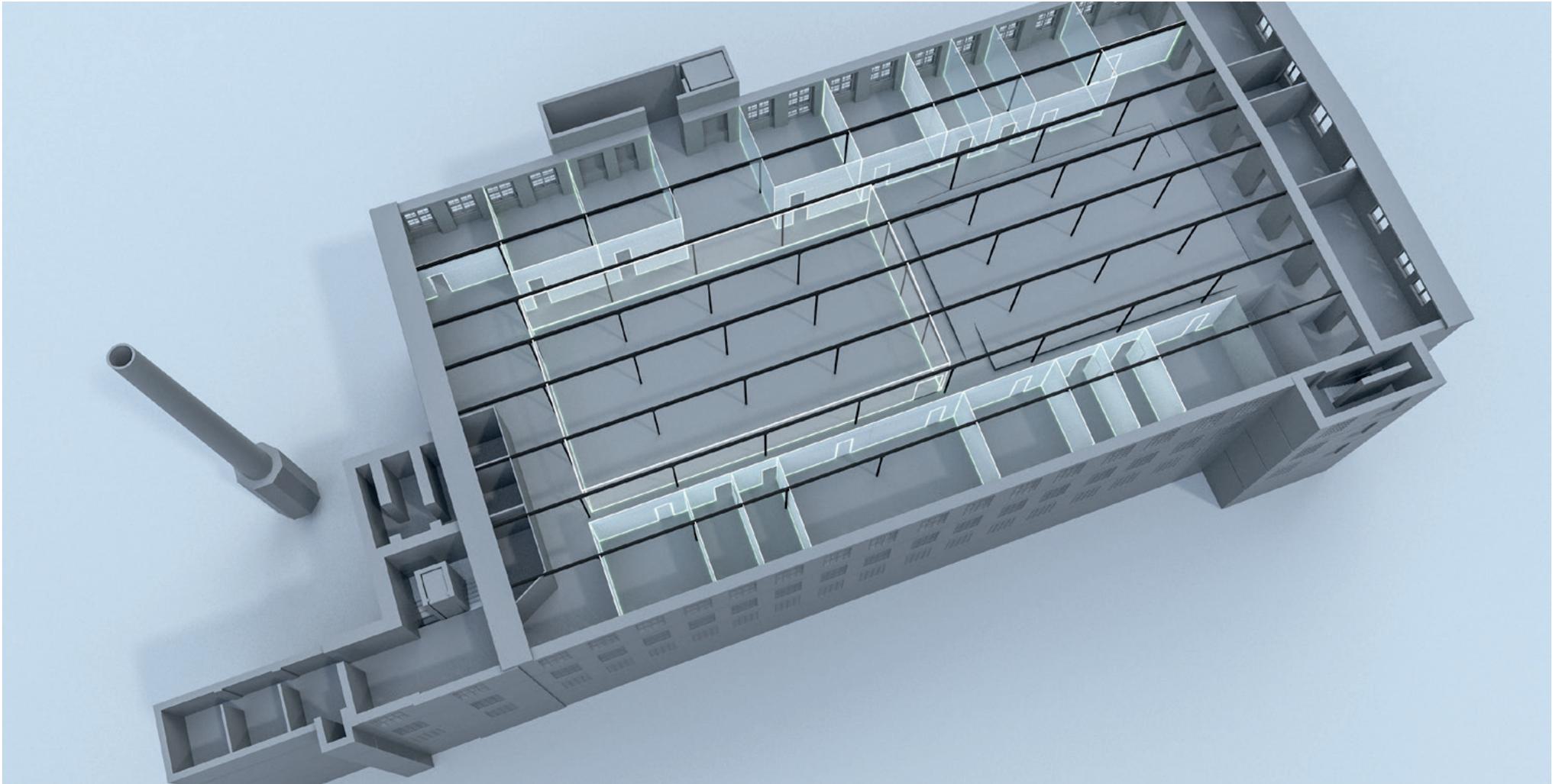


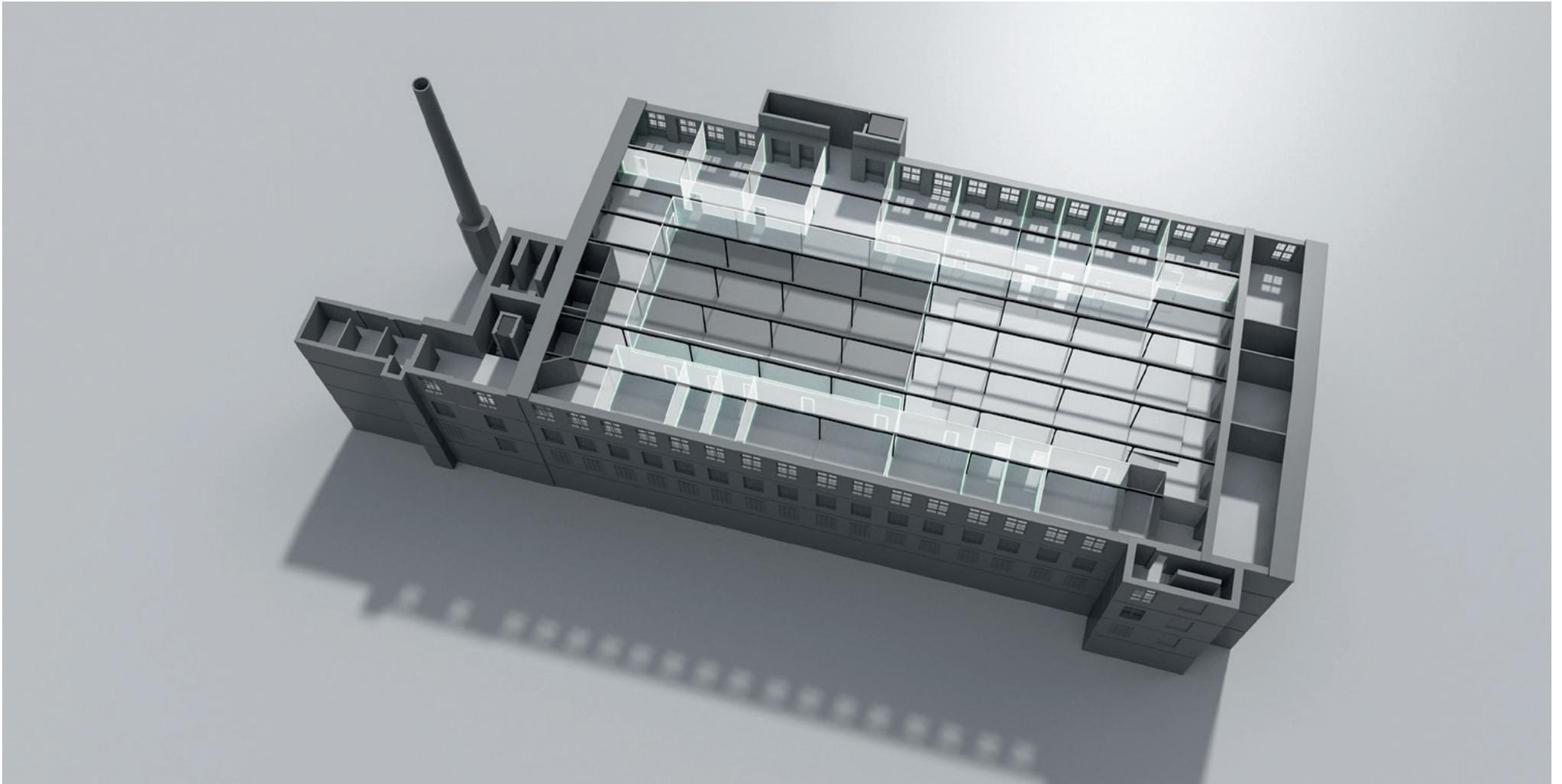












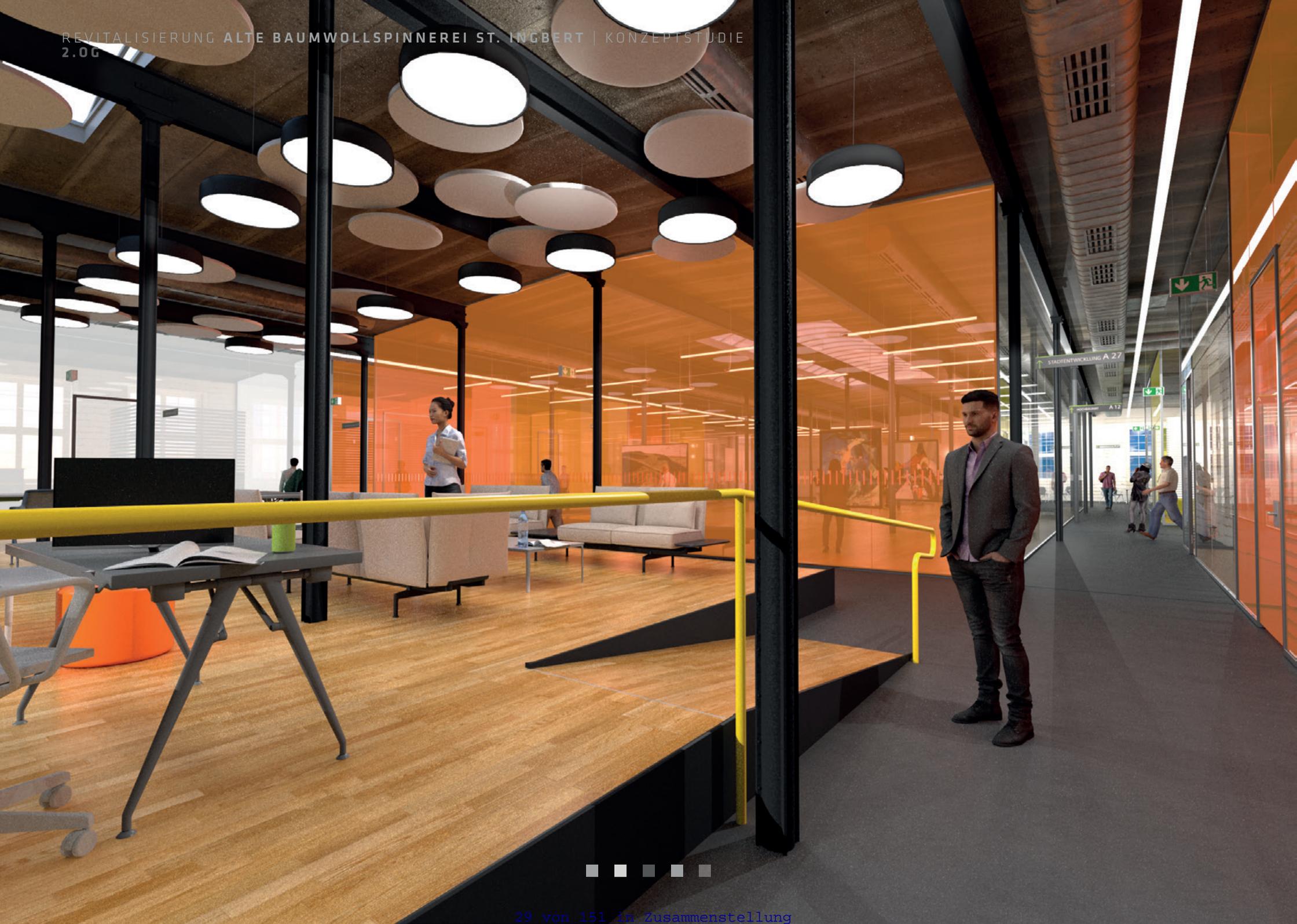


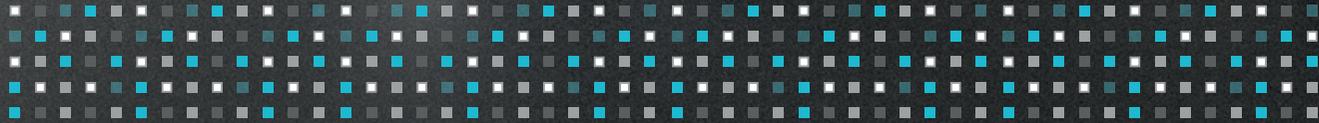












ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT  
■ ■ ■ ■ ■  
SPIELRAUM

*Konzept, Fotografie,  
Layout, Illustration:*  
Schaus Decker Architekten

MANFRED SCHAUS  
BERND DECKER  
ARCHITEKTEN GMBH  
SCHLACHTHOFSTR. 11A  
66280 SULZBACH  
architekten@schaus.de  
www.schaus.de

# Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Gewerkeschätzung (GWS)		- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.: <input type="checkbox"/>
- <b>Gesamt, Netto:</b>	<b>20.588.235,29 EUR</b>	
- zzgl. MwSt:	3.911.764,71 EUR	
- <b>Gesamt, Brutto:</b>	<b><u>24.500.000,00 EUR</u></b>	

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
<b>01 BAUSTELLENEINRICHTUNG</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>1</b>	<b>Titel - BAUSTELLENEINRICHTUNG</b>			<b>150.000,00</b>
1.1	Baufeld Herrichten	1 psch	25.000,00	25.000,00
1.2	Bauzaun, Bauschild, Kran, Container, etc.	1 psch	125.000,00	125.000,00
<b>02 ABRUCHARBEITEN</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>1</b>	<b>Titel - ABRUCHARBEITEN</b>			<b>111.000,00</b>
1.1	Abbruch/Demontage/Entsorgung Kleinmengen	1 psch	15.000,00	15.000,00
1.2	Abbruch Gebäude ehem. Trafostation	1 psch	65.000,00	65.000,00
1.3	Abbruch Gebäude Brunnenschacht	1 psch	5.000,00	5.000,00
1.4	Abbruch/Entsorgung Mauerwerkswände	520 m²	50,00	26.000,00
<b>03 EMB-ARBEITEN</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - EMB-ARBEITEN/SCHUTZMAßNAHMEN-ABSC...</b>			<b>157.800,00</b>
01.1	Erd-, Maurer-, Betonarbeiten, Schutzmaßnahmen	1 psch	80.000,00	80.000,00
01.2	Abfangungen/Deckenöffnungen	1 psch	25.000,00	25.000,00
01.3	Fassadensanierung Kesselhaus	660 m²	80,00	52.800,00
<b>02</b>	<b>Titel - MAUERWERKSABDICHTUNG UG</b>			<b>120.000,00</b>
02.1	Sanierung Aussenwand UG Südseite	1 psch	120.000,00	120.000,00
<b>04 STAHLBAU-/ SCHLOSSERARBEITEN</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - STAHLBAUARBEITEN</b>			<b>103.000,00</b>
01.01	Deckenverstärkungen EG/ 1./2.OG	1 psch	60.000,00	60.000,00
01.02	Rampenkonstruktion zum Haupteingang	1 psch	10.000,00	10.000,00
01.03	Rampenkonstruktion zum Nebeneingang	1 psch	10.000,00	10.000,00
01.04	Treppenkonstruktion zum Treppenhaus 2	1 psch	8.000,00	8.000,00
01.05	Steg Nordseite Fluchtweg	1 psch	15.000,00	15.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - SCHLOSSERARBEITEN</b>			<b>85.000,00</b>
02.01	Handläufe Treppenhäuser	150 m	150,00	22.500,00
02.02	Stahlwinkel an Rampenanlagen	100 m	170,00	17.000,00
02.03	Schutzgeländer an Rampen	50 m	350,00	17.500,00
02.04	Schutzgeländer Graben Südfassade	80 m	350,00	28.000,00
<b>05 GERÜSTBAUARBEITEN GESAMT</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>1</b>	<b>Titel - GERÜSTBAUARBEITEN</b>			<b>77.400,00</b>
1.10	Fassadengerüst mit Schutznetz	5.200 m²	12,00	62.400,00
1.20	Innengerüste	1 psch	15.000,00	15.000,00
<b>06 DACHDECKERARBEITEN</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>02</b>	<b>Titel - FLACHDACH - ANPASSUNG</b>			<b>11.000,00</b>
02.01	zusätzliche Dachöffnungen	2 psch	5.500,00	11.000,00
<b>07 FENSTER-, VERGLASUNGEN</b>				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - DEMONTAGE-/ ABRUCHARBEITEN</b>			<b>301.800,00</b>

**Grobkostenschätzung**

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
01.01	Entglas. Aufarbeitung Guss-Stahl-FensterHauptgebäude	151 St	1.800,00	271.800,00
01.02	Entglas. Aufarbeitung Guss-Stahl-Fenster Kesselhaus	1 psch	30.000,00	30.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - HISTORISCHE FENSTER NEU</b>			<b>756.000,00</b>
02.01	Neue Aluminium-Fenster Hauptgebäude	1.050 m <sup>2</sup>	650,00	682.500,00
02.02	Neue Aluminium-Fenster Kesselhaus	105 m <sup>2</sup>	700,00	73.500,00
<b>03</b>	<b>Titel - FENSTER GROSSFLÄCHIG</b>			<b>118.700,00</b>
03.01	Neue Aluminium-Fenster Maschinenhaus	58 m <sup>2</sup>	650,00	37.700,00
03.02	Oberlichtverglasung zur Belichtung 2.OG	90 m <sup>2</sup>	900,00	81.000,00
<b>04</b>	<b>Titel - EINGANGSTÜR-ELEMENTE</b>			<b>78.000,00</b>
04.01	Neue Aluminium-Außentüren	13 St	6.000,00	78.000,00
<b>08</b>	<b>SONNENSCHUTZANLAGEN</b>			
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - SONNENSCHUTZ</b>			<b>181.200,00</b>
01.01	Sonnenschutz, Senkrechtmarkise	151 St	1.200,00	181.200,00
<b>09</b>	<b>METALLBAU INNEN</b>			
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - METALLBAU INNEN</b>			<b>1.776.000,00</b>
01.10	T-30-RS Flurabschlüsse	36 St	6.000,00	216.000,00
01.20	Metallbau/Verlasungen Büro	690 m <sup>2</sup>	1.000,00	690.000,00
01.30	Metallbau/Verlasungen Museumsbereiche	870 m <sup>2</sup>	1.000,00	870.000,00
<b>10</b>	<b>TROCKENBAU-/ INNEN-/ AUSSENPUTZ</b>			
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - TROCKENBAUARBEITEN</b>			<b>685.500,00</b>
01.01	Trockenbau Wände/Anschlüsse	6.000 m <sup>2</sup>	80,00	480.000,00
01.02	Trockenbau Wandbekleidungen	1.100 m <sup>2</sup>	75,00	82.500,00
01.03	Trockenbau Decken	800 m <sup>2</sup>	60,00	48.000,00
01.04	Trockenbau Zulage Brandschutz	1.500 m <sup>2</sup>	50,00	75.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - INNENPUTZARBEITEN WÄNDE</b>			<b>467.250,00</b>
02.01	Sandsteinflächen verfestigen	500 m <sup>2</sup>	25,00	12.500,00
02.02	Untergrundvorbereitung Sandstein	7.450 m <sup>2</sup>	5,00	37.250,00
02.03	Innenputz Wände	7.450 m <sup>2</sup>	50,00	372.500,00
02.04	Innenputz Zementputz	900 m <sup>2</sup>	50,00	45.000,00
<b>03</b>	<b>Titel - AUSSENPUTZARBEITEN</b>			<b>53.000,00</b>
03.02	WDVS Aussenputz Maschinenhaus	160 m <sup>2</sup>	125,00	20.000,00
03.03	Aussenputz Fassade Kesselhaus	660 m <sup>2</sup>	50,00	33.000,00
<b>04</b>	<b>Titel - DECKENPUTZ</b>			<b>186.930,00</b>
04.01	Deckenflächen vorbereiten Trockenstrahlen 1. OG	2.010 m <sup>2</sup>	13,00	26.130,00
04.02	Brandschutzdeckenputz 1. OG	2.010 m <sup>2</sup>	80,00	160.800,00
<b>05</b>	<b>Titel - RAUMAKUSTIK</b>			<b>125.000,00</b>
05.01	Akustik-Deckenelemente EG/ 1./ 2.OG	500 St.	250,00	125.000,00
<b>11</b>	<b>MALERARBEITEN</b>			
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
<b>01</b>	<b>Titel - Malerarbeiten</b>			<b>239.100,00</b>
01.1	Wandflächen beputzen, spachteln, ausbessern	3.800 m <sup>2</sup>	5,00	19.000,00
01.2	Vorbehandlung Tiefgrund	7.500 m <sup>2</sup>	3,00	22.500,00
01.3	Anstrich Mauerwerkswände	7.500 m <sup>2</sup>	8,00	60.000,00
01.4	Anstrich Treppenhäuser	3 psch	5.000,00	15.000,00
01.5	Fugenausbildungen	2.800 m	4,00	11.200,00
01.6	Anstrich Trockenbauwände	12.000 m <sup>2</sup>	8,00	96.000,00
01.7	Anstrich Trockenbaudecken	800 m <sup>2</sup>	8,00	6.400,00
01.8	Malerarbeiten/Sanierung Wand/Boden unvorhergesehenes	200 h	45,00	9.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - Lackierarbeiten</b>			<b>120.450,00</b>

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 2

**Grobkostenschätzung**

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
02.1	Vorbehandlung Stützen 1.OG Trockenstrahlen	56 St	100,00	5.600,00
02.2	Stützen 1.OG Brandschutzbeschichtung	56 St	350,00	19.600,00
02.3	Stahlträgerbalken 1.OG Brandschutzbeschichtung	1.600 m	15,00	24.000,00
02.4	Stahlträgerbalken 1.OG Brandschutzbeschichtung	1.600 m	15,00	24.000,00
02.5	Vorbehandlung Stahlunterzüge 1.OG Trockenstrahlen	490 m	25,00	12.250,00
02.6	Stahlunterzüge 1.OG Brandschutzbeschichtung	490 m	60,00	29.400,00
02.7	Beschichtung Treppengeländer Bestand	140 m	40,00	5.600,00
<b>12</b>	<b>ESTRICH- UND BODENBELÄGE</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - ESTRICH-BELÄGE</b>			<b>957.700,00</b>
01.01	Abdichtungsarbeiten	2.020 m <sup>2</sup>	15,00	30.300,00
01.02	Estricharbeiten UG - 2.OG	9.350 m <sup>2</sup>	28,00	261.800,00
01.03	Bodenbelagsarbeiten	8.320 m <sup>2</sup>	80,00	665.600,00
<b>13</b>	<b>FLIESEN- UND WERKSTEINARBEITEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - FLIESENARBEITEN</b>			<b>232.200,00</b>
01.01	Bodenfliesen WC-Bereiche	670 m <sup>2</sup>	120,00	80.400,00
01.02	Wandfliesen WC-Bereiche	790 m <sup>2</sup>	120,00	94.800,00
01.03	Werksteinbeläge Foyer	380 m <sup>2</sup>	150,00	57.000,00
<b>14</b>	<b>SCHREINERARBEITEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - INNENTÜREN</b>			<b>191.100,00</b>
01.01	Innentüren Holz	128 St	1.200,00	153.600,00
01.02	Innentüren Glas	25 St	1.500,00	37.500,00
<b>02</b>	<b>Titel - BRANDSCHUTZTÜREN</b>			<b>6.000,00</b>
02.01	Brandschutz-Innentüren	6 St	1.000,00	6.000,00
<b>03</b>	<b>Titel - SCHREINERARBEITEN</b>			<b>37.500,00</b>
03.01	Fensterbänke	150 St	250,00	37.500,00
<b>04</b>	<b>Titel - SCHREINERARBEITEN / EINBAUTEN</b>			<b>280.000,00</b>
04.04	Podestebene Großraumbüro EG/1./2.OG	920 m <sup>2</sup>	250,00	230.000,00
04.05	WC-Trennwände	1 psch	50.000,00	50.000,00
<b>15</b>	<b>SCHLIESSANLAGE</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - SCHLIESSANLAGE</b>			<b>20.000,00</b>
01.01	Schließanlage insgesamt	1 psch	20.000,00	20.000,00
<b>16</b>	<b>BESCHILDERUNG</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - BESCHILDERUNG INNEN</b>			<b>13.000,00</b>
01.01	Türschilder	1 psch	8.000,00	8.000,00
01.02	Hinweisschilder/ Leitsystem	1 psch	5.000,00	5.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - BESCHILDERUNG AUSSEN</b>			<b>15.000,00</b>
02.01	Logo/ Werbeanlage	1 St	10.000,00	10.000,00
02.02	Hinweisschilder/ Leitsystem	1 psch	5.000,00	5.000,00
<b>03</b>	<b>Titel - FLUCHT-/RETTUNGSWEGEPLÄNE</b>			<b>4.000,00</b>
03.01	Flucht- und Rettungswegepläne als Wandschilder	1 psch	4.000,00	4.000,00
<b>17</b>	<b>STEINFASSADEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - SANDSTEINFASSADE</b>			<b>31.500,00</b>
01.01	Reinigung / Dampfstrahlen	3.300 m <sup>2</sup>	5,00	16.500,00
01.02	Ausbesserung Kleinflächen/-Schätzung	1 psch	15.000,00	15.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - KAMINSANIERUNG</b>			<b>150.000,00</b>

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 3

**Grobkostenschätzung**

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
02.01	Sanierung Klinkermauerwerk, statische Ertüchtigung	1 psch	150.000,00	150.000,00
<b>18</b>	<b>BAUENDREINIGUNG</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - BAUGROBREINIGUNG</b>			<b>15.000,00</b>
01.01	Grobreinigung je	1 psch	15.000,00	15.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - BAUFEBREINIGUNG</b>			<b>35.000,00</b>
02.01	Feinreinigung	1 psch	35.000,00	35.000,00
<b>19</b>	<b>ABWASSER-,WASSER-,GAS, SPRINKLER</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 410 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>522.000,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwert	11.600 m² ...	45,00	522.000,00
<b>20</b>	<b>WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 420 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>939.600,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²...	81,00	939.600,00
<b>21</b>	<b>RAUMLUFTTECHNISCHE ANLAGEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 430 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>928.000,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²...	80,00	928.000,00
<b>22</b>	<b>ELEKTROINSTALLATIONEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 440 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>1.276.000,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²...	110,00	1.276.000,00
<b>23</b>	<b>FERMEDETECHNISCHE ANLAGEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 450 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>580.000,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²...	50,00	580.000,00
<b>24</b>	<b>FÖRDERANLAGEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 460 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>394.400,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²...	34,00	394.400,00
<b>25</b>	<b>NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 470 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>174.000,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²...	15,00	174.000,00
<b>26</b>	<b>GEBÄUDEAUTOMATION</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 480 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>452.400,00</b>
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m²/...	39,00	452.400,00
<b>27</b>	<b>AUSSENANLAGE</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 510 - ohne Fachplanung FREIANLAGE</b>			<b>179.000,00</b>
01.02	Freimachen/ Roden Gelände	5.700 m²	2,00	11.400,00
01.03	Abbrucharbeiten best. Freianlagenelemente	1 psch	20.000,00	20.000,00
01.04	Erdarbeiten Geländeflächen	3.000 m³	25,00	75.000,00
01.05	Stützwände neu	180 m	350,00	63.000,00
01.06	Geländeflächen	1.200 m²	8,00	9.600,00
<b>02</b>	<b>Titel - KGR 520 - ohne Fachplanung FREIANLAGE</b>			<b>575.200,00</b>
02.01	Befestige Flächen/ Straßen, Parken	4.485 m²	120,00	538.200,00
02.02	Zaunanlage, Tore	220 m	100,00	22.000,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 4

# Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
02.03	Toranlagen	3 St	5.000,00	15.000,00
<b>03</b>	<b>Titel - KGR 530 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>30.000,00</b>
03.01	Baukonstruktionen Kanäle/ Schächte	1 psch	30.000,00	30.000,00
<b>04</b>	<b>Titel - KGR 540 - ohne Fachplanung TGA</b>			<b>60.000,00</b>
04.01	Techn. Anl. in Aussenanlagen	1 m³	60.000,00	60.000,00
<b>05</b>	<b>Titel - KGR 550 - ohne Fachplanung FREIANLAGE</b>			<b>45.000,00</b>
05.01	Einbauten in Außenanlagen	1 psch	35.000,00	35.000,00
05.02	Leitsystem für Behinderte in Außenanlagen	1 psch	10.000,00	10.000,00
<b>06</b>	<b>Titel - KGR 570 - ohne Fachplanung FREIANLAGE</b>			<b>22.000,00</b>
06.01	Pflanzflächen/ Begrünung	1.200 m²	8,00	9.600,00
06.02	Pflanzung Hochstämme	25 St	300,00	7.500,00
06.03	Pflanzung Sträucher	120 St	20,00	2.400,00
06.04	Pflanzung Stauden/Kleinsträucher	100 m²	25,00	2.500,00
<b>07</b>	<b>Titel - KGR 590 - ohne Fachplanung FREIANLAGE</b>			<b>5.500,00</b>
07.01	Baustelleneinrichtung	1 psch	5.500,00	5.500,00
<b>28</b>	<b>AUSSTATTUNGEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 600 - Ausstattung</b>			<b>1.013.000,00</b>
01.01	Allgemeine Büro-Ausstattung	225 je AP	2.500,00	562.500,00
01.02	Besprechungszimmer	8 je BZ	6.000,00	48.000,00
01.03	Teeküche/ Pausenraum je	3 je TK	12.000,00	36.000,00
01.04	Stellwandsystem Museumsbereiche	1 psch	100.000,00	100.000,00
01.05	Empfangstheke EG	1 psch	40.000,00	40.000,00
01.06	Besucherstühle Geschosse	36 St	250,00	9.000,00
01.07	Besuchertheke Museum	1 psch	20.000,00	20.000,00
01.08	Bühnensystem Veranstaltung EG	1 psch	35.000,00	35.000,00
01.09	Bestuhlung Veranstaltung EG	140 St	250,00	35.000,00
01.10	Theke Museum-Cafe	1 psch	20.000,00	20.000,00
01.11	Catering Küche Museums-Cafe	1 psch	15.000,00	15.000,00
01.12	Innenbestuhlung Museums-Cafe	1 psch	7.000,00	7.000,00
01.13	Aussenbestuhlung Museums-Cafe	1 psch	5.500,00	5.500,00
01.14	Schwerlast-Archivsystem bewegl.	1 psch	80.000,00	80.000,00
<b>02</b>	<b>Titel - KGR 620 - Kunstwerke</b>			<b>70.000,00</b>
02.01	Kunst am Bau 0,5 %	1 psch	70.000,00	70.000,00
<b>29</b>	<b>BAUKOSTENSTEIGERUNG</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - INDEX 2020 - 2025</b>			<b>1.515.800,00</b>
01.01	5 Jahre BKI-Index geschätzt 10 %	1 ca.	1.515.800,00	1.515.800,00
<b>30</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
<b>01</b>	<b>Titel - KGR 700 - Baunebenkosten</b>			<b>3.914.205,29</b>
01.1	Baunebenkosten Pauschal ca. 21 % - lt. BKI	1 psch	3.819.900,00	3.819.900,00
01.2	für Unvorhergesehenes und zur Rundung	1 psch	94.305,29	94.305,29
<b>Gesamtsumme: Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert</b>				
			<b>Gesamt, Netto:</b>	<b>20.588.235,29 EUR</b>
			zzgl. MwSt:	3.911.764,71 EUR
			<b>Gesamt, Brutto:</b>	<b>24.500.000,00 EUR</b>

## **Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG St. Ingbert**

### **1. Bisherige umsatzsteuerliche Behandlung**

Laut Auskunft der Kanzlei Dr. Gottschalk, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Europaallee 20 in 66113 Saarbrücken stand das Objekt „Alte Baumwollspinnerei“ St. Ingbert ursprünglich im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der „Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG“ (ABWS KG). Zu diesem Objekt gehörten das Hauptgebäude sowie die Parzellen und Nebengebäude (die Trafostation und das Baumwolllager). Teile des Hauptgebäudes wurden in Form von Teileigentum zwischenzeitlich an die Mittelstadt St. Ingbert verkauft und übertragen.

Die „Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG wird umsatzsteuerlich als Unternehmerin behandelt.

Für die verkauften Teileigentumsanteile wurde keine Option zur Umsatzsteuer vereinbart, sodass es sich bei dem Verkauf um eine umsatzsteuerfreie Grundstückslieferung im Sinne des § 4 Nr. 9 a UStG handelte. Daher bestand für diese Teileigentumsanteile auch kein Recht zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 Abs. 2 UStG. Dementsprechend wurde aus den entsprechenden Eingangsleistungen keine Vorsteuerabzug geltend gemacht.

Im Hinblick auf die verbliebenen Teileigentumsanteile, sowie die Parzellen der Trafostation und dem Baumwolllager, hat die ABWS bis jetzt eine steuerliche Verwendung der Grundstücke durch Vermietung an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen gemäß § 4 Nr. 12 a i.V.m § 9 Abs. 2 UStG beabsichtigt. Daher hat die ABWS für diese Grundstücke bzw. Teileigentumsanteile das Recht zum Vorsteuerabzug i.S.d. § 15 Abs. 1 UStG in Anspruch genommen.

Entscheidend ist hierbei die Verwendungsabsicht bei Bezug der Eingangsleistungen. Weder das Hauptgebäude, noch die Nebengebäude sind bis heute tatsächlich im umsatzsteuerlichen Sinne genutzt worden, da die Gebäude noch nicht fertiggestellt sind.

### **2. Umsatzsteuerliche Folgen einer Veräußerung**

Veräußert die Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG die verbliebenen Teileigentumsanteile, sowie die Nebengebäude ebenfalls an die Mittelstadt St. Ingbert und ist eine umsatzsteuerliche Option gemäß § 9 Abs. 1 UStG nicht möglich, da die Nutzung durch die Mittelstadt St. Ingbert i.S.d. § 4 Nr.9 a UStG umsatzsteuerfrei ist, liegt aus der Sicht der ABWS eine Nutzungsänderung vor. Da sich jetzt beim Verkauf die ursprüngliche Verwendungsabsicht (umsatzsteuerpflichtige Nutzung) beim Bezug der Eingangsleistungen ändert, ist im Hinblick darauf jetzt eine Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a Abs. 2 St. 1 UStG zwingend vorzunehmen.

Die Vorsteuerberichtigung umfasst:

Die Wirtschaftsgüter selbst gemäß § 15 a Abs. 2 S.1 UStG und Sonstige Leistungen, für die in der Steuerbilanz ein Aktivierungsgebot besteht (§ 15a Abs. 4 UStG)

Entgegen anderer Berichtigungsvorschriften sieht in den Fällen des § 15a Abs. 2 UStG der Gesetzgeber keinen verkürzten Berichtigungszeitraum vor. Der Unternehmer (ABWS) hat den gesamten Vorsteuerbetrag für den Voranmeldezeitraum der Veräußerung zurückzuzahlen.

Die ABWS hat bis einschließlich dem Besteuerungszeitraum 2018 folgende Vorsteuerbeträge geltend gemacht:

<b>Jahr</b>	<b>Vorsteuer</b>
1999	1.235,91€
2000	2.024,99€
2001	5.394,08€
2002	1.910,01€
2003	1.846,73€
2004	2.076,97€
2005	1.540,12€
2006	1.020,83€
2007	36.339,74€
2008	18.528,43€
2009	27.631,79€
2010	36.898,30€
2011	13.783,22€
2012	32.858,98€
2013	121.850,77€
2014	46.948,76€
2015	176.850,06€
2016	214.312,63€
2017	43.599,10€
2018	-16.560,16€
<b>Summe</b>	<b>770.091,26€</b>

## Umkehr der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13 b Abs. 1 UStG

Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger gilt für alle umsatzsteuerpflichtigen Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen.

Alle Grundstücksgeschäfte, z. B. Kauf und Verkauf unbebauter und bebauter Grundstücke, fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz und sind gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Bei steuerfreien Umsätzen kann es nicht zu einem Wechsel der Steuerschuldnerschaft kommen.

Der leistende Unternehmer (= Verkäufer der Immobilie) kann allerdings gemäß § 9 UStG auf die Steuerfreiheit verzichten (= Option zur Umsatzsteuer). Bei einer Option zur Umsatzsteuer wird der Leistungsempfänger automatisch der Schuldner der Umsatzsteuer.

Das bedeutet: Der Verkäufer übt seine Option zur Umsatzsteuer dann wirksam aus, wenn sie im notariellen Vertrag oder einer notariellen Vertragsergänzung oder -änderung ausdrücklich erklärt wird (§ 9 Abs. 3 Satz 2 UStG).

Werden die Grundstücke jedoch an eine nichtunternehmerische Person des öffentlichen Rechts veräußert ist eine Option nach § 9 Abs. 1 UStG nicht möglich und somit gemäß § 4 Nr. 9 b UStG steuerfrei. Der gesamte ursprüngliche Vorsteuerabzug in Höhe von 770.091,26 € ist im Zeitpunkt der Verwendung für den Besteuerungszeitraum der Veräußerung zu berichtigen.

Die Berichtigung des Vorsteuerabzuges wäre auch dann erfolgt, wenn die Stadt St. Ingbert schon in früherer Zeit die Immobilien erworben hätte und wie geplant, die Räumlichkeiten für hoheitliche Zwecke, oder für die Zwecke verwendet hätte, für die eine Option gemäß § 9 UStG ausgeschlossen ist.

St. Ingbert, den 22.04.2021



Dipl.-Finanzwirt Karlheinz Müller  
Steuerberater

SCHULZE-HAGEN | HORSCHITZ | HAUSER  
RECHTSANWÄLTE

SCHULZE-HAGEN | HORSCHITZ | HAUSER THEODOR-HEUSS-ANLAGE 12 68168 MANNHEIM

Stadt St. Ingbert  
z.H. Frau Konschak-Klein  
Am Markt 12  
66386 St. Ingbert

Per E-Mail !

14.05.2021 DH

Vorgang: Stadt St. Ingbert ./ Alte Baumwollspinnerei  
Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG  
Unser Az.: 1-226/2018 - bitte stets angeben -  
Ihr Az.: GB1/13  
Sachbearbeiter: Dr. Horschitz (Sekt. 727397-20)

Sehr geehrte Frau Konschak-Klein,

ich nehme Bezug auf unsere gemeinsame Video-Konferenz vom 22.04.2021 mit Herrn Oberbürgermeister Prof. Dr. Meyer sowie auf Ihr Schreiben vom 28.04.2021, in dem Sie die mit Herrn Deller besprochenen Punkte festgehalten haben. Nach deren Durchsicht und Prüfung bewerte ich die angedachte Lösung als positiv und einzig sinnvolle Lösung zur Bereinigung der nunmehr seit mehreren Jahren bestehenden Differenzen zwischen den Parteien. Dabei ist zu beachten, dass

- der Preis für den Erwerb der Miteigentumsanteile der ABWS aus dem Verkehrswertgutachten einer unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen stammt und keine der Parteien Unrichtigkeiten in den Ausführungen der Sachverständigen feststellen konnte.

| DR. ALFONS SCHULZE-HAGEN MSc\*  
RECHTSANWALT UND FACHANWALT  
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| DR. RAINER HORSCHITZ\*  
RECHTSANWALT UND FACHANWALT  
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| DR. WERNER HAUSER\*  
RECHTSANWALT

| DR. HARALD HAUSER\*  
RECHTSANWALT UND FACHANWALT  
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT  
FACHANWALT FÜR VERGABERECHT

| CONSTANZE WEIGT  
RECHTSANWÄLTIN UND FACHANWÄLTIN  
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| STEFAN BERGER  
RECHTSANWALT UND FACHANWALT  
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| PROF. DR. HARALD HORSCHITZ  
RECHTSANWALT

SCHULZE-HAGEN | HORSCHITZ | HAUSER  
RECHTSANWÄLTE  
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT  
AG MANNHEIM PR 700224  
\*PARTNER

THEODOR-HEUSS-ANLAGE 12  
68168 MANNHEIM  
TEL. +49 (0)621-72 73 97-0  
FAX +49 (0)621-72 73 97-22

WWW.SCHULZE-HAGEN.COM  
RAE@SCHULZE-HAGEN.COM

COMMERZBANK AG  
IBAN DE60 6708 0050 0656 4963 00  
BIC DRESDEFF670

VR BANK RHEIN-NECKAR EG  
IBAN DE91 6709 0000 0002 0181 87  
BIC GENODE33MA2

UST-IDNR DE292338349

- Ebenso ist die vereinbarte Freigabe des genannten Betrags von € 77.129,00 aus dem Verwahrkonto rechtlich nicht zu beanstanden, da dieser Betrag der ABWS zusteht.
- Erfreulich ist, dass es gelungen ist, Herrn Deller von seiner Forderung in Höhe von € 233.824,42 für die Fassadensanierung abzubringen.
- Was die Rückgabe der sich noch in Besitz der Stadt befindenden Bürgschaft angeht, so stellt deren Rückgabe an die ABWS eine Selbstverständlichkeit dar, nachdem mit der Vereinbarung keine weiteren wechselseitigen Ansprüche mehr bestehen.
- Was schließlich die Umsatzsteuer angeht, so verweise ich auf die Stellungnahme der Atax Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 26.04.2021 und auf den darin bestätigten Umstand, dass die Verauslagung der Umsatzsteuer auch bei der ursprünglich geplanten Abwicklung des Vertragsverhältnisses angefallen wäre, mithin diese Kosten als sog. Sowieso-Kosten anzusehen sind.

Zusammenfassend ist dem Abschluss des ins Auge gefassten Vergleichs - der aufgrund des damit verbundenen Erwerbs von Grundstücks-Miteigentumsanteilen notariell beurkundet werden muss – somit zuzustimmen, zumal die Alternative alleine in einer langjährigen, wirtschaftlich kaum vertretbaren und nur schwer prognostizierbaren gerichtlichen Auseinandersetzung liegen würde.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rainer Horschitz  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

URNr. 1356 / 2021 J

Sb: Bo

## KAUFVERTRAG

Verhandelt zu St. Ingbert am 20. September 2021.

Vor mir,

**Julia Resmini**  
**Notarin**  
**mit dem Amtssitz in St. Ingbert**

erschieden:

1. Herr Karl Werner **Deller**, geboren am 16. April 1951, wohnhaft in 66111 Saarbrücken, Karlstraße 4, ausgewiesen durch seinen deutschen amtlichen Lichtbildausweis.

Herr Karl Werner Deller nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer für die

**Alte Baumwollspinnerei Geschäftsführungsgesellschaft mbH**  
**mit dem Sitz in Saarbrücken**

(Geschäftsadresse: 66111 Saarbrücken, Karlstraße 4), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken HRB 11718,

Alte Baumwollspinnerei Geschäftsführungsgesellschaft mbH nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Komplementär für die

**Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG**  
**mit dem Sitz in Saarbrücken**

(Geschäftsadresse: 66111 Saarbrücken, Karlstraße 4), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken HRA 8600,

- im Folgenden „die Veräußerin“ genannt -

2. Herr Martin Ruck, dienstansässig am Markt 12,66386 Ingbert, ausgewiesen durch seinen deutschen amtlichen Lichtbildausweis, nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter, vorbehaltlich der Genehmigung, für die

**Mittelstadt St. Ingbert**

- im Folgenden „die Erwerberin“ genannt –.

Auf die Rechte gemäß § 177 Abs. 2 BGB wird seitens der Veräußerin bis zum Ablauf des 12.10..2021 verzichtet.

23QME



- a) auf den dienenden Grundstücken andere betriebsbereite Einrichtungen zur Beheizung von Räumen zu haben oder benutzen als solche, die Fernwärme verwenden,
- b) auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom - mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas zu erzeugen oder zu vertreiben oder zu dulden, dass Dritte auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom – mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom - und Gas erzeugen oder vertreiben, für Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert
- II 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gewerbebetriebsbeschränkung (Die Nutzung der dienenden Grundstücke ist auf deren Nutzung als
- Museen, Ausstellungen, Ateliers, Tanzschulen, Büroräume, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle, Büchereien einschließlich Lesesäle, Räume für Schulungen und universitäre Einrichtungen,
  - Räume zur allgemeinen und musikalischen Weiterbildung,
  - Schank- und Speisewirtschaften, Brauereien,
  - Handwerkliche Tätigkeiten, auch in Verbindung mit Läden, Wohnen, Lichtspieltheater, jedoch keine Sexkinos,
  - Läden mit Ausnahme von Discountern und Sexshops
- mit der Maßgabe beschränkt, dass bei den vorgenannten Nutzungen erhebliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie das Entstehen eines Schmutzimages zu vermeiden sind, wobei Anhaltswerte für die Beurteilung der Erheblichkeit die Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen Verordnungen für Mischgebiete in ihrer jeweils gültigen Fassung sind; für Mittelstadt St. Ingbert
- II 7 Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert

**B.**

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22931 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

232/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12 Gebäude- und Freifläche zu 7318 qm  
Flst. 2836/27 Mischnutzung mit Wohnen,  
Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen "Cafe Bar" (Cafe Bar, Rückraum Cafe Bar, Seilgang) im Erdgeschoss (pink markiert) Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- a) der Terrasse im Erdgeschoss (olivgelb markiert und mit C bezeichnet),
- b) den Räumen (Keller, Seilgang, Treppenhaus 4) im Untergeschoss (olivgelb markiert und mit Y bezeichnet), und zwar gemeinschaftlich mit dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Blatt 22934,
- c) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze pink markiert und mit den Nummern 61, 62, 63 und 64 bezeichnet sind,

zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

**C.**

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22936 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

2452/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12 Gebäude- und Freifläche, zu 7318 qm  
Flst. 2836/27 Mischnutzung mit Wohnen,  
Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum „K4 Projects“ (Galerie K4) im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 1 nebst Teeküche im 1. Obergeschoss, nebst dem Abstellraum S1.53.2 im 1. Obergeschoss, nebst der Garderobe nebst Vorraum, WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren und WC Herren im 1. Obergeschoss, nebst dem Abstellraum S1.55 im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 2 im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 3 im 1. Obergeschoss, nebst dem Vorraum Loft nebst dem Raum Artist in Residence, der Küche, dem Büro und dem Bad nebst Vorraum im 1. Obergeschoss, nebst dem Raum Besprechung nebst Vorraum im 1. Obergeschoss und nebst dem Raum Technik nebst Vorraum im 1. Obergeschoss (grün markiert) Nr. 6 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- a) den Fluren 1, 2, 3, 4 und 5 im 1. Obergeschoss (olivgelb markiert und mit D bezeichnet),
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze grün markiert und mit den Nummern 01, 02, 03, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 und 56 sowie B02 bezeichnet sind,

zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

**D.**

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22937 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

184/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12 Gebäude- und Freifläche, zu 7318 qm  
Flst. 2836/27 Mischnutzung mit Wohnen,  
Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an dem „Dachpavillon“ (Dachpavillon Gast-  
raum, Küche) im 3. Obergeschoss nebst den Räumen (Vorraum WC, WC Herren,  
WC Damen) im 3. Obergeschoss (grau markiert) Nr. 7 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stell-  
plätzen, die im Lageplan Stellplätze grau markiert und mit den Nummern 58, 59  
und 60 bezeichnet sind, zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück  
Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

**E.**

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt  
22938 wurde am heutigen Tag vor der Beurkundung eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung  
GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

736/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12 Gebäude- und Freifläche, zu 7318 qm  
Flst. 2836/27 Mischnutzung mit Wohnen,  
Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an dem „Kesselhaus“ (Loftoffice K1, Vor-  
raum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Flur) im Zwi-  
schengeschoss nebst den Räumen (Loftoffice K2, Garderobe, Vorraum WC Da-  
men, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Teeküche) im 1. Oberge-  
schoss, nebst dem Kohlenbunker im 1. und 2. Obergeschoss und nebst dem  
Raum Reserve nebst Vorraum im Erdgeschoss sowie dem Raum Technik im 2.  
Untergeschoss (einschließlich der Treppe, die in diesen Bereich vom Erdge-  
schoss in das 2. Untergeschoss führt) (lila markiert) Nr. 8 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- a) dem gesamten im Aufteilungsplan mit Kohlenaufzug bezeichneten im Erdgeschoss beginnenden Schacht,
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze lila markiert und mit den Nummern 04, 05, 06, 07 und 08 bezeichnet sind,

zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

#### F.

Die Teileigentumsrechte gemäß den Buchstaben B bis E befinden sich in 66386 St. Ingbert, Wollbachstraße 1.

Folgende Belastungen sind zu Lasten der jeweiligen Teileigentumsrechte gemäß den Buchstaben B bis E eingetragen:

Abt. lfd. Nr. Beschreibung

---

- |    |         |  |
|----|---------|--|
| II | jeweils | Grunddienstbarkeit,  |
|    | 1       | a) Geh- und Fahrrecht,<br>b) Gehrecht,<br>c) Feuerwehrumfahrrecht,<br>d) Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/25 |
| II | jeweils | Grunddienstbarkeit   |
|    | 2       | a) Geh- und Fahrrecht,<br>b) Gehrecht,<br>c) Feuerwehrumfahrrecht,<br>Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/26,   |
| II | jeweils | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem gleichen Inhalt gemäß Buchstabe A Abt. II lfd. Nr. 3,  |
|    | 3       |  |
| II | jeweils | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem gleichen Inhalt gemäß Buchstabe A Abt. II lfd. Nr. 4   |
|    | 4       |  |

- II jeweils 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Brunnenrecht für Mittelstadt St. Ingbert
- II jeweils 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem gleichen Inhalt gemäß Buchstabe A Abt. II lfd. Nr. 6
- II jeweils 7 Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert
- II 8 (nur Blatt 22931, 22937) Auflassungsvormerkung für Mittelstadt St. Ingbert
- III jeweils 5 2.500.000,00 EUR Höchstbetrags-Sicherungshypothek; die ursprüngliche Gläubigerin hat auf die Höchstbetrags-Sicherungshypothek verzichtet, so dass insoweit eine Eigentümergrundschuld besteht
- III jeweils 6 nur lastend an den Blättern 22931 und 22936: verteilte Zwangssicherungshypothek über € 86.673,79 für D. Heer GmbH, Saarbrücken.

Außerdem wird festgestellt, dass in allen Grundbuchblättern (St. Ingbert Blatt 21062, St. Ingbert Blatt 22931, St. Ingbert Blatt 22936, St. Ingbert Blatt 22937 und Blatt 22938) die heutige Einsicht in die Markentabelle ergeben hat, dass mit heutigem Eingangsdatum ein Antrag des Finanzamt Saarbrücken (Aktenzeichen 040/150/01270 VO08) vorliegt. Eine Löschungsbewilligung des Finanzamt Saarbrücken liegt mir bezüglich Grundbuch von St. Ingbert Blatt 22931 und St. Ingbert Blatt 22937 zu treuen Händen vor.

#### **G.**

Die Rechte in Abt. II lfd. Nr. 3, 4 und 6 (Buchstabe A) sowie die Rechte in Abt. II jeweils lfd. 1 bis 6 (Buchstaben B bis E) sind bekannt, bleiben bestehen und werden mit allen sich aus den Eintragungsbewilligungen ergebenden Verpflichtungen übernommen.

Das Vorkaufsrecht in Abt. II lfd. Nr. 7 (Buchstabe A) sowie die Belastungen in Abt. II jeweils lfd. Nr. 7 und 8 (Buchstaben B bis E) sollen im Grundbuch gelöscht werden. Die Mittelstadt St. Ingbert bewilligt und beantragt die dementsprechenden Löschungen im Grundbuch.

Die Rechte Abt. III jeweils lfd. Nr. 5 (Buchstaben B bis E) sollen im Grundbuch gelöscht werden.

Die Veräußerin in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin und Gläubigerin bewilligt und beantragt die dementsprechende Löschung im Grundbuch.

Höchst vorsorglich beauftragen die Beteiligten die Notarin, erforderliche Lösungsunterlagen anzufordern und entgegenzunehmen.

Die Beteiligten weisen die amtierende Notarin an, diese Löschung unabhängig von der Zahlung des Kaufpreises sofort im Grundbuch zu beantragen.

Die Rechte Abt. III jeweils lfd. Nr. 6 (Blatt 22931 und 22936) sowie die in der Markentabelle vorgemerkten Rechte sollen im Grundbuch gelöscht werden.

Die Grundpfandrechte werden von der Erwerberin nicht übernommen; sie sind auf Kosten der Veräußerin im Grundbuch zu löschen. Den Rechten zugrunde liegende Verbindlichkeiten sind aus dem Kaufpreis abzulösen. Die Beteiligten beauftragen die Notarin, die Lösungsunterlagen bei der Gläubigerin der Grundpfandrechte anzufordern und entgegenzunehmen. Der abzulösenden Gläubigerin darf eine Abschrift dieser Urkunde erteilt werden.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die dementsprechenden Löschungen im Grundbuch.

## H

Eigentümer der weiteren Miteigentumsanteile an dem Grundbesitz

Flur 12 Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße  
Flst. 2836/27

eingetragen in den Teileigentumsgrundbüchern des Amtsgerichts Saarbrücken von Sankt Ingbert Bl. 22932, 22933, 22934 und 22935 ist die heutige Erwerberin, Mittelstadt Sankt Ingbert.

## I

**Der Grundbesitz gemäß Buchstabe A sowie die Teileigentumsrechte gemäß den Buchstaben B bis E werden nachstehend der „Vertragsgegenstand“ genannt.**

**Der Grundbesitz gemäß A Flur 12 Nr. 2836/25 wird nachstehend „Baumwolllager“ genannt.**

**Der Vertragsgegenstand sowie der Grundbesitz gemäß H werden nachstehend gemeinsam „Alte Baumwollspinnerei“ genannt.**

## § 2

### Bezugsurkunden/Weitere Vereinbarungen

1. Die Veräußerin und die Erwerberin haben am 26.09.2011 in der Fassung vom 28.03.2012, - URNrn.: 1616/2011 und 621/2012 des Notars Wilhelm Burgemeister in St. Ingbert – einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, - nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt -

geschlossen, in dem die heutige Erwerberin den in § 1 Buchstabe H aufgeführten Grundbesitz von der heutigen Veräußerin erworben hat. Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung im Original vor, auf ein Beifügen zur heutigen Urkunde und auf ein erneutes Vorlesen wird allseits verzichtet.

2. Diese Bezugsurkunde wurde durch privatschriftliche Erklärung vom 12. September 2014 ergänzt bzw. geändert. Diese privatschriftliche Erklärung vom 12. September 2014 wurde nochmals durch privatschriftliche Vereinbarung vom 7. August 2015 geändert. Diese Erklärungen sind als Anl. 1 dieser Urkunde zu Beweissicherungszwecken beigefügt. Die Anlage 1 wurde von der Notarin nicht vorgelesen..

In der Bezugsurkunde ist die Auflassung des in § 1 Buchst. H aufgeführten Grundbesitzes erklärt, die Eigentumsumschreibung ist erfolgt. Die Beteiligten gehen daher davon aus, dass die privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015 wirksam sind. Die privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015 wurden von der amtierenden Notarin nicht entworfen, und auch nicht geprüft. Die Beteiligten befreien die Notarin von jeglicher Haftung für steuerliche oder wirtschaftliche Folgen aus den privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015 sowie von einer Haftung für etwaige Form- oder inhaltlicher Unwirksamkeit dieser privatschriftlichen Erklärungen. Etwaige Anzeigepflichten oder sonstige Erklärungen, die zur steuerlichen Anerkennung oder aus sonstigen Gründen erforderlich sind, werden die Beteiligten selbst durchführen.

3. In der Bezugsurkunde hat der heutige Veräußerer eine Bauverpflichtung zur Erstellung bzw. Renovierung der durch die Bezugsurkunde erworbenen Teileigentumseinheiten des Gebäudes „Alte Baumwollspinnerei“, (§ 1 Buchstabe H) sowie des Gemeinschaftseigentums der „Alten Baumwollspinnerei“ übernommen. Diese Bauverpflichtung wurde teilweise erfüllt. Zwischen den Beteiligten besteht Uneinigkeit über den Umfang der Bauverpflichtung. Eine Fertigstellung und Abnahme ist bislang nicht erfolgt
4. Der Kaufpreis der Bezugsurkunde war als Festpreis von insgesamt 9.540.000,00 Euro vereinbart für den Kauf der Teileigentumseinheiten und Erfüllung der Bauverpflichtung. Hierauf wurde bereits ein Betrag geleistet, der in der Anl. 2 zu dieser Urkunde aufgeführten ist.
5. Der Veräußerer hat zudem weitere, nicht in der Baubeschreibung aufgeführte Bauleistungen am Vertragsgegenstand der Bezugsurkunde erbracht. Ob eine diesbezügliche Verpflichtung bestand, ist zwischen den Beteiligten nicht geklärt. Für diese weiteren, nicht in

der Baubeschreibung aufgeführten Bauleistungen am Vertragsgegenstand der Bezugsurkunde wurde bereits ein Betrag geleistet, der in der Anl. 2 zu dieser Urkunde aufgeführten ist.

6. Für Arbeiten am Vertragsgegenstand und am Gemeinschaftseigentum hat die heutige Veräußerin bereits Vorsteuer geltend gemacht. Eine Auflistung der bereits geltend gemachten Vorsteuer ist als Anl. 3 dieser Urkunde zu Beweissicherungszwecken beigelegt. Anl. 3 wurde den Beteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt und unterschrieben, auf ein Verlesen wurde verzichtet.
7. Ein weiterer Betrag von 77.129 € befindet sich zurzeit auf dem internen „Verwahrkonto“ der Mittelstadt St. Ingbert zur Zahlung weiterer Kosten, die die heutige Veräußerin im Zusammenhang mit der Renovierung/Durchführung der Bauverpflichtung basierend auf der Ergänzungsvereinbarung 14.9.2014 hatte.
8. Die heutige Veräußerin hatte zudem Kosten für die Fassadensanierung i.H.v. 233.824,42 €, die bislang nicht von der heutigen Erwerberin erstattet wurden.
9. Durch die Zurich Insurance plc wurde für die ARGE Baumwollspinnerei Sankt Ingbert eine Bürgschaft für die Erfüllung der unter Z. 1 und 2 aufgeführten Arbeiten gegenüber der heutigen Veräußerin übernommen, diese wiederum an die heutige Erwerberin zur Sicherstellung der Erfüllung der Ansprüche gemäß Ziffern 1 und 2 abgetreten hat. Eine Kopie der Bürgschaftserklärung ist dieser Urkunde zu Beweissicherungszwecken als Anl. 4 beigelegt.
10. Durch die heutige Urkunde soll sichergestellt werden, dass Mittelstadt St. Ingbert Alleineigentümerin sämtlicher Miteigentumsanteile und Grundstücke der „Alten Baumwollspinnerei“ wird. Zugleich sollen abschließend sämtliche gegenseitigen Ansprüche aus der Bezugsurkunde und damit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen zwischen den Beteiligten geregelt werden.
11. Grundlage für den heutigen Erwerb ist das Gutachten vom 30.9.2020 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf, Mannheim, das zu Beweissicherungszwecken dieser Urkunde als Anl. 5 in Kopie beigelegt ist. Die Beteiligten verzichten auf ein Verlesen der Anlage.

### § 3

#### Veräußerung; Grundbucheintragungen

Die eingangs genannte Veräußerin, Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, verkauft den in § 1 bezeichneten Vertragsgegenstand mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB)

an

die eingangs genannte Erwerberin, Mittelstadt St. Ingbert, zu Alleineigentum.

Bewegliche Gegenstände (etwa Inventar, Mobiliar) sind nicht mitverkauft, jedoch die vorhandenen Brennstoffvorräte abzüglich des Verbrauchs bis zum Besitzübergang.

Es wird klargestellt, dass die im Baumwolllager befindliche "TGA" technische Gebäudeanlage (Lüftungsanlage, weitere Aggregate und anderes) von der heutigen Erwerberin bezahlt wurden und sich nach Auffassung aller Beteiligten bereits in deren Eigentum befinden. Hilfsweise sind sich sämtliche Beteiligten mit sofortiger Wirkung über den Eigentumsübergang auf die Erwerberin einig.

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt die Veräußerin und beantragt die Erwerberin, zu deren Gunsten am Vertragsgegenstand eine

#### Vormerkung

an nächstfolgender Rangstelle sofort einzutragen. Die Erwerberin bewilligt und beantragt, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen sie nicht zugestimmt hat.

### § 4

#### Auflassung, Umschreibungsanweisung

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf die Erwerberin einig. Die entsprechende Umschreibung im Grundbuch wird **beantragt**.
2. Die **Bewilligung** zur Eintragung des Eigentumswechsels nach Abs. 1 in das Grundbuch bleibt vorbehalten.

Die Veräußerin bevollmächtigt unwiderruflich und über den Tod bzw. das Erlöschen hinaus die Notare St. Ingbert, Notar Dominik Bachmann und Notarin Julia Resmini, deren Vertreter oder Amtsnachfolger, die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch zu bewilligen.

3. Die Veräußerin muss der Erwerberin das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Die in Abs.

2 genannten Bevollmächtigten werden daher angewiesen, die Bewilligung dem Grundbuchamt erst vorzulegen, nachdem die Veräußerin den Eingang des geschuldeten Betrags gemäß § 5 Ziffern I, II und III originalschriftlich bestätigt hat, wobei eine Übermittlung des unterschriebenen Dokuments per Fax oder E-Mail genügt, oder hilfsweise die Erwerberin die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

Die Veräußerin verpflichtet sich, diese Zahlung unverzüglich der Notarin in vorstehender Form anzuzeigen; die Beteiligten bevollmächtigen die Notarin, bei den an der Zahlungsabwicklung beteiligten Geldinstituten jegliche Auskünfte einzuholen, welche die Kaufpreiszahlung betreffen.

## § 5

### **Kaufpreis; Fälligkeit, Weitere Gegenleistung, Aufhebung sämtlicher übrigen Forderungen**

#### **I. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt

**2.120.000,-- €**

**– in Worten: zwei Millionen einhundertzwanzigtausend Euro –.**

Der (Gesamt-) Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen (Datum des Poststempels), nachdem die amtierende Notarin oder ein mit dieser zur gemeinsamen Berufsausübung verbundener Notar der Erwerberin an deren zuletzt bekanntgegebene Anschrift schriftlich mitgeteilt hat, dass

- a) ihr alle zu diesem Rechtsgeschäft erforderlichen Genehmigungen in grundbuchtauglicher Form vorliegen, insbesondere die Genehmigung der Mittelstadt Sankt Ingbert in grundbuchtauglicher Form
- b) die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- c) ihr für alle von der Erwerberin nicht übernommenen, ihrer Eigentumsvormerkung vorgehenden oder gleichstehenden Belastungen die **Löschungsunterlagen** in grundbuchmäßiger Form vorliegen und von diesen Unterlagen ohne Auflagen Gebrauch gemacht werden kann oder gemachte Auflagen bereits erfüllt sind oder Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises abzüglich ggf. zum Zeitpunkt der Versendung der Fälligkeitsmitteilung noch rückständiger öffentlicher Lasten und Abgaben und Erfüllung der sonstigen Gegenleistung gemäß diesem § 5 erfüllt werden können.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsauf-  
lagen, teilt die Notarin diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kauf-  
preis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Auflagen erbracht  
werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus ei-  
gene Rechte erwirbt; gleiches gilt für die gemäß der Kostenregelung in dieser  
Urkunde von der Veräußerin zu tragenden notariellen Mehrkosten gemäß der  
entsprechenden Kostenrechnung, soweit der auf die Veräußerin entfallende  
Kaufpreis(-teil) hierfür ausreicht.

Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandaufgaben bzw.  
Notarkosten ist zu überweisen auf ein gesondert angegebenes Konto der Veräu-  
ßerin

Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt die Veräußerin der Erwerberin  
alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grund-  
pfandrechte am Vertragsgegenstand und bewilligt deren Umschreibung.

Zahlt die Erwerberin bei Fälligkeit nicht, kommt sie ohne Mahnung in Verzug; auf  
die gesetzlichen Verzugszinsen hat die Notarin hingewiesen.

## **II. Ersatz bereits gezahlter Umsatzsteuer**

1. Die Veräußerin hat gemäß § 2 Ziffer 6 dieser Urkunde Vorsteuer für  
die bereits ausgeführten Arbeiten beim zuständigen Finanzamt gel-  
tend gemacht in Höhe von insgesamt 770.091,26 €.
2. Die Erwerberin verpflichtet sich, den Betrag der Vorsteuerberichti-  
gung bis zur Höhe von 770.091,26 € auf der Grundlage der Umsatz-  
steuer-Voranmeldung, die seitens des Veräußerers gegenüber dem  
zuständigen Finanzamt erfolgen wird, direkt auf das Konto des zu-  
ständigen Finanzamtes zu zahlen, und zwar, soweit zwischenzeitlich  
vom Finanzamt nicht anders angegeben, auf folgendes Konto:  
  
Finanzamt Saarbrücken Am Stadtgraben  
  
IBAN DE50 5900 0000 0059 3015 02 bei BBK Saarbrücken  
  
Verwendungszweck: Steuernummer 040/150/01270, Umsatzsteuer  
für Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co.  
KG.
3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Zahlung zu erfolgen  
hat unmittelbar nach Vorlage der Umsatzsteuervoranmeldung durch  
die Veräußerin, da sie davon ausgehen, dass ein Bescheid des Fi-  
nanzamts nicht erfolgen wird.

4. Sie sind sich darüber einig, dass Höhe und Rechtsgrund für die Zahlung der Umsatzsteuer gegeben sind, verzichten auf die Aufnahme weiterer Fälligkeitsvoraussetzungen. Insbesondere ist die Zahlung der Umsatzsteuer auf das Konto des Finanzamts unabhängig von der Fälligkeit des Kaufpreises im Übrigen.
5. Sofern sich durch spätere Steuerbescheide eine Reduzierung des Vorsteuerberichtigungsbetrags ergeben sollte, ist die Veräußerin verpflichtet, dies der Erwerberin unverzüglich anzuzeigen und den Betrag der Reduzierung an diese auszus zahlen.
6. Die Veräußerin befreit das Finanzamt von dem Steuergeheimnis in Bezug auf die Umsatzsteuerregelung.
7. Der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG steht für Zwecke dieses II. Abschnitts ihr etwaiger Organträger gleich.

### **III. Freigabe Verwahrkonto**

1. Die Erwerberin verpflichtet sich, unmittelbar nach Wirksamkeit dieses Vertrages den auf dem Verwahrkonto befindlichen Betrag i.H.v. 77.129 € (siehe § 2 Ziffer 7 dieser Urkunde) an die Veräußerin freizugeben und an diese auszus zahlen.
2. Die Aufnahme weiterer Fälligkeitsvoraussetzungen wird ausdrücklich nicht gewünscht.

### **IV. Kostenfreie Nutzung des Baumwolllagers**

1. Die Veräußerin ist berechtigt, entgegen den nachstehenden Vereinbarungen in § 6 das auf Grundbesitz gemäß § 1 A der Urkunde aufstehende Gebäude („Altes Baumwolllager“) Für den Zeitraum von drei Jahren, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024 in bisheriger Form selbst zu nutzen. Es wird klargestellt, dass eine gewerbliche Nutzung der Halle nicht gestattet ist. Ein Mietverhältnis wird damit nicht begründet. Eine Übergabe des unmittelbaren Besitzes ist auch vor dem genannten Stichtag zum ersten Tag eines jeden Monats möglich, wenn dies veräußererseite mindestens einen Monat vorher in Textform angekündigt wird.
2. Die Veräußerin verpflichtet sich, die bis zur Übergabe anfallenden verbrauchsrelevanten Nebenkosten (anteilig) zu tragen (z.B. Strom, Allgemeinstrom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung). Eine Nutzungsentschädigung wird nicht geschuldet.

3. Die Veräußerin verpflichtet sich zur Räumung des alten Baumwolllagers und Übergabe des unmittelbaren Besitzes drei Jahre nach Besitzübergang gemäß § 6 dieser Urkunde, spätestens jedoch zum 31. Dezember 2024 und unterwirft sich wegen dieser Verpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.
4. Die Notarin hat auf die mit dieser Regelung verbundenen Risiken hingewiesen, insbesondere auf das Risiko der Erwerberin, dass der Veräußerer zum vereinbarten Zeitpunkt nicht räumt und vorgeschlagen, die Fälligkeit des Kaufpreises von einer Räumung und Übergabe des Vertragsgegenstandes abhängig zu machen.

Die Beteiligten wünschten Beurkundung in vorstehender Form.

#### **V. Freigabe der Bürgschaft**

1. Die Erwerberin verpflichtet sich, die Bürgschaft gemäß § 2 Ziffer 9 dieser Urkunde mit Fälligkeit des Kaufpreises gemäß Ziffer I. an die Veräußerin zurückzugeben, soweit die Rückgabe nicht vorher schon erfolgt ist..
2. Mit Fälligkeit des Kaufpreises gemäß Ziffer I. verzichtet die Erwerberin auf sämtliche Ansprüche aus der Bürgschaft gemäß § 2 Ziffer 9 dieser Urkunde.

#### **VI. Erledigung sämtlicher Ansprüche**

1. Mit Erfüllung der vorstehend unter Ziffer I. bis V. getroffenen Vereinbarungen sind sämtliche gegenseitigen Ansprüche der Beteiligten im Zusammenhang mit sämtlichen Verträgen betreffend die „Alte Baumwollspinnerei“ erledigt. Insbesondere, aber nicht abschließend aufgeführt, sind sämtliche Ansprüche aus der Bezugsurkunde sowie aus den privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und vom 7. August 2015 hiermit erledigt. Zahlungsansprüche aus diesen Urkunden, beispielsweise auf Schadensersatz, und auf Zahlung des eventuellen Restkaufpreises, bestehen nicht mehr und sind hiermit erledigt. Hilfsweise verzichten die Beteiligten auf Zahlung von weiterem Kaufpreis aus der Bezugsurkunde, sowie der in Anl. 2 beigefügten privatschriftlichen Erklärungen, und auf Schadensersatzansprüche wegen Nicht- oder Schlechterfüllung der Verpflichtungen aus der Bezugsurkunde oder der privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015.

2. Die Beteiligten werden sich selbst um eine etwaige Rückerstattung von Grunderwerbsteuer bemühen. Die Notarin hat insoweit nichts zu veranlassen.
3. Ebenso sind die Kosten für die Fassadensanierung i.H.v. 233.824,42 € (§ 2 Ziffer 8) von der Erwerberin nicht zu erstatten. Alle gegenseitigen Forderungen sind aufgehoben und erledigt.
4. Die Veräußerin verzichtet auf Zahlung von weiterem Kaufpreis aus der Bezugsurkunde und die Erstattung ihrer Kosten und Aufwendungen in Bezug auf die „Alte Baumwollspinnerei“ sowie auf Schadensersatzansprüche, Zinsen und sonstiger Ansprüche aus der Bezugsurkunde, der privatschriftlichen Ergänzung gemäß § 2 Ziffer 2 dieser Urkunde oder im Zusammenhang mit der „Alten Baumwollspinnerei“ stehenden Vertragsverhältnissen.
5. Die Erwerberin verzichtet auf das Erbringen weiterer Bauleistungen aus der Bezugsurkunde, der privatschriftlichen Ergänzungen vom 12. September 2014 und vom 7. August 2015 gemäß § 2 Ziffer 2 dieser Urkunde oder sonstigen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der „Alten Baumwollspinnerei“ und verzichtet im Zusammenhang mit den bereits erbrachten Leistungen auf sämtliche Schadensersatzansprüche.
6. Verzugszinsen für in Vergangenheit erbrachter Leistungen oder Nichtleistung werden von keiner Seite geschuldet.

## **§ 6 Besitzübergang**

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist der Erwerberin der Besitz zu übergeben, soweit vorstehend in § 5 Ziffer IV nichts anderes vereinbart wurde. Private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten, die Rechte und Verpflichtungen aus den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungen und Haftung gehen ab Fälligkeit, Nutzungen und Gefahr ab Entrichtung des Kaufpreises, spätestens jedoch mit Übergabe, ggf. zeitanteilig, auf die Erwerberin über, soweit vorstehend nichts anderes vereinbart wurde.

Es wird klargestellt, dass der Besitz, Nutzen, private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten, die Rechte und Verpflichtungen aus Versicherungen, Haftung, Nutzungen und Gefahr für den Grundbesitz, der im Eigentum der Mittelstadt Sankt Ingbert steht (§ 1 H dieser Urkunde)

spätestens mit Besitzübergang des Vertragsgegenstandes auf die Mittelstadt Sankt Ingbert übergeht, soweit dies nicht bereits erfolgt ist.

Die Notarin hat auf die Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes hingewiesen. Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche an die Erwerberin abgetreten, die der Veräußerin gegen Dritte wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsgegenstand und gegen Bergbauunternehmen wegen Ersatz von Bergschäden zustehen (werden).

Es erfolgt jedoch keine Abtretung von Ansprüchen gegen Versicherungen für Schäden am Vertragsgegenstand, die ab heute bis zum Gefahrübergang entstehen. Die Veräußerin verpflichtet sich, die Gebäudeversicherung bis zur Eigentumsumschreibung aufrecht zu erhalten, ab Besitzübergang als Treuhänder der Erwerberin.

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsgegenstandes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen diese die Erwerberin.

Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und - sofern einschlägig - Gas, Heizwärme etc.) begründet die Erwerberin mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

## **§ 7 Rechtsmängel**

Die Veräußerin ist verpflichtet, der Erwerberin ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Zurückbehaltungsansprüche der Erwerberin bei von der Erwerberin nicht übernommenen, der Auflassungsvormerkung nachgehende Belastungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Etwaige Baulasten oder altrechtliche Dienstbarkeiten werden entschädigungslos übernommen. Der Veräußerin sind derartige Rechte nicht bekannt. Die Notarin hat auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde hingewiesen.

Die Vertragsteile (also Veräußerin und Erwerberin) stimmen der Löschung aller (auch künftigen) nicht übernommenen Belastungen sowie allen Rangänderungen

mit dem Antrag auf Vollzug zu; bei Gesamtrechten auch hinsichtlich aller übrigen in den Mithaftvermerken genannten Grundbuchstellen.

## **§ 8 Sachmängel**

Alle Rechte der Erwerberin wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens und des Gebäudes sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

1. ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
2. vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel; die Veräußerin erklärt, sie habe keine ihr bekannten Mängel, baurechtswidrigen Zustände, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die die Erwerberin angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsgegenstandes einen Hinweis erwarten durfte,
3. solcher Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate verkürzt.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist; hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

## **§ 9 Vollstreckungsunterwerfungen**

Die Erwerberin unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Gleiches gilt für die Veräußerin wegen ihrer Verpflichtung zur Verschaffung des Besitzes.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (der Veräußerin jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren

Inhalt, der Erwerberin zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung).

## **§ 10 Vollzugsauftrag**

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die amtierende Notarin, ihren amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, auch soweit diese von den Beteiligten selbst gestellt wurden,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen.

Gleichlautende Vollzugsvollmacht wird auch den mit der amtierenden Notarin zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notaren erteilt.

Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide zur Fristverlängerung sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an die Notarin wird erbeten.

## **§ 11 Keine Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung**

Die Aufnahme einer Belastungsvollmacht wird nicht gewünscht. Die Erwerberin erklärt, den Kaufpreis gemäß vorliegender Urkunde bezahlen zu können ohne den hier erworbenen Grundbesitz belasten zu müssen.

## **§ 12 Hinweise der Notarin**

Die Notarin hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf die Erwerberin über.
- Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), erforderliche Genehmigungen, und die Verzichtserklärung der Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig; bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts, woraus beiderseits keine Schadensersatzansprüche begründet werden können, besteht ein veräußererseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.

- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.

Eine steuerliche Beratung hat die Notarin nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren („Spekulationsgeschäft“) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

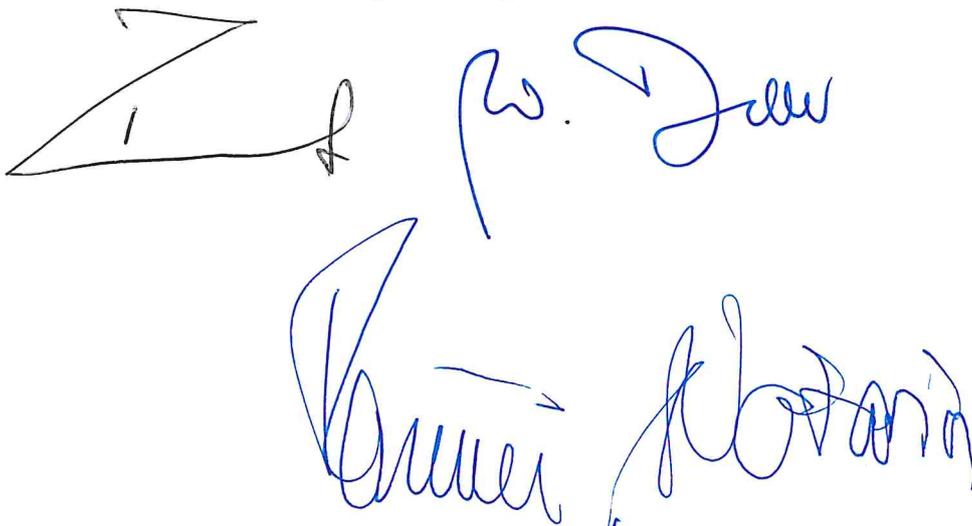
### § 13 Kosten

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrags sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Erwerberin; wird die Veräußerin hierfür in Anspruch genommen, kann sie vom Vertrag zurücktreten.

Die Erwerberin beantragt Befreiung von den Grundbuchgebühren und Ermäßigung der Notargebühren und bestätigt, dass der Erwerb nicht wirtschaftlichen Zwecken, vielmehr dem Wohle der Allgemeinheit dient.

Etwaige Mehrkosten der Lastenfreistellung trägt die Veräußerin, welche hierzu ferner gemäß § 29 Ziffer 2 GNotKG erklärt die Kostenschuld für die Beglaubigung von Löschungsbewilligungen des jeweiligen Gläubigers zu übernehmen. Anfallende Mehrkosten für die Nachgenehmigung trägt der Nachgenehmigende selbst.

Vorgelesen von der Notarin,  
von den Erschienenen genehmigt und  
eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

The image shows four handwritten signatures. The top-left signature is in black ink and appears to be a stylized 'Z'. The top-right signature is in blue ink and appears to be 'W. Jew'. The bottom-left signature is in blue ink and appears to be 'Kunze'. The bottom-right signature is in blue ink and appears to be 'Notarin'.



# G U T A C H T E N

## über die Verkehrswerte (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

der im Eigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (ABWS) stehenden folgenden Immobilien:

die in den Grundbüchern von St. Ingbert Blätter 22931, 22936 und 22938 eingetragenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück Wollbachstraße in 66386 St. Ingbert Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1, 6 und 8 bezeichneten Räumen

die in dem Grundbuch von St. Ingbert Blatt 21062 eingetragenen Grundstücke Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstücke 2836/25 „Baumwolllager“ und 2836/26 „Trafogrundstück“



Auftraggeber	Stadt St. Ingbert
Auftragsnummer	2020-02546
Objektart:	Spezialimmobilie (Grundstücke und Miteigentumsanteile als Teil der Transformation der Alten Baumwollspinnerei St. Ingbert)
Wertermittlungstichtag	26.06.2020
Qualitätsstichtag	26.06.2020
Ausfertigungsdatum	30.09.2020
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

**ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS**

		<b>Verkehrswert</b>
Grundstück Flst.Nr. 2836/27	TE Nr. 1 "Cafe Bar"	70.000 €
	TE Nr. 6 "K4 Projects"	560.000 €
	TE Nr. 8 "Kesselhaus"	250.000 €
Grundstück Flst.Nr. 2836/25	"Baumwolllager"	1.000.000 €
Grundstück Flst.Nr. 2836/26	"Trafogrundstück"	240.000 €
<b>Summe</b>		<b>2.120.000 €</b>

Digital-  
version

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1. Gutachtauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	9
<b>2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften</b>	<b>12</b>
2.1. Lage und Standort	12
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
2.3. Erschließung und Baugrund	14
2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
<b>3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften</b>	<b>19</b>
3.1. Grundbuch und Grundakten	19
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	27
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	30
<b>4. Markt</b>	<b>33</b>
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	33
4.2. Wertermittlungsobjekte	33
4.3. Marktanalyse Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8	35
4.4. Marktanalyse „Baumwolllager“ und „Trafo“	36
<b>5. Wertermittlung Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 ABWS GmbH</b>	<b>38</b>
5.1. Verkehrswert	38
5.2. Wertermittlungsverfahren	38
5.3. Wahl des Verfahrens	39
5.4. Ertragswertverfahren	39
5.5. Verkehrswert – Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8	52
<b>6. Wertermittlung „Baumwolllager“</b>	<b>54</b>
6.1. Wahl des Verfahrens	54
6.2. Ertragswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)	54
6.3. Vergleichswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)	58
6.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	62
6.5. Verkehrswert – „Baumwolllager“	64
<b>7. Wertermittlung „Trafogrundstück“</b>	<b>65</b>
7.1. Wahl des Verfahrens	65
7.2. Bodenwert	65
7.3. Plausibilisierung des Bodenwerts über das Residualwertverfahren	66
7.4. Verkehrswert – „Trafogrundstück“	69
<b>8. Schlussformel</b>	<b>70</b>
<b>9. Rechtsgrundlagen</b>	<b>71</b>
<b>10. Anlagenverzeichnis</b>	<b>71</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2020-02546
Auftragnehmer:	K. Wulf Immobilienbewertung Dipl. Ing. Kristina Wulf Luisenstraße 6a 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Stadt St. Ingbert Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt Am Markt 12 66386 St. Ingbert
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) der o.g. Immobilien im Eigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (nachfolgend ABWS bezeichnet) auf dem Areal der Alten Baumwollspinnerei St. Ingbert in der Wollbachstraße in 66386 St. Ingbert.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens als Grundlage zur objektiven Preisfindung.
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt werden fünf Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie eine Digitalversion im PDF-Format zur Verfügung gestellt.
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	26.06.2020 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

### 1.2.1. Miteigentumsanteile Flurstück 2836/27

Lagebezeichnung:	Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flst. 2836/27 mit 7.318 qm Gebäude- u. Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Saarbrücken Grundbuch von St. Ingbert <b>Blatt 22931</b> Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 232/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ingbert Flst.Nr. 2836/27 Wollbachstraße verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen „Cafe Bar“ (Cafe Bar, Rückraum Cafe Bar, Seilgang) im Erdgeschoss (pink markiert) <b><u>Nr. 1 laut Aufteilungsplan;</u></b> Sondernutzungsrechte an a) der Terrasse im Erdgeschoss (olivgelb markiert und mit C bezeichnet), b) den Räumen (Keller, Seilgang, Treppenhaus 4) im Untergeschoss (olivgelb markiert und mit Y bezeichnet), und zwar gemeinschaftlich mit dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Blatt 22934, c) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze pink markiert und mit den Nummern 61, 62, 63, und 64 bezeichnet sind. 2 zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2) <b>Blatt 22936</b> Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 2.452/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ingbert Flst.Nr. 2836/27 Wollbachstraße verbunden mit

# Digital- version

dem Sondereigentum an dem Raum „K4 Projects“ (Galerie K 4) im 1. Obergeschoss, nebst Loftoffice 1 nebst Teeküche im 1. Obergeschoss, nebst dem Abstellraum S1.53.2 im 1. Obergeschoss, nebst der Garderobe nebst Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren und WC Herren im 1. Obergeschoss, nebst dem Abstellraum S1.55 im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 2 im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 3 im 1. Obergeschoss, nebst dem Vorraum Loft nebst dem Raum Artist in Residence, der Küche, dem Büro und dem Bad nebst Vorraum im 1. Obergeschoss, nebst dem Raum Besprechung nebst Vorraum im 1. Obergeschoss und nebst dem Raum Technik nebst Vorraum im 1. Obergeschoss (grün markiert) **Nr. 6 laut Aufteilungsplan**; Sondernutzungsrechte an

- a) den Fluren 1, 2, 3, 4 und 5 im 1. Obergeschoss (olivgelb markiert und mit D bezeichnet),
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze grün markiert und mit den Nummern 01, 02, 03, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 und 56 sowie B02 bezeichnet sind.

2 zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

## Blatt 22938

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 736/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ingbert Flst.Nr. 2836/27 Wollbachstraße verbunden mit dem Sondereigentum an dem „**Kesselhaus**“ (Loftoffice K1, Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Flur) im Zwischengeschoss nebst den Räumen (Loftoffice K 2, Garderobe, Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Teeküche) im 1. Obergeschoss, nebst dem Kohlenbunker im 1. und 2. Obergeschoss und nebst dem Raum Reserve nebst Vorraum im Erdge-

# Digital- version

schoss sowie dem Raum Technik im 2. Untergeschoss (einschließlich der Treppe, die in diesem Bereich vom Erdgeschoss in das 2. Untergeschoss führt) (lila markiert) **Nr. 8**

**laut Aufteilungsplan;**

Sondernutzungsrechte an

- a) dem gesamten im Aufteilungsplan mit Kohlenaufzug bezeichneten im Erdgeschoss beginnenden Schacht,
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze lila markiert und mit den Nummern 04, 05, 06, 07 und 08 bezeichnet sind.

2 zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

Grundbuchausdrucke vom:

27.07.2020

Die Identität der Wertermittlungsobjekte wurde anhand der vorliegenden Grundbuchdaten, der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Eigentümer:

Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Saarbrücken

Vorhandene Bebauung:

Die Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 auf dem Grundstück Flurstück 2836/27 sind Teil eines ursprünglich als Baumwollspinnerei konzipierten Gesamtareals bestehend aus einem dreigeschossigen voll unterkellerten Spinnereigebäude mit angebautem Kesselhaus (Keller, Untergeschoss, Hochparterre=Zwischengeschoss, 1.OG) und Maschinenhaus (Keller, Erdgeschoss).

# Digital- version

### 1.2.2. „Baumwolllager“ und „Trafogrundstück“

Lagebezeichnung:	Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flst. 2836/25 mit 1.003 qm Gebäude- u. Freifläche Mischnutzung mit Wohnen 2836/26 mit 1.380 qm Gebäude- u. Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Saarbrücken Grundbuch von St. Ingbert Blatt 21062 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 7 zu 9, 10 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 eingetragen im Grundbuch von St. Ingbert Blatt 21218 Abt. II Nr. 2 9 Flurstück 2836/25 ( <i>im Volleigentum</i> ) 10 Flurstück 2836/26 ( <i>im Volleigentum</i> )
Grundbuchausdrucke vom:	27.07.2020 Die Identität der Wertermittlungsobjekte wurde anhand des vorliegenden Grundbuches und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Eigentümer:	Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Saarbrücken
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück Flurstück 2836/25 „Baumwolllager“ ist mit einem voll unterkellerten zweigeschossigen ehemaligen Baumwolllager bebaut. Das Grundstück Flurstück 2836/26 „Trafogrundstück“ ist mit einem eingeschossigen nicht unterkellerten stillgelegten Trafogebäude bebaut.

### 1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

26.06.2020

Die Alte Baumwollspinnerei konnte mit allen Gebäude- und Grundstücksteilen vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Margret Welsch, Stadt St. Ingbert, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Bauverwaltung
- Martin Ruck, Stadt St. Ingbert, Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung und Umwelt
- Rechtsanwältin Constanze Weigt und Rechtsanwalt Dr. Rainer Horschitz; Kanzlei Schulze-Hagen, Horschitz, Hauser Rechtsanwälte, Mannheim, anwaltlicher Vertreter der Stadt St. Ingbert
- Werner Deller, Geschäftsführer ABWS, Eigentümerin
- Rechtsanwalt Dr. Matthias Zieres, KHH LEGAL Kropp Haag Hübinger Rechtsanwälte, Saarbrücken, anwaltlicher Vertreter ABWS
- Kristina Wulf, Sachverständige

Gutachter:

Vermessungsassessorin Diplom-Ingenieurin  
Kristina Wulf

Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

**Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:**

- Baugenehmigungsunterlagen zum 2. Nachtrag 63/01/79/2014 vom 16.11.2015 zur Baugenehmigung

# Digital- version

- 63/01/15/2009 vom 16.06.2010; inkl. Brandschutzgutachten vom 18.05.2015, KMW Ingenieure GmbH Saarbrücken
- Tektur zum Bauschein vom 11.06.2010 Az. 63/01/15/2010, 1. Nachtrag Az. 63/01/1120/2010 vom 30.08.2011, Stand Mai 2015
  - Teilungserklärung UR-Nr. 1615/2011 vom 26.09.2011 inkl. Aufteilungsplan (Stand 18.09.2011) mit farblich markierten Sondereigentumseinheiten, Teileigentümerlageplan
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.09.2011 der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Stadt St. Ingbert, Abteilung Bauordnung
  - Grundbuchauszüge vom 27.07.2020
  - Eintragungsbewilligungen zu Dienstbarkeiten Abt. II, UR-Nr. 1614/2011 und 1616/2011, beide vom 26.09.2011 inkl. entsprechende Lagepläne zu Versorgungsleitungen (Stand 27.05.2010) bzw. Geh-/Fahrrechten vom 10.11.2010
  - Bau- und Leistungsbeschreibung nach DIN 276 „Transformation Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert“, Überarbeitungsstand 10.09.2014, 11. Entwurf + Überarbeitung ARGE, Anlage 1.1 zur Ergänzungsvereinbarung zum Bauvertrag vom 19.07.2012
  - Angebot OBG Schornsteinsanierung 18.03.2015

## **Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:**

- Kostenberechnung DIN 276 für den Umbau der Teileigentumseinheiten der ABWS bestehend aus Gesamtübersicht, Kostenberechnung Teileigentume ABWS 2011 und Kostenberechnung Ergänzungsvertrag 2014
- Objektunterlagen „Baumwolllager“ und „Trafohaus“ (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächengrößen)

## **Eigene Recherche:**

- Schriftliche Auskunft der Stadt St. Ingbert zum Bauplanungsrecht, Erschließungszustand, zu Baulasten, Altlasten und zum Denkmalschutz, Abteilung Bauverwaltung, CD-ROM vom 26.06.2020 und 04.08.2020, E-Mail vom 15.09.2020
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises vom 23.09.2020 zu Wohnungseigentum und gewerblichem Teileigentum
- Aktuelle Landesgrundstücksmarktberichte Saarland

# Digital- version

- 2016 und Rheinland-Pfalz 2019
- Grundstücksmarktbericht Saarpfalz-Kreis 2016
- Qualifizierter Wohnungsmietspiegel Saarpfalz-Kreis 2018
- IVD-Gewerbepreisspiegel 2019/2020
- RIWIS Report Saarbrücken und Saarpfalz-Kreis vom 17.09.2020 (bulwien Gesa): Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmieten Büro City, Cityrand, Bürozentren und Peripherie Saarbrücken sowie Nettoanfangsrenditen zentrale und dezentrale Lagen Saarbrücken, Auswertung 1990-2019; Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmieten Büro Saarpfalz-Kreis und Homburg 2006-2019
- Recherchen zum Wohnungs- und Gewerbemietniveau für den Bereich des Wertermittlungsobjekts in St. Ingbert, Marktanalyse, tlw. Umfrage bei örtlichen Immobilienmaklern und Auswertung der einschlägigen Immobilienmarktdatenportale

Weitere Informationen wurden auftragsgemäß nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände können daher nur insoweit berücksichtigt sein, wie sie sich anhand der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen und seitens des Grundstückseigentümers, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung einzuholen waren, ergeben. Eine Prüfung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

# Digital- version

## 2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

### 2.1. Lage und Standort

#### 2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Saarland / Saarpfalz-Kreis
Ort / Einwohner:	St. Ingbert / 35.427 Einwohner <sup>1</sup>
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	99,5 <sup>2</sup> / 6,0 % <sup>3</sup>
Einzugsbereich:	Mittelzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Anbindung des Individualverkehrs durch den Anschluss an die Bundesautobahn 6 (Paris – Mannheim); nächstgelegene Großstädte Saarbrücken (ca. 12 km), Kaiserslautern (ca. 56 km), Metz / Frankreich (ca. 80 km)

#### 2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Stadtteil	St. Ingbert-Mitte
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage in der südlichen Kernstadt unweit Bahnhofs St. Ingbert und der Fußgängerzone, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen, Verwaltung u.a.) größtenteils fußläufig erreichbar; Mittelzentrum mit allen Schulformen, Krankenhaus/Fachärzten, kulturellen Angeboten, Schwimmbädern, Rechtsanwälten/Notaren u.a.
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Mischgebietsstruktur, angrenzend tlw. zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung (Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser), in Richtung Ortskern (Nordosten) und Bahnhof (Südosten) vermehrt Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe/Handel, Gastronomie u.a., ansonsten angrenzend weiterführende Schulen
Lagequalität:	Zentrale Wohn- und Geschäfts-/Gewerbelage von

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Amt Saarland; Stand 31.12.2019

<sup>2</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2019, Saarpfalz-Kreis

<sup>3</sup> Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), Arbeitslosenquote Saarpfalz-Kreis, Berichtsmonat August 2020

Immissionen / Beeinträchtigungen:

St. Ingbert

Lagetypische Immissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr

Verkehrsanbindung:

Gute Verkehrsanbindung des Standortes der Baumwollspinnerei mit Autobahnanschluss in ca. 2 km (AS St. Ingbert-Mitte, BAB 6)

Bahnhof St. Ingbert in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) mit Regionalbahn- und Regional-Expressbahnanschluss, ÖPNV wird durch mehrere Buslinien der Saar-Mobil GmbH bedient.

Entfernungen:

Anbindung an die A 6 (AS St. Ingbert-West) in ca. 2,5 km bzw. AS St. Ingbert-Mitte in ca. 2 km Entfernung.

Saarbrücken: ca. 12 km

Kaiserslautern: ca. 56 km

Mannheim: ca. 120 km

Flughafen Saarbrücken: ca. 9 km

## 2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:

Gesamtareal Baumwollspinnerei polygonal:

Grundstück Flurstück 2836/27 mit Spinnereigebäude generalisiert betrachtet rechteckig zzgl. Parkplatzbereich im Norden, Zuwegung im nordwestlichen Grundstücksbereich und dreiecksförmiger Ausbuchtung am östlichen Grundstücksrand; Grundstück „Baumwolllager“ Flurstück 2836/25 annähernd trapezförmig;

„Trafogrundstück“ Flurstück 2836/26 polygonal, liegt im Innenbereich ohne eigene Erschließung zum öffentlichen Straßenraum, umgeben von Spinnerei im Süden, Wohnnutzung im Norden/Nordwesten sowie Schulen im Nordosten

Straßenfront / Tiefe:

Gesamtareal ca. 170 m / max. 90 m Nord-Süd-Ausdehnung;

davon Grundstück „Baumwolllager“ ca. 45 m Straßenfront / max. 35 m an der westlichen Grundstücksgrenze;

# Digital- Topographie:

## 2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:

davon „Trafogrundstück“ maximale Ost-West-Ausdehnung ca. 60 m, Nord-Süd-Ausdehnung 35 m  
Leichtes Gefälle nach Westen (Niveauunterschied zwischen Maschinenhaus an der westlichen Stirnseite und Spinnereigebäude ca. 1 m)

Ausbauzustand der Straße:

Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:

Bituminierte Fahrbahn (Einbahnstraße), einseitig gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung; Parkbuchten im öffentlichen Raum

Versorgungsanlagen:

Verkehrliche Erschließung der Flurstücke 2836/25 und 2836/27 von Süden über die Wollbachstraße, zwei Zufahrten südwestlich zwischen Kesselhaus und Baumwolllager bzw. an der östlichen Seite des Spinnereigebäudes; Erschließung des Grundstücks Flurstück 2836/26 über Geh- und Fahrrechte über die Grundstücke 2836/14 und 2836/27 dinglich gesichert

Entsorgungsanlagen:

Strom, Wasser, Fernwärme, Gas, Telefon, Kabel  
Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt St. Ingbert ist das Areal der Alten Baumwollspinnerei als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgte aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung, nicht aber aufgrund eines konkreten Verdachts. Inwieweit bei einer möglichen Neubebauung der Grundstücke diesbezügliche Risiken, erhöhte Aufwendungen oder Restriktionen auftreten können, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden und ist ausschließlich durch separate Bodengutachten abschließend zu beantworten. Die nachstehend ermittelten Verkehrswerte stellen insofern auf einen altlastenfreien Zustand ab.

## 2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

### 2.4.1. Spinnereigebäude, Kesselhaus, Maschinenhaus

Da sich das Objekt aktuell im Umbau und folglich zu großen Teilen im Rohbauzustand befindet, beschränkt sich die nachfolgende Baubeschreibung auf die wesentlichen Bestandteile, hinsichtlich des geplanten und noch nicht umgesetzten Ausbaus wird diesbezüglich auf die Bau- und Leistungsbeschreibung nach DIN 276 mit Stand 2014 verwiesen.

Objektart:	Ehemaliges dreigeschossiges voll unterkellertes Spinnereigebäude einer Baumwollspinnerei mit angebautem Maschinen- und Kesselhaus.
Baujahr:	1885, Erweiterungen tlw. um 1900 ab 1964 Zwischennutzung als Lazarett der Bundeswehr (bis 1997)
Letzte Renovierungen:	Dacherneuerung Fassadensanierung

#### Rohbau

Gründung:	Einzelfundamente.
Außenwände:	Sandstein, Ziegelstein. Vereinzelt Putz- bzw. Betonfassade. Geplant: WDVS im Bereich Maschinenhaus.
Innenwände:	Aktuell im Wesentlichen Massivmauerwerk. Geplant: Trockenbau (Gipskarton-Metallständerwände) und Mauerwerk (Kalksandstein-Lochstein). Kalkzementputz, Gipsputz.
Decken:	Massivdecken.
Treppen:	Massive Geschosstreppenhäuser mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen, im Bereich Kesselhaus tlw. noch alter Kunststoffbelag und Stahlgeländer.

Dach:

Digital-  
version

Flach geneigtes Satteldach bzw. Flachdächer mit Eindeckung in Bitumen-Schweißbahnen, Dampfsperren und Wärmedämmung; Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink, Flachdacheinläufe.

Maschinenhaus mit Trapezblechdach und Stahlunterzügen. Ansonsten Massiv-Balkendecken mit Stahlträgern.

### Ausbau

Türen:

Aktuell im Wesentlichen Stahl-/Stahlblechtüren. Geplante Innentüren: Holztüren mit Stahlumfassungszargen, Stahlrahmentüren, tlw. Stahltüren als Brandabschnittstüren

Fenster:

Aktuell im Wesentlichen Stahlfenster, Glasbausteine.

Geplant: Holz-Aluminium-Fenster, Aluminiumfenster, überwiegend zweiflügelig, Isolierverglasung. Sonnenschutz durch textile Verschattungs-/ Verdunkelungselemente.

Wände und Decken:

Aktuell im Wesentlichen Rohwände und -decken. Geplant Putz mit Anstrich. F90 Spitzputz. Tlw. abgehängte Decken mit Metallunterkonstruktion und Gipskarton-Verkleidung.

Sanitäre Einrichtungen:

Geplant: zahlreiche Toilettenanlagen mit modernen Sanitärgegenständen und -armaturen, Boden- und Wandfliesen, abgehängte Decken.

Heizung:

Fernwärme.

Elektroinstallationen, sonstige technische Ausstattung:

Geplant: Zahlreiche Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe mit Unterverteilungen, FI-Schutzschalter u.a. Lüftungsanlagen, Klimaanlage.

### Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Personenaufzüge, mehrere Fluchttreppenhäuser, Sprinkleranlage u.v.m..

### Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Die Alte Baumwollspinnerei befindet sich zum Wertermittlungsstichtag überwiegend in einem Rohbauzustand, in Teilbereichen wurde der Innenausbau bereits begonnen.

**Bauschäden:** Auf die Aufzählung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Bauschäden wird im Hinblick auf die unterstellte Fertigstellung der Revitalisierung des Gebäudekomplexes verzichtet.

### Außenanlagen

**Ver-/Entsorgungsanlagen:** Siehe oben.  
**Bodenbefestigungen:** Verbundsteinpflaster, geschotterte Wege.  
**Einfriedung:** Stahlzaun, Stahlgittertore, Maschendrahtzaun.  
**Sonstiges:** Grünanlage: Rasen, Sträucher, Bäume.

### 2.4.2. Baumwolllager

**Objektart:** Zweigeschossiges voll unterkellertes ehemaliges Baumwolllager der benachbarten Baumwollspinnerei. An der südlichen Gebäudeseite breites Vordach über den ehem. Laderampen.  
**Baujahr:** 1900  
**Letzte Renovierungen:** Dacherneuerung

### Rohbau

**Außenwände:** Sandstein, Ziegelstein.  
**Decken:** Massive Eichenholzbohlen auf Stahlträgern.  
**Treppen:** Geschosstreppe aus Holz mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer.  
**Dach:** Flachdach mit Eindeckung in Bitumen-Schweißbahnen; Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink.

### Ausbau

**Türen:** Aktuell im Wesentlichen Stahl-/Stahlblechtüren bzw. Holztüren.  
**Fenster:** Einfachverglaste Stahlfenster.  
**Wände:** Putz mit Anstrich.

### Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

**Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen** Vordach.

### Bau- und Unterhaltungszustand

**Unterhaltungszustand:** Das Baumwolllager wird aktuell zu Lagerzwecken genutzt und befindet sich teilweise in einem überalterten, wenngleich zweckmäßigen Unterhaltungszustand.

**Bauschäden:** Auf die Aufzählung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Bauschäden wird im Hinblick auf die unterstellte Umnutzung des Gebäudes verzichtet.

### **Außenanlagen**

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.  
 Bodenbefestigungen: Verbundsteinpflaster.  
 Einfriedung: Stahlzaun, Stahlgittertore.

### **2.4.3. Trafogebäude**

**Objektart:** Eingeschossiges nicht unterkellertes ehemaliges Trafogebäude zur benachbarten Baumwollspinnerei.

**Baujahr:** 1953

### **Rohbau**

Außenwände: Massivmauerwerk.  
 Innenwände: Massivmauerwerk.  
 Dach: Holzwalmdach.

### **Ausbau**

Türen: Aktuell im Wesentlichen Stahl-/Stahlblechtüren.  
 Fenster: Einfachverglaste Stahlfenster.  
 Wände und Decken: Putz mit Anstrich, Fliesen.  
 Elektroinstallationen, sonstige technische Ausstattung: Hochspannungs- und Niederspannungsschalt-räume.

### **Bau- und Unterhaltungszustand**

**Unterhaltungszustand:** Das Trafogebäude ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und befindet sich in einem größtenteils überalterten Zustand.

**Bauschäden:** Auf die Aufzählung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Bauschäden wird im Hinblick auf die unterstellte Umnutzung bzw. den unterstellten Rückbau verzichtet.

### **Außenanlagen**

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.  
 Bodenbefestigungen: Gepflasterte Stellplatz-/Rangierfläche östlich des Trafogebäudes, ansonsten nicht gepflegte Grünanlage.

### 3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

#### 3.1. Grundbuch und Grundakten

##### 3.1.1. Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 – Flurstück 2836/27

In den vorliegenden Grundbuchblättern 22931, 22936 und 22938 sind jeweils folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

###### Jeweils lfd. Nr. (1)

Grunddienstbarkeit,

- a) **Geh- und Fahrrecht,**
- b) **Gehrecht**
- c) **Feuerwehrumfahrrecht**
- d) **Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht** (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/25 (Blatt 21062); Gleichrang mit Abt. II/2.

###### Jeweils lfd. Nr. (2)

Grunddienstbarkeit,

- a) **Geh- und Fahrrecht,**
- b) **Gehrecht**
- c) **Feuerwehrumfahrrecht**
- d) **Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht** (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/26 (Blatt 21062); Gleichrang mit Abt. II/1.

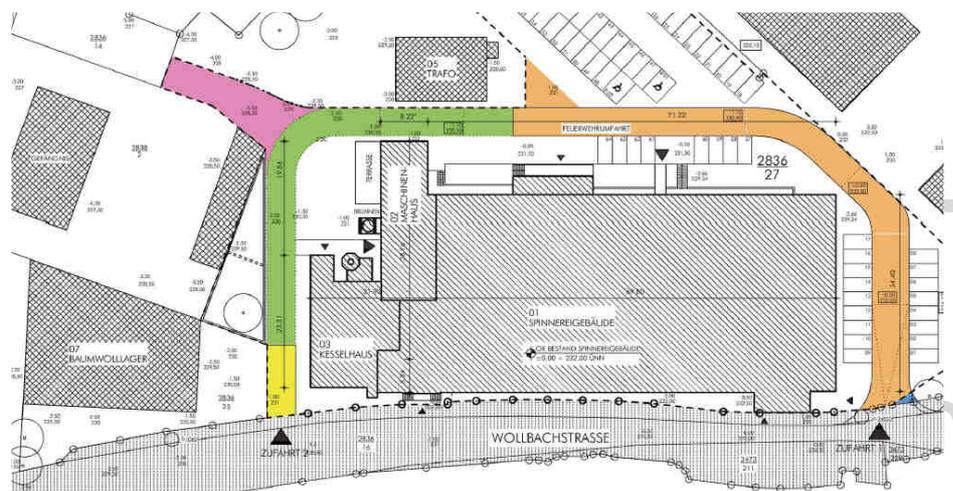
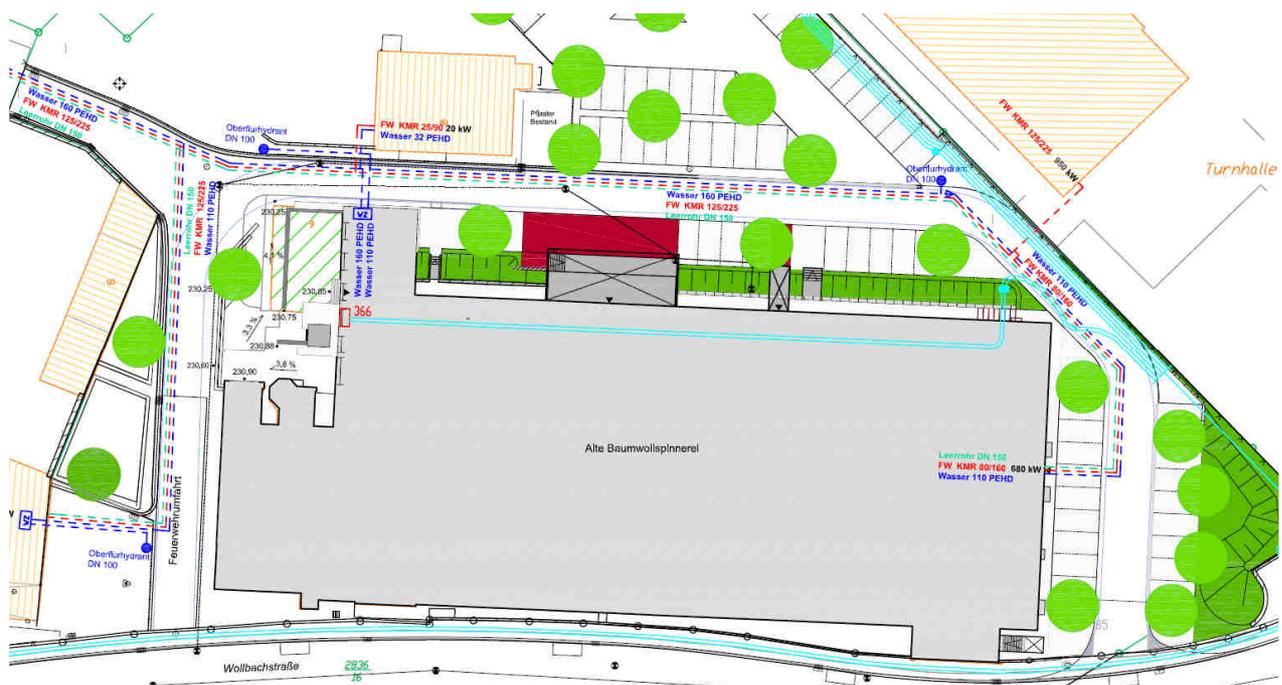


Abbildung 1: Übersicht Lageplan Gehrechte, Geh-/Fahrrechte, Feuerwehrumfahrrechte (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 2 Abs. 4 und 5). Aus dem ursprünglichen Gesamtareal Baumwollspinnerei Flurstück 2836/22 wurden das zugehörigen Baumwolllager (Flurstück 2836/25) und das Trafohaus (Flurstück 2836/26) zwischenzeitlich herausparzelliert. Zur dinglichen Sicherung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung der beiden Grundstücke wurden die vorstehenden Dienstbarkeiten zugunsten der beiden Parzellen eingetragen. Da die gegenständlichen Flächen ohnehin als solche genutzt werden, ist kein Einfluss der Dienstbarkeiten auf die gegenständlichen Teileigentumseinheiten im Spinnereigebäude erkennbar, so dass diese bei der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden.

### Jeweils lfd. Nr. (3)

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasserleitungs-, Abwasserleitungs-, Fernwärmeleitungs- und Leerrohrrecht (z.B. für Strom, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Revisions-einrichtungen für Mittelstadt St. Ingbert und Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.*



**Abbildung 2: Übersicht Lageplan Versorgungsleitungen (Dienstbarkeiten)**

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 3). Die Dienstbarkeit sichert der begünstigten Stadt St. Ingbert, in diejenigen vorbezeichneten Bereiche (Wasser, FW, Leerrohr) bzw. die vorstehend farbig markierten Ausübungsflächen (grün, gelb, rot, orange) Wasser-, Abwasser-, Fernwärmeleitungen und Leerrohre zu verlegen und zu unterhalten bzw. vorhandene zu belassen, zu benutzen, zu unterhalten und zu erneuern sowie zu diesen Zwecken das Grundstück zu befahren. Der Eigentümer hat die Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei die Pflicht zur Freihaltung anzulegende Verkehrsflächen und Parkplätze nicht umfasst.

Im Bestand wird auch diese Dienstbarkeit als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft, werden diese Flächen ohnehin als solche genutzt und mithin nicht weiter berücksichtigt.

Jeweils lfd. Nr. (4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dem Eigentümer der dienenden Grundstücke ist es untersagt,

- a) auf den dienenden Grundstücken andere betriebsbereite Einrichtungen zur Beheizung von Räumen zu haben oder benutzen als solche, die Fernwärme verwenden,
  - b) auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas zu erzeugen oder zu vertreiben oder zu dulden, dass Dritte auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas erzeugen oder vertreiben,
- für Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert; Gleichrang mit Abt. II/5.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 4). Die Firma Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG ist gegenüber der Stadtwerke St. Ingbert GmbH die Verpflichtung eingegangen, Fernwärme als Heizenergie, Wasser, Strom -Ausnahme aus erneuerbaren Energien- und Gas nur von eben diesen abzunehmen.

Ein signifikanter Werteeinfluss durch die dinglich gesicherte Festlegung eines bestimmten Versorgers kann vor dem Hintergrund der Verfahrensgenauigkeit nicht erkannt werden, so dass die Eintragung nachfolgend nicht weiter berücksichtigt wird.

Jeweils lfd. Nr. (5)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, **Brunnenrecht** für Mittelstadt St. Ingbert; Gleichrang mit Abt. II/4.

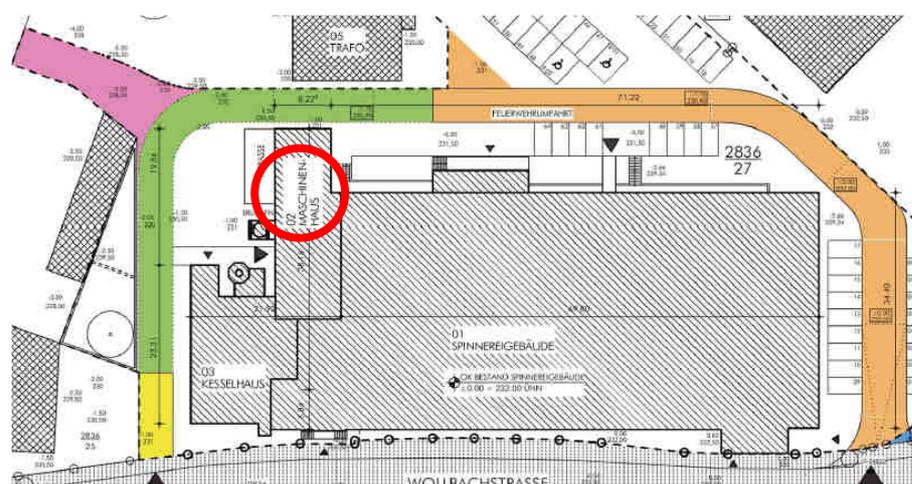


Abbildung 3: Übersicht Lageplan Wegrechte s.o. (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 5 Abs. 1). Durch diese Dienstbarkeit hat die Stadt St. Ingbert das Recht, den im westlichen Teil des Grundstücks gelegenen Brunnen zu belassen, zu benutzen, das aus dem Brunnen gewonnene Wasser zu benutzen und zu vertreiben, zu diesen Zwecken in die Ausübungsflächen (gelb, grün, orange, rot) sowie zur Verbindung des Brunnens mit den Leitungen in diesen Flächen Verbindungsleitungen einzulegen, zu belassen und zu benutzen, den Brunnen und die Leitungen zu unterhalten und zu diesen Zwecken das Grundstück zu betreten und zu befahren.

Unter Berücksichtigung der bevorstehenden Nutzung der Gesamtimmobilie als Kultur- und Bildungszentrum werden der Einfluss der Dienstbarkeit und die damit verbundenen Einschränkungen auf die zu bewertenden Teileigentümer als nicht signifikant eingestuft

Jeweils lfd. Nr. (6)

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, **Gewerbebetriebsbeschränkung** (Die Nutzung der dienenden Grundstücke ist auf deren Nutzung als*

- *Museen, Ausstellungen, Ateliers, Tanzschulen, Büroräume, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kleinkunsthöfen, Konzertsäle, Büchereien einschließlich Lesesäle, Räume für Schulungen und universitäre Einrichtungen,*
- *Räume zur allgemeinen und musikalischen Weiterbildung,*
- *Schank- und Speisewirtschaften, Brauereien,*
- *handwerkliche Tätigkeiten, auch in Verbindung mit Läden, Wohnen, Lichtspieltheater, jedoch keine Sexkinos,*
- *Läden mit Ausnahme von Discountern und Sexshops*

*mit der Maßgabe beschränkt, dass bei den vorgenannten Nutzungen erhebliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie das Entstehen eines Schmuddelimages zu vermeiden sind, wobei Anhaltswerte für die Beurteilung der Erheblichkeit die Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen Verordnungen für Mischgebiete in ihrer jeweils gültigen Fassung sind; für Mittelstadt St. Ingbert.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 5 Abs. 2). Die Dienstbarkeit zugunsten der Stadt St. Ingbert sichert dieser auf dinglicher Ebene die Umsetzung der mit der Immobilie verbundenen bauplanerischen Ziele. Da die Wertermittlung per se auf derartige Nutzungen (bei den TE-Nrn. 1, 6 und 8 im Besonderen Büronutzung) abstellt, ist ein darüber hinausgehender Werteeinfluss nicht mehr erkennbar.

Jeweils lfd. Nr. (7)

*Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1616/2011 § 12). Die Eigentümerin der gegenständlichen Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 – ABWS GmbH & Co. KG – hat im Jahr 2011 nach Teilung der Immobilie gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die dadurch gebildeten Teileigentumseinheiten 2, 3, 4 und 5 an die Stadt St. Ingbert veräußert. Im Rahmen des Kaufvertrags UR-Nr. 1616/2011 wurde der Stadt St. Ingbert zudem ein einmaliges Vorkaufsrecht an den gegenständlichen Einheiten 1, 6, 7 und 8 durch Eintragung in Abt. II der entsprechenden Grundbücher dinglich zugesichert. Dieses Vorkaufsrecht gilt nur bei Veräußerung an andere Käufer als an mit der Verkäuferin i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen, an Herrn Werner Deller als deren Geschäftsführer oder an Abkömmlinge von Herrn Werner Deller.

Ein derartig gestaltetes Vorkaufsrecht sichert der Berechtigten keinen Kaufpreis, sondern die einmalige Möglichkeit, in einen mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrag mit all seinen Bestandteilen einzusteigen, insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis. Ein Einfluss auf die nachstehend ermittelten Verkehrswerte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist demnach nicht gegeben.

#### **Betreffend ausschließlich die Teileigentumseinheit TE-Nr. 1**

In dem vorliegenden Grundbuch Blatt 22931 ist zusätzlich zu den vorstehenden Eintragungen folgende Eintragung vorhanden:

##### *lfd. Nr. (8)*

*Auflassungsvormerkung für Mittelstadt St. Ingbert.*

Im vorstehend bezeichneten Kaufvertrag UR-Nr. 1616/2011 aus dem Jahr 2011 wurde der Käuferin zudem ein Ankaufsrecht an dem gegenständlichen Teileigentum Nr. 1 „Cafe Bar“ eingeräumt, deren schuldrechtlicher Anspruch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich gesichert wurde. So wird seitens der Berechtigten sichergestellt, dass die Verkäuferin auf diese Immobilie zwischen einem (theoretischen) Verkauf an einen Dritten und der Grundbuchumschreibung nicht zugreifen kann. Die schuldrechtliche Ausgestaltung des Ankaufsrechts stellt sich wie folgt dar. Die ABWS GmbH räumt der Stadt St. Ingbert für folgende Fälle das nicht übertragbare Recht ein, das Teileigentum Nr. 1 mit allen Rechten, allen Bestandteilen und allem Zubehör gegen Zahlung der nachstehend genannten Kaufpreise zu erwerben:

- 1) Erstmalige Anzeige der ABWS GmbH der Planung der Änderung der gastronomischen in eine nichtgastronomische Nutzung durch Einschreiben an die Stadt St. Ingbert innerhalb drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. In diesem Falle wird der Kaufpreis auf 500.000 € einschließlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer festgelegt, mindestens

aber die nachgewiesenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer zzgl. 100% der Inventar-Anschaffungskosten einschließlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

- 2) Bei Zwangsvollstreckung in das Teileigentum Nr. 1, der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Eigentümers des Teileigentums oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Eigentümers, sofern diese Verfahren nicht innerhalb drei Monaten wieder aufgehoben werden. In diesem Fall wird der Kaufpreis zu 100% des Verkehrswertes des Teileigentums zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts betragen.

Einigen sich die Beteiligten nicht über den Verkehrswert bzw. die Anschaffungs-/Herstellungskosten, so ist dieser durch den zuständigen Gutachterausschuss in bindender Weise festzustellen. Beide Parteien haben das Recht zu widersprechen, dann wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gewählt, sollte über diesen keine Einigung erzielt werden, wird er vom Präsidenten der örtlichen IHK bestimmt.

Die Auflassungsvormerkung stellt die dingliche Sicherung des schuldrechtlich vereinbarten Anspruchs dar, wonach die Stadt St. Ingbert **ausschließlich bei Eintreten einer der beiden vorstehend genannten Voraussetzungen** gegenüber der jetzigen Eigentümerin, ABWS GmbH, ein Ankaufsrecht geltend machen kann. Da der Unterzeichnerin zum Wertermittlungsstichtag jedoch weder eine geplante Änderung der gastronomischen Nutzung noch ein entsprechendes Zwangsvollstreckungs- oder Insolvenzverfahren seitens der beiden Vertragsparteien angezeigt wurde, ist die Auflassungsvormerkung für den unterstellten Verkaufsfall im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB) gegenstandslos und bleibt nachfolgend unberücksichtigt.

#### Hinweis:

Sollten abweichend zu diesem Kenntnisstand zum Wertermittlungsstichtag eine der beiden Voraussetzungen für den Anspruch des Ankaufsrechts zutreffen, ist der nachfolgend ermittelte Verkehrswert gegenstandslos.

#### **3.1.2. „Baumwolllager“ und „Trafo“ – Flurstücke 2836/25 und 2836/26**

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 21062 sind folgende Eintragungen vorhanden:

*Lfd. Nr. (3)*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasserleitungs-, Abwasserleitungs-, Fernwärmeleitungs- und Leerrohrrecht (z.B. für Strom, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Revisions-einrichtungen für Mittelstadt St. Ingbert und Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.*

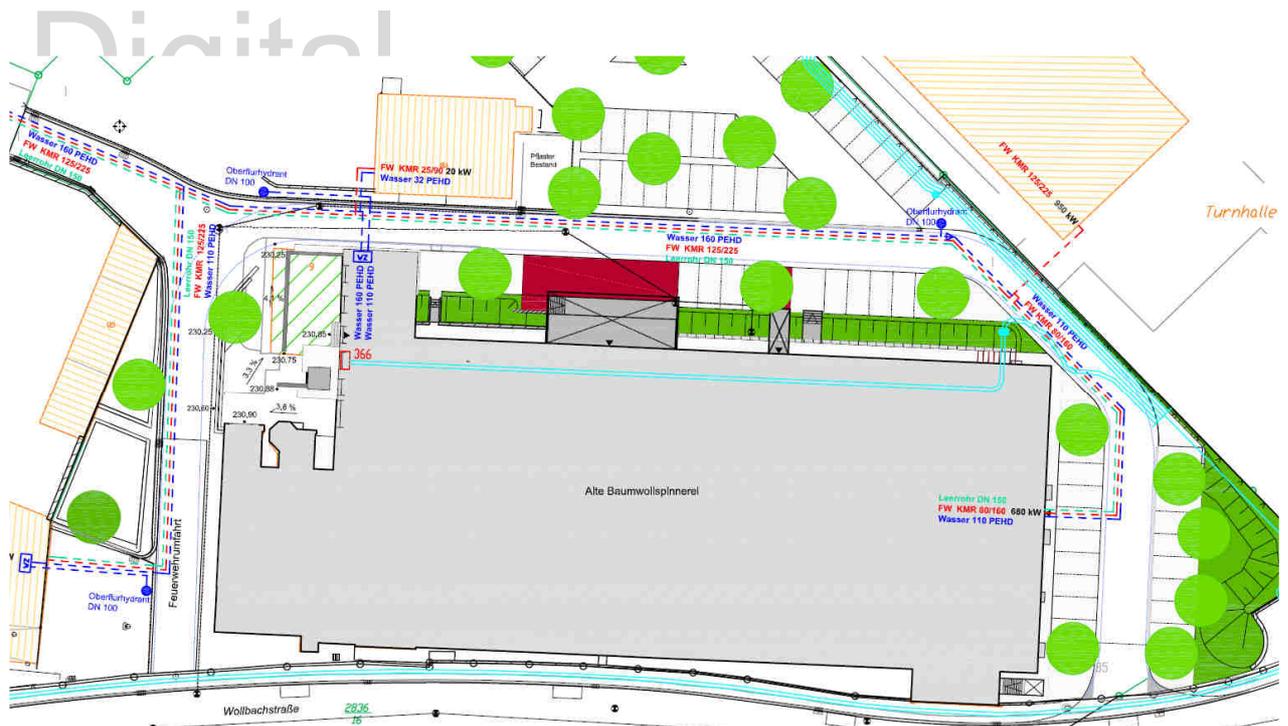


Abbildung 4: Übersicht Lageplan Versorgungsleitungen (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 3). Die Dienstbarkeit sichert der begünstigten Stadt St. Ingbert, in diejenigen vorbezeichneten Bereiche (Wasser, FW, Leerrohr) bzw. die vorstehend farbig markierten Ausübungsflächen (grün, gelb, rot, orange) Wasser-, Abwasser-, Fernwärmeleitungen und Leerrohre zu verlegen und zu unterhalten bzw. vorhandene zu belassen, zu benutzen, zu unterhalten und zu erneuern sowie zu diesen Zwecken das Grundstück zu befahren. Der Eigentümer hat die Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei die Pflicht zur Freihaltung anzulegende Verkehrsflächen und Parkplätze nicht umfasst.

Im Bestand wird diese Dienstbarkeit als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft, eine Berücksichtigung der Lage von Leitungen, Anschlüssen und Übergabestationen kann ggf. bei einer völligen Neuentwicklung des „Trafo“-Grundstücks von Relevanz sein, derartige Anpassungen sind im Ansatz der Entwicklungskosten ausreichend abgedeckt.

#### Lfd. Nr. (4)

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dem Eigentümer der dienenden Grundstücke ist es untersagt,*

- a) *auf den dienenden Grundstücken andere betriebsbereite Einrichtungen zur Beheizung von Räumen zu haben oder benutzen als solche, die Fernwärme verwenden,*
- b) *auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas zu erzeugen*

*gen oder zu vertreiben oder zu dulden, dass Dritte auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas erzeugen oder vertreiben, für Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert; Gleichrang mit Abt. II/5.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 4). Die Firma Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG ist gegenüber der Stadtwerke St. Ingbert GmbH die Verpflichtung eingegangen, Fernwärme als Heizenergie, Wasser, Strom -Ausnahme aus erneuerbaren Energien- und Gas nur von eben diesen abzunehmen.

Ein signifikanter Werteinfluss durch die dinglich gesicherte Festlegung eines bestimmten Versorgers kann vor dem Hintergrund der Verfahrensgenauigkeit nicht erkannt werden, so dass die Eintragung nachfolgend nicht weiter berücksichtigt wird.

#### Lfd. Nr. (6)

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, **Gewerbebetriebsbeschränkung** (Die Nutzung der dienenden Grundstücke ist auf deren Nutzung als*

- *Museen, Ausstellungen, Ateliers, Tanzschulen, Büroräume, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle, Büchereien einschließlich Lesesäle, Räume für Schulungen und universitäre Einrichtungen,*
- *Räume zur allgemeinen und musikalischen Weiterbildung,*
- *Schank- und Speisewirtschaften, Brauereien,*
- *handwerkliche Tätigkeiten, auch in Verbindung mit Läden, Wohnen, Lichtspieltheater, jedoch keine Sexkinos,*
- *Läden mit Ausnahme von Discountern und Sexshops*

*mit der Maßgabe beschränkt, dass bei den vorgenannten Nutzungen erhebliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie das Entstehen eines Schmuddelimages zu vermeiden sind, wobei Anhaltswerte für die Beurteilung der Erheblichkeit die Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen Verordnungen für Mischgebiete in ihrer jeweils gültigen Fassung sind; für Mittelstadt St. Ingbert.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 5 Abs. 2). Die Dienstbarkeit zugunsten der Stadt St. Ingbert sichert dieser auf dinglicher Ebene die Umsetzung der mit der Immobilie verbundenen bauplanerischen Ziele. Da die Wertermittlung per se auf Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Lager) abstellt, ist ein darüber hinausgehender Werteinfluss nicht mehr erkennbar.

Lfd. Nr. (7)

*Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1616/2011 § 12). Die Eigentümerin der gegenständlichen Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 – ABWS GmbH & Co. KG – hat im Jahr 2011 nach Teilung der Immobilie gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die dadurch gebildeten Teileigentumseinheiten 2, 3, 4 und 5 an die Stadt St. Ingbert veräußert. Im Rahmen des Kaufvertrags UR-Nr. 1616/2011 wurde der Stadt St. Ingbert ein einmaliges Vorkaufsrecht an den verbleibenden Einheiten 1, 6, 7 und 8 sowie den Grundstücken 2836/25 und 2836/26 durch Eintragung in Abt. II der entsprechenden Grundbücher dinglich zugesichert. Dieses Vorkaufsrecht gilt nur bei Veräußerung an andere Käufer als an mit der Verkäuferin i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen, an Herrn Werner Deller als deren Geschäftsführer oder an Abkömmlinge von Herrn Werner Deller.

Ein derartig gestaltetes Vorkaufsrecht sichert der Berechtigten keinen Kaufpreis, sondern die einmalige Möglichkeit, in einen mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrag mit all seinen Bestandteilen einzusteigen, insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis. Ein Einfluss auf die nachstehend ermittelten Verkehrswerte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist demnach nicht gegeben.

### **3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge**

Die Grundstücke Flst. 2836/25 und 2836/27 sind über die Wollbachstraße erschlossen und verfügen über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Fernwärme
- Gas
- Telefon/Internet, Kabel

Das Grundstück Flurstück 2836/26 „Trafo“ liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, die Versorgung und die verkehrliche Erreichbarkeit sind durch umfangreiche Dienstbarkeiten lastend auf den Grundstücken Flst. 2836/25, 2836/27 und 2836/14 (städtische Wegefläche zur Anbindung an die Alte Bahnhofstraße) gesichert (vgl. Abschnitt 3.1).

Gemäß Auskunft der Stadt St. Ingbert mit E-Mail vom 15.09.2020 bestehen keine offenen Beitragsforderungen bezüglich der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) bzw. §§ 20 ff. Kommunalabgabengesetz (KAG) des Saarlandes. Auch bestehen keine offenen Beitragsforderungen hinsichtlich des Kanalbaukostenbeitrags. Inwieweit durch die Herstellung weiterer Erschließungsanlagen auf den Grundstücken ggf. Anschlusskosten entstehen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

### **3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Gemäß Auskunft der Stadt St. Ingbert liegen die Grundstücke Flst. 2836/25, 2836/26 und 2836/27, an dem die zu bewertende Miteigentumsanteile bestehen, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des projektierten und teilweise realisierten Vorhabens durchgeführt (vgl. Baugenehmigung). Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen konnte stichprobenartig geprüft werden (graphischer Abgriff der Gebäudeaußenmaße aus der Flurkarte). Baugenehmigungsunterlagen haben vorgelegen, insbesondere auch die genehmigte Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohn- und Teileigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus dem Jahr 2011. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird daher von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gemäß Baugenehmigung ausgegangen.

### **3.2.3. Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt St. Ingbert sind keine das Flurstück 2836/27 betreffenden Baulasten eingetragen. Aus den Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort und den Objektunterlagen wurden keine Hinweise bzw. Einschränkungen im Hinblick auf mögliche wertmindernde Baulasten festgestellt. In dieser Wertermittlung wird lediglich der Bestand eines bebauten Grundstückes bewertet (keine Baulandreserven). Der Wertermittlung der drei Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 wird Baulastfreiheit unterstellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt St. Ingbert vom 30.07.2020 ist zugunsten des Grundstücks Flurstück 2836/25 „Baumwolllager“ aufgrund der Grenzbebauung eine begünstigende Abstandflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück Flurstück 2836/20 Alte Bahnhofstraße 13 eingetragen.



Abbildung 5: Katasterauszug Umgebung Baumwolllager

Warum dies auf den weiteren betroffenen Grundstücken Flurstücke 2836/24 (Alte Bahnhofstraße 15) und 2838/2 (Alte Bahnhofstraße 11) nicht gleichermaßen vorgenommen wurde, konnte nicht abschließend recherchiert werden. Gleichwohl handelt es sich bei der nördlich angrenzenden Immobilie Flst. 2838/2 um das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gefängnis, dessen Hofcharakter laut Denkmalliste in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben soll, so dass an der gemeinsamen Grenze zum Baumwolllager nach derzeitigem Kenntnisstand ohnehin keine weitere Grenzbebauung zu erwarten ist.

Da bei der Bewertung des „Baumwolllagers“ eine Umnutzung der vorhandenen denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Bestand unterstellt wird und davon ausgegangen werden muss, dass im Zuge dessen auch eine zusätzliche Belichtung auf den grenzständigen Gebäudeseiten durchgeführt werden soll, ist die vorstehend benannte Abstandflächenbaulast dafür ohnehin Voraussetzung, so dass ein über die Aufwertung des Gebäudes (Umnutzung) hinausgehender Werteinfluss nicht mehr gegeben ist (vgl. auch Ausführungen zum Mauer- und Fensterrecht Abschnitt 0).

### 3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Seitens der Stadt St. Ingbert wurde die Teildenkmalliste der Stadt St. Ingbert mit E-Mail vom 15.09.2020 zur Verfügung gestellt, aus der hervorgeht, dass die „Alte Baumwollspinnerei mit Kesselhaus, Maschinenhaus, Kantine, Lagerhalle, 1885 Produktionsgebäude mit Erweiterungen bis 1938, Umbauten Nebengebäude 1930-40 und 1950-60 sowie Lagerhalle um 1900“ als Einzeldenkmal i.S.d. § 2 Abs. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) unter Denkmalschutz gestellt ist. Die Unterschutzstellung erfolgte gemäß Angaben beim Ortstermin im Jahr 1992. Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend oder wertneutral auswirken. Einerseits sind die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Erhaltungspflicht (erhöhte Instand- und Unterhaltskosten, erhöhte Energiekosten u.a.) sowie der Auflagen im Falle einer Sanierung zu berücksichtigen. Andererseits können insbesondere die steuerlichen Vorteile, die sonstigen Förderungen und ggf. der Ambientegewinn eines Denkmals berücksichtigt werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall sind nach telefonischer Rücksprache mit dem Landesdenkmalamt des Saarlandes vom 22.09.2020, Herrn Dr. Gregor Scherf, im Rahmen des Transformationsprojekts „Alte Baumwollspinnerei“ seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde weder für bereits abgeschlossene noch für noch ausstehende vertraglich fixierte Baumaßnahmen Bescheinigungen nach § 7i Einkommensteuergesetz ausgestellt worden, die zur steuerlichen Berücksichtigung beim Finanzamt zwingend vorzulegen sind. Dementsprechend kann auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage darüber getroffen werden, welcher Anteil der zum Wertermittlungsstichtag noch notwendigen Baumaßnahmen aus Sicht der Denkmalbehörde bescheinigungsfähig wären. Ferner ist auch immer der persönliche Steuersatz des potentiellen Grundstückseigentümers von Relevanz, der im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit der Immobilie kaum einzugrenzen ist.

Die Denkmaleigenschaft wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Fall als wertneutral eingestuft<sup>4</sup>.

Naturschutzrechtliche Belange bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

### **3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten**

#### **3.3.1. Mietverhältnisse**

Die gegenständlichen Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 befinden sich zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand und sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vermietet.

---

<sup>4</sup> Eine überschlägige Kalkulation ergab, dass bei Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen der Denkmaleigenschaft erst ab einem bescheinigungsfähigen Anteil von 50% der Baumaßnahmen eine merkliche, statistisch signifikante Wert-erhöhung durch den Denkmalschutz erkennbar war.

### 3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

#### **Grunddienstbarkeiten zugunsten der Wertermittlungsobjekte zu Lasten Flst.Nr. 2836/14 (städtische Wegefläche)**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug Blatt 18395 sind lastend auf dem Grundstück Flurstück 2836/14 folgende Eintragungen die Wertermittlungsobjekte (Immobilien ABWS) betreffend vorhanden:

Lfd.Nr. (4)

*Grunddienstbarkeit, Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 12 Nr. 2836/25, Flur 12 Nr. 2836/26 und Flur 12 Nr. 2836/27 (Blatt 21062). Gleichrand mit Abt. II Nr. 5.*

Lfd.Nr. (5)

*Grunddienstbarkeit, Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 12 Nr. 2836/25, Flur 12 Nr. 2836/26 und Flur 12 Nr. 2836/27 (Blatt 21062). Gleichrang mit Abt. II Nr. 4.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 2 Abs. 1). Aus dem ursprünglichen Gesamtareal Baumwollspinnerei Flurstück 2836/22 wurden das zugehörigen Baumwolllager (Flurstück 2836/25, Blatt 21062) und das Trafohaus (Flurstück 2836/26, Blatt 21062) zwischenzeitlich herausparzelliert und das Flurstück 2836/27 in Miteigentumsanteile aufgeteilt (neue Blätter 22931 bis 22938). Zur dinglichen Sicherung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung aller gegenständlichen Immobilien hin zur Alten Bahnhofstraße wurden die vorstehenden Dienstbarkeiten bewilligt und eingetragen.

Das Gesamtareal der Alten Baumwollspinnerei bedingte durch die sukzessive Aufteilung der Grundstücke die grundbuchliche Sicherung der Erschließung und Versorgung aller Grundstücks- teile untereinander. Eine Werterhöhung durch die Einbindung und Belastung des Grundstücks Flst. 2836/14 kann daher nicht erkannt werden, die begünstigende Eintragung wird – wie auch die Belastungen in Abt. II der Wertermittlungsobjekte andererseits – insgesamt als wertneutral eingestuft.

#### **Grunddienstbarkeit zugunsten der Wertermittlungsobjekte zu Lasten Flst.Nr. 2836/20**

Gemäß der vorliegenden Grundbuchdaten ist im jeweiligen Bestandsverzeichnis der Grundbuch- blätter 21062 („Baumwolllager“ und „Trafo“, lfd. Nr. 7 zu 9, 10) sowie 22931, 22936 und 22938 (alle drei Teileigentumseinheiten ABWS, jeweils lfd. Nr. 2 zu 1) folgender Herrschvermerk eingetragen:

Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen, ursprünglich wurde die Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle 2386/22 bestellt, die im Zuge der Aufteilung in die drei Parzellen 2836/25, 2836/26 und 2836/27 auf die jeweiligen Grundbuchblätter mitübertragen wurde. Somit kann nicht abschließend geklärt werden, in welchem Umfang das Mauer- und Fensterrecht an der Grenze zum Nachbarn Alte Bahnhofstraße 13 ausgestaltet ist und welche Möglichkeiten es mit sich bringt, ein zusätzlicher Werteeinfluss wird in Analogie zur Berücksichtigung der Abstandflächenbaulast (vgl. Bauordnungsrecht Abschnitt 3.2.2) nicht gesehen.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Digital-  
version

## 4. Markt

### 4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die bis Mitte des nächsten Jahrzehnts noch wachsende Anzahl der Haushalte gestützt. Insbesondere das ungewöhnlich niedrige Zinsniveau ist ein treibender Faktor bei der Immobiliennachfrage. In diesem Zusammenhang ist vor allem die vergleichsweise hohe Eigenkapitalfinanzierung ein wichtiger stabilisierender Faktor in Deutschland. Trotzdem ist es in einigen Großstädten und insbesondere in einzelnen Lagen zu Preisentwicklungen gekommen, die sich unter Umständen als nicht nachhaltig erweisen könnten.

### 4.2. Wertermittlungsobjekte

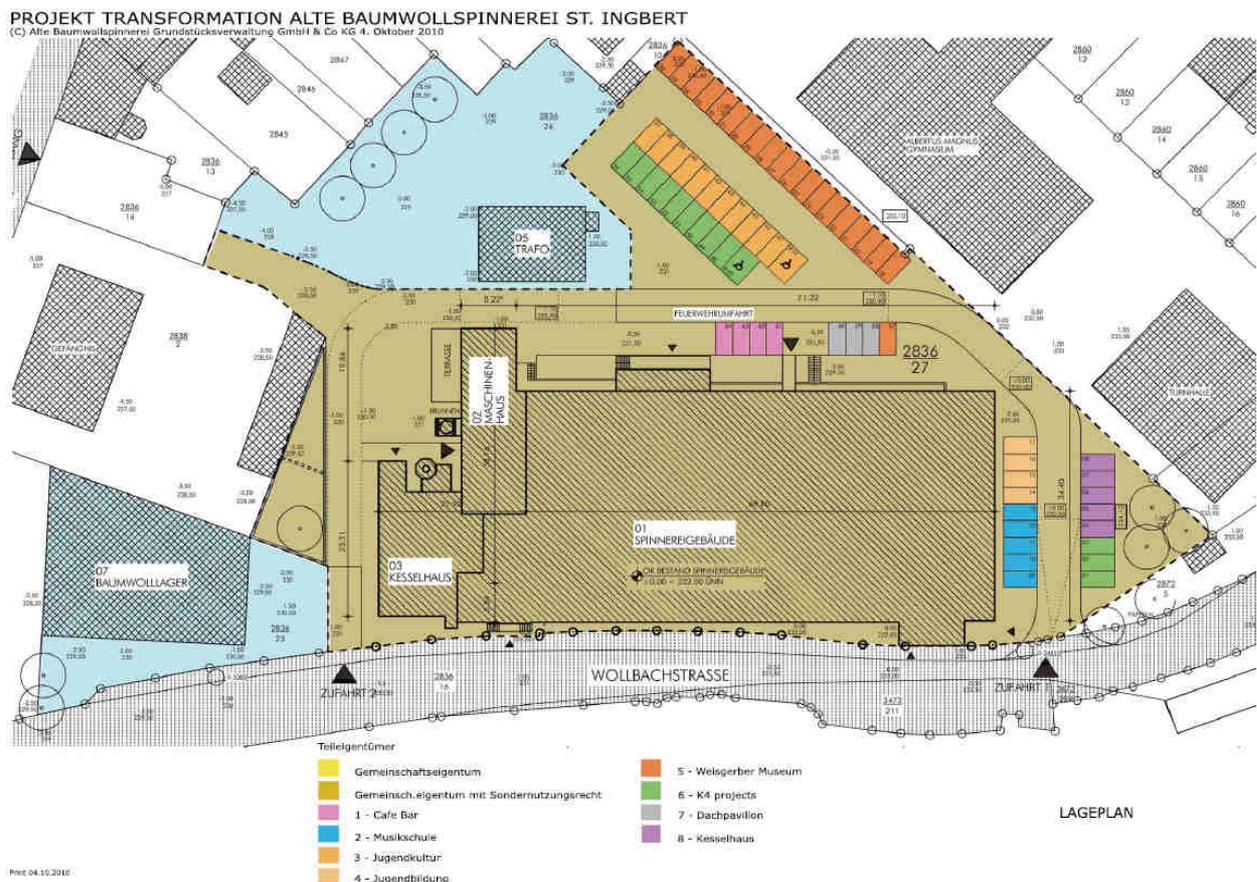


Abbildung 6: Teileigentümerlageplan

Nach der Auflösung des Bundeswehrstandortes wurde für das Areal der denkmalgeschützten Alten Baumwollspinnerei St. Ingbert seitens der ABWS GmbH ein Nutzungskonzept für die Transformation des ehemaligen Industriekomplexes entwickelt, welches auf einem Mix aus Kultur- und Bildungszentrum (Kinowerkstatt/Kino, Museum, Musikschule u.a.) sowie Künstlerateliers, Büroflächen, Verkaufs- und Ausstellungsräumen fußt. Das zentrale Spinnereigebäude mit einseitig angebautem Maschinen- und Kesselhaus wurde im Jahr 2011 nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz

aufgeteilt, vier von insgesamt acht Einheiten (Nr. 2, 3, 4 und 5) wurden im Zuge dessen an die Stadt St. Ingbert veräußert.

Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung der Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8 der ABWS GmbH bildet auftragsgemäß eben dieses, in der vorliegenden Baugenehmigung (2. Nachtragsgenehmigung 2014/2015) manifestierte Nutzungskonzept. Die Wertfindung orientiert sich strukturell an den bestehenden Eigentumsverhältnissen, es werden mithin drei Verkehrswerte ausgewiesen. Losgelöst von einer wirtschaftlichen Betrachtung der Marktgängigkeit der Immobilien kann eine mögliche Nutzungsänderung der Flächen ausschließlich durch eine erneute Bauvoranfrage abschließend geklärt werden und auftragsgemäß nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens sein.

#### Hinweis zu den Miteigentumsanteilen:

Der in der ursprünglichen Planung konzipierte Dachpavillon, Teileigentumseinheit Nr. 7 im 3. Obergeschoss mit 184/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2836/27, wird nach Auskunft der Stadt St. Ingbert und der ABSW GmbH nicht hergestellt. Die sich daraus ergebende Änderung der Bruchteile in den übrigen sieben Teileigentumseinheiten wurde noch nicht notariell und dinglich fixiert und wird auftragsgemäß nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

Während die Teileigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss des ehemaligen Maschinenhauses eine Gastronomieeinheit mit Terrasse, kleiner Küche sowie notwendigen Nebenräumen (WC-Anlagen, Personal) umfasst, handelt es sich bei der Einheit Nr. 6 im Wesentlichen um das 1. Obergeschoss des ehemaligen Fabrikgebäudes mit Außenmaßen von rd. 30 x 70 m, welche gemäß Baugenehmigung einer Büro-/Werkstatt-/Ateliernutzung mit einer Nutzfläche von ca. 2.200 qm (inkl. innerer Erschließung) zugeführt werden soll, deren maßgebliche Raumgestaltung durch die genieteten Stahlsäulen beherrscht wird. Die Teileigentumseinheit Nr. 8 umfasst das Erd-, Zwischen- und 1. Obergeschoss des Kesselhauses und soll gemäß Baugenehmigung hauptsächlich zu so genannte Loft Offices ausgebaut werden.

Für die separaten Grundstücke „Baumwolllager“ (Flurstück 2836/25) und „Trafogrundstück“ (Flurstück 2836/26) existieren zum Wertermittlungsstichtag keine Baugenehmigungen bzw. konkretisierten Bauvoranfragen zur Umnutzung der derzeit ungenutzten Immobilien. Somit ist bei der Kaufpreisbildung dieser Immobilien zu berücksichtigen, dass ein potentieller Kaufinteressent erst nach einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage, frühestens aber nach Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde eine tragbare Investition kalkulieren wird. Auf Basis der seitens der Eigentümerin vorgelegten Nutzungskonzepte wurden nach Abstimmung mit der Auftraggeberin beim Ortstermin folgende denkbare Folgenutzungen näher beleuchtet:

#### A. Baumwolllager:

1. Wohnen bzw. kombiniertes Wohnen und Arbeiten
2. Lagergebäude, Archivnutzung, ggf. im Kontext mit der Transformation der Baumwollspinnerei

#### B. Trafo:

1. Freilegung und Neuentwicklung des Grundstücks (Aufhebung des Denkmalschutzes vorausgesetzt!) zu Wohnzwecken
2. Erhalt und Umnutzung des Trafogebäudes und Entwicklung der verbleibenden Grundstücksfläche

### 4.3. Marktanalyse Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8

Das Areal der Alten Baumwollspinnerei liegt zentral an der inneren Ringstraße von St. Ingbert zwischen fußläufig erreichbarbarem Bahnhof und Kernstadt und unterliegt seit mittlerweile rund 10 Jahren einem Umwandlungsprozess in ein Kultur- und Bildungszentrum. Das avisierte Raum- und Flächenprogramm der gegenständlichen Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8 – im Spinnereigebäude rd. 2.196 qm Büro-, Atelier-, Werkstattfläche, im Kesselhaus ca. 607 qm Bürofläche, im Maschinenhaus ca. 182 qm Gastronomiefläche – erfordert im Hinblick auf das vorhandene Flächenangebot des Mittelzentrums St. Ingbert eine sorgfältige und durchdachte Vermarktungsstrategie. Nach Rücksprache mit örtlichen Maklern und Recherche bei weiteren regionalen und überregionalen Immobilienakteuren besteht im Stadtgebiet ein Büro- und Ladenflächenleerstand, dem gegenüber steht nun das weitläufige Flächenangebot im zukünftigen Kultur-/Bildungszentrum. Dabei wird Hinblick auf die Vermietbarkeit der Flächen (Ausstattungsstandard, Teilbarkeit, Anteil innere Erschließung, Stellplatzangebot) nach Ansicht der Unterzeichnerin ein Anfangsleerstand bei der Kaufpreisbildung zu berücksichtigen sein. Problematisch ist zudem aus Käufersicht zum Wertermittlungstichtag das mit dem vorhandenen Revitalisierungstau verbundene Risiko einzupreisen, welches durch bereits bestehende rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten (Denkmalschutz, Bauverpflichtung, Nutzung nach Baugenehmigung) flankiert wird.

Während in vergleichbaren Mittelzentren häufig auch die Eigennutzung im kleinteiligen Büroimmobilienmarkt vorzufinden ist, wird ein **potentieller Käuferkreis** bei den gegenständlichen Teileigentumseinheiten aufgrund der genannten Besonderheiten und **Flächengrößen hauptsächlich im Bereich der öffentlichen Hand, Stiftungsträgern, Vereinen u.ä.** gesehen, bei denen **die ertragswirtschaftliche Sichtweise hinter dem Erhalt und der nachhaltigen Entwicklung des imagerächtigen Großprojekts zurücksteht.**

#### 4.4. Marktanalyse „Baumwolllager“ und „Trafo“



Abbildung 7: Auszug Teileigentümerlageplan

Bei der Vermarktung des mit dem ehemaligen Baumwolllager bebauten Grundstück Flurstück 2836/25 an der Wollbachstraße steht die Stadt St. Ingbert einer neuen Projektentwicklung abgeschlossen gegenüber, bauplanungsrechtlich sind durch die Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mehrere Nutzungsoptionen denkbar. Als beschränkende Faktoren bei der Umnutzung sind hier die mit der zukünftigen Nutzung verbundenen brandschutzrechtlichen Besonderheiten und die zweifach grenzständige Bebauung mit aktuell eingeschränkter Belichtung zu berücksichtigen.

Da eine abschließende Folgenutzung des Grundstücks ausschließlich durch eine Bauvoranfrage abschließend zu klären ist, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zum heutigen Stichtag lediglich eine überschlägige Wertbetrachtung auf Basis möglicher Folgenutzungen vorgenommen werden, die auf residualer Basis die zukünftige Wertigkeit einer bestimmten Folgenutzung den grob kalkulierten Entwicklungskosten gegenüber stellt. In Absprache mit dem Auftraggeber werden daher unter Berücksichtigung der tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – insbesondere der anhaltende Wohnraumbedarf in der Region – eine Wohnnutzung bzw. eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Büro u.ä. wertmäßig näher beleuchtet. Eine Weiternutzung als Lagerimmobilie – z.B. auch als Nebengebäude im Kontext mit Nutzungen aus dem benachbarten Spinnereigebäude – wurde unter Berücksichtigung entsprechend niedrigerer Revitalisierungskosten im Sinne eines highest-and-best-use des Grundstücks geprüft, ist aber im Vergleich zu einer höherwertigen Folgenutzung als wirtschaftlich nicht sinnvoll einzustufen.

Digit  
vers

**Abbildung 8: Auszug Teileigentümerlageplan**

Für das mit einem stillgelegten Trafohaus bebaute Grundstück Flurstück 2836/26 kann im Sinne der maximalen Nutzbarkeit des Grundstücks berücksichtigt werden, dass nach Aussage der Stadt St. Ingbert beim Ortstermin eine grundsätzliche Bereitschaft zur Aufhebung des Denkmalschutzes besteht. Somit kann hier eine vollständige Freilegung und Neuentwicklung eines fiktiv unbebauten Grundstücks im Sinne des highest-and-best-use in entsprechenden Kalkulationen berücksichtigt werden. Der Erhalt und die Umnutzung des bestehenden Trafogebäudes würde zu einem deutlich kleineren Baufenster für eine mögliche wirtschaftliche Neubebauung führen, was wiederum eine deutlich niedrigere Rentabilität der Flächen bedeutet. Insbesondere unter Berücksichtigung der zukünftig großflächigen Möglichkeiten an Ausstellungs-, Atelier-, Werkstatt- und Gastronomieflächen in der angrenzenden Baumwollspinnerei führt eine zusätzliche Umnutzung der Bausubstanz des vorhandenen Trafogebäudes mit einer Grundfläche von ca. 170 qm zu vergleichbarer Nutzung auch mit Blick auf die hohen Umbaukosten nicht zu einer rentablen und vor allem nachhaltigen Folgenutzung.

Mit Blick auf die angrenzenden Grundstücke und deren Art und Maß der baulichen Nutzung wird daher für das Grundstück Flurstück 2836/26 – unter der Voraussetzung der Aufhebung des Denkmalschutzes – unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs in St. Ingbert eine zukünftige Wohnbebauung, ggf. mit untergeordneter gewerblicher Nutzung, ggf. auch mit Blick auf altengerechtes Wohnen in zentraler Innenstadtlage (als zentrales Zukunftsthema in der Wohnraumentwicklung), der Wertbemessung zugrunde gelegt.

Digital-  
version

## 5. Wertermittlung Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 ABWS GmbH

### 5.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bzw. der Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben sind.

#### a) Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach §§ 15 und 16 ImmoWertV sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

#### b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV und in der SW-RL geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

#### c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbeitrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

### 5.3. Wahl des Verfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Wohnungs- oder Teileigentum vorrangig mittels Vergleichswertverfahren zu bewerten. Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) wird zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt regelmäßig zu aussagekräftigen Ergebnissen, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Zur Ableitung des Verkehrswerts der gegenständlichen Teileigentumseinheiten wird auf das Ertragswertverfahren abgestellt. Nach einer Abfrage aus der örtlichen Kaufpreissammlung ist für gewerbliches Teileigentum keine ausreichende Anzahl an hinreichend übereinstimmenden Vergleichskaufpreisen verfügbar. Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt, da geeignete Markt-anpassungsfaktoren für den Teilmarkt des gewerblichen Teileigentums zur Erkenntnisübertragung von einem rein substanzorientierten Sachwert zu einem Marktwert i.S.d. § 194 BauGB nicht vorliegen. Zudem birgt die Unsicherheit einer angemessenen, anteiligen Bruttogrundfläche der einzelnen Sondereigentumseinheiten zusätzliche Ungenauigkeiten.

### 5.4. Ertragswertverfahren

#### 5.4.1. Bodenwertanteil

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der zum Stichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 4 (2) ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 5 (4))	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art u. Maß d. baulichen o. sonstigen Nutzung (§ 6 (1))	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet, II-III Vollgeschosse
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2))	Keine
Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3))	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG
Lagemerkmale (§ 6 (4))	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Innenstadtlage am inneren Ring unweit der Fußgängerzone und des Bahnhofs</li> <li>- Kindergärten, Schulen sowie Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar, Bahnhof in 500 m Entfernung</li> </ul>
Weitere Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgröße 7.318 qm</li> <li>- Zuschnitt polygonal</li> </ul>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 31.12.2019 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Geschoss-zahl	Bauweise
170	baureifes Land	frei	MI (Mischgebiet)	III	geschlossen

Eine genauere Betrachtung der tatsächlichen Ausnutzung entspricht in etwa einer in diesem Bereich grundsätzlich planungsrechtlich zulässigen Nutzbarkeit (Mischgebiet, GFZ, III Vollgeschosse). Insgesamt kann der Bodenrichtwert unangepasst übernommen werden. Unter Berücksichtigung der ideellen Bodenwertanteile Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8 ergeben sich demnach folgende Bodenwerte:

Bezeichnung	MEA	Bodenwerte
TE-Nr. 1	232/10000 x 7.318 qm	x 170 €/qm = 28.862 €
TE-Nr. 6	2452/10000 x 7.318 qm	x 170 €/qm = 305.044 €
TE-Nr. 8	736/10000 x 7.318 qm	x 170 €/qm = 91.563 €
<b>Gesamt</b>	<b>3420/10000</b>	<b>425.469 €</b>

#### Zur Einordnung des Bodenwerteeinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/- 20% variiert das Ergebnis der Ertragswertverfahrens lediglich um < 1%.

#### 5.4.2. Nutzflächen

Seitens der Auftraggeberin wurden sowohl der Aufteilungsplan zur Teilungserklärung UR-Nr. 1615/2011 vom 16.09.2011 als auch die zum Nachtragsbauschein gehörenden Bauzeichnungen mit Stand 18.05.2015 vorgelegt. Bezüglich der Teileigentumseinheiten 6 und 8 liegen hier Abweichungen von < 1% und ca. 3,5% vor, bei der TE-Nr. 1 ergeben sich aufgrund der ursprünglich geplanten Kellernutzung einerseits sowie der Vergrößerung von Gastroraum und Terrasse andererseits größere Abweichungen. Auf die zwischenzeitlich vorgenommenen Planänderungen bzw. die noch ausstehende notwendige Anpassung der Teilungserklärung wurde beim Ortstermin hingewiesen. Aufgrund der Aktualität wird auftragsgemäß auf die Bauzeichnungen zum Bauschein mit Stand 05/2015 abgestellt. Diese wurden gemäß Gutachtenanlage wie folgt ermittelt:

TE-Nr. 1:	182 qm
TE-Nr. 6:	2.196 qm
TE-Nr. 8:	607 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>2.985 qm</b>

#### 5.4.3. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten auszugehen.

Im Hinblick auf die avisierten Folgenutzungen, im Wesentlichen Büro und Gastronomie, konnten neben einer eigenen (Angebots-)Mietpreisrecherche auf den einschlägigen Internetportalen folgende Quellen zur Ableitung eines marktüblich erzielbaren Rohertrags ermittelt werden:

Quelle	Stand	Mietansatz	Erläuterungen
IVD-Gewerbepreispiegel	2019/2020	9,00 €/qm	Büromieten <sup>5</sup> – Nettokalt, guter Nutzungswert <sup>6</sup>
		6,50 €/qm	Büromieten – Nettokalt, mittlerer Nutzungswert <sup>7</sup>
		14,00 €/qm	Ladenmieten <sup>8</sup> Geschäftskern 1A-Lage klein (ca. 60 qm)

<sup>5</sup> Büromieten: nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise liegen der Auswertung zugrunde. Keine Bestandsmieten, Nettokaltmieten ohne Umsatzsteuer

<sup>6</sup> Guter Nutzungswert: nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, der mit technischen Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt.

<sup>7</sup> Mittlerer Nutzungswert: Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

<sup>8</sup> Ladenmieten: ebenerdige Läden, Neuvermietung mit Umbau.

		6,00 €/qm	Ladenmieten Nebenkern 1A-Lage klein (ca. 60 qm Nfl.)
RIWIS Report Saarland (bulwien Gesa)	17.09.2020	6,80 €/qm 10,00 €/qm	Saarpfalz-Kreis Ø-Büromiete 2019 <sup>9</sup> Saarpfalz-Kreis Spitzenmiete 2019 <sup>10</sup>
Internet Immobilienportale (Immoscout, Immowelt u.a.)	09/2020	Ca. 6,00-7,00 €/qm  ab 8,00 €/qm Ca. 9,00-12,50 €/qm  3,50-10,00 €/qm	Büro St. Ingbert, Schwerpunkt Bestandsmieten, Flächengrößen zwischen 48 und 500 qm Nfl.  Büromieten Erstbezug  Vereinzelte Ausreißer, Spitzenmieten bis zu 12,50 €/qm  Gastronomieflächen St. Ingbert +20 km Umkreis, Bestand
Maklerumfrage St. Ingbert	09/2020	Ca. 6,00-7,00 €/qm  4,50-15,00 €/qm 4,50-35,00 €/qm	Büro St. Ingbert, Schwerpunkt Bestandsmieten  Gesamtspanne Büromieten  Gesamtspanne Ladenmieten
Industrial Port GmbH, Industrial Bundle St. Ingbert	2019	6,49 €/qm	Ø-Miete für Büroflächen in St. Ingbert 2019, Ausstattungsklasse modern (beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und Industriegebieten)

Alle vorstehend aufgeführten Quellen weisen hinsichtlich der Gewerbemieten im Allgemeinen sehr große Schwankungsbreiten auf. Zudem handelt es sich hier sämtlich um Angebotsmieten. Insbesondere eine belastbare Aussage zu Neubaumieten / Erstbezug war statistisch nicht verlässlich zu belegen. Im Bereich der Bestandsgebäude konnte ein belegbares durchschnittliches Mietniveau von 6,00 bis 7,00 €/qm recherchiert werden, Spitzenmieten bewegen sich nach Aussage des RIWIS-Report im Saarpfalz-Kreis bei rd. 10,00 €/qm, was durch einzelne Internetangebote bestätigt werden konnte.

Bei der Ableitung einer marktüblichen Miete für die Büroflächen ist zudem zu beachten, dass im 1. Obergeschoss der TE Nr. 6 neben einer zukünftig hochwertigen und repräsentativen Fläche bei einer Vermietung die mit den Objekteigenschaften des ehemaligen Fabrikgebäudes verbundenen Besonderheiten (knapp 2.200 qm Nutzfläche, Problematik der Belichtung, vorhandene Säulenstruktur) zu beachten sind. Auf Basis der vorhandenen Baugenehmigungsunterlagen ist zudem auf den inneren Erschließungsflächenanteil von rd. 20% hinzuweisen, der bei der Wertigkeit der Flächen, z.B. auch bei einer kleinteiligeren Vermietung im Hinblick auf den erzielbaren Ertrag ebenfalls

<sup>9</sup> Seit 2016 unverändert

<sup>10</sup> Seit 2016 unverändert

zu berücksichtigen ist. Insgesamt wird ein marktüblich erzielbarer Mietansatz für die TE Nr. 6 von 9,50 €/qm in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der unterstellten zukünftigen neuwertigen Ausstattung, der Flächengrößen, der Erreichbarkeit der einzelnen Bereiche im Gebäude, der Teilbarkeit sowie der zentralen Lage, des zum Wertermittlungsstichtag erkennbaren Entwicklungspotentials des Gesamtensembles Alte Baumwollspinnerei sowie dem Umstand der Erstvermietung wird für die Teileigentumseinheit TE Nr. 8 im Kesselhaus eine marktüblich erzielbare Miete von 10,00 €/qm in Ansatz gebracht.

Für den Teilmarkt der Gastronomieflächen gelten regelmäßig andere Mechanismen bei der Mietpreisbildung, im Mittelpunkt steht hier häufig die so genannte Umsatzpacht, die für vergleichbare Bistroneutzungen im Allgemeinen zwischen 8 und 11% des erzielten Jahresumsatzes liegt. Hier sind Faktoren wie Sitzplatzanteil (in Abhängigkeit von Innen- und Außenflächen), Belegungsquote, Schließtage pro Jahr, Personalstruktur maßgeblich.

In der vorliegenden Baugenehmigung sind im Rahmen der Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen nach § 5 Bauvorlageverordnung mit Ausnahme der Betitelung „Gastronomie mit Küche“ keine weitergehenden Details wie Gesamtbeschäftigte oder eine nähere Beschreibung der Dienstleistung angegeben worden. Lediglich aufgrund der Küchengröße sowie weiterer Nebenflächen wird hier kein Restaurant- sondern vielmehr ein Bistrobetrieb zu erwarten sein. Überschlägige Umsatzschätzungen anhand gängiger Benchmarks aus dem Gastronomiebereich (Umsatz je Sitzplatz und Jahr, Sitzumschlag pro Tag/ Öffnungstage, u.a.) ergaben bei den o.g. Pachtsätzen Mietansätze zwischen 6,00 und 10,00 €/qm. Das im Vergleich zu Büroflächen leicht niedrigere Mietniveau deckt sich auch mit den eigens vorgenommenen Internetrecherchen zum Mietniveau von Gastronomieflächen in der Region. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den wirtschaftlichen Einflüssen sowie der Lage- und Objekteigenschaften, insbesondere der unterstellten Neubauqualität und Erstvermietung, des zukünftigen Kultur- und Bildungszentrums wird im vorliegenden Fall eine Miete von 10,00 €/qm für die TE Nr. 1 in Ansatz gebracht.

Für die den Teileigentumseinheiten über Sondernutzungsrechte zugeordneten Pkw-Außenstellplätze wird ein zusätzlicher Mietertrag von 15 €/Stk. und Monat berücksichtigt.

Die Roherträge der drei Teileigentumseinheiten ergeben sich demnach zu

Bezeichnung	Mietfläche/Stk.	Miete pro qm/Stk.	Miete gesamt		
TE Nr. 1	182 qm	10,00 €/qm	1.820,00 €		
Stellplätze 61, 62, 63, 64	4	15,00 €/Stk.	60,00 €		
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>182 qm</b>		<b>1.880,00 €</b>	<b>x 12 =</b>	<b>22.560 €</b>
TE Nr. 6	2196 qm	9,50 €/qm	20.862,00 €		
Stellplätze 01-03, 48-56, B02	13	15,00 €/Stk.	195,00 €		
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>2196 qm</b>		<b>21.057,00 €</b>	<b>x 12 =</b>	<b>252.684 €</b>
TE Nr. 8	607 qm	10,00 €/qm	6.070,00 €		
Stellplätze 04-08	5	15,00 €/Stk.	75,00 €		
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>607 qm</b>		<b>6.145,00 €</b>	<b>x 12 =</b>	<b>73.740 €</b>

#### 5.4.4. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 19 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 1 Ertragswert-Richtlinie sowie weiterer Quellen (Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen) als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Gewerbe:	3% des Jahresrohertrags
Verwaltungskosten Stellplätze:	25 €/Stk.
Instandhaltungskosten Gewerbe:	11,60 €/qm
Instandhaltungskosten Stellplätze:	50 €/Stk.
Mietausfallwagnis gesamt:	4% des Jahresrohertrags

#### 5.4.5. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis hat aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen im Teilmarkt keine Liegenschaftszinssätze in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht auswerten können, auch im landesweiten Grundstücksmarktbericht des Saarlandes sind keine entsprechenden Daten zum Gewerbeimmobilienmarkt veröffentlicht. Daher wird auf verfügbare Daten des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz, des Grundstücksmarktberichtes Saarbrücken sowie weiterer Fachquellen zurückgegriffen:

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 (Stichtag 01.01.2018)	4,9% (+/-0,23%)  4,8% (+/-0,34%)	Mit Lagergebäuden sowie Betriebs- und Werkstätten bebaute Grundstücke, Bodenwertniveau 40 €/qm, rel. Restnutzungsdauer (RND) 57%  Mit Büro-, Geschäftshäusern und Banken bebaute Grundstücke, Bodenwertniveau 500 €/qm, rel. RND 50%
(2)	Grundstücksmarktbericht Saarbrücken 2019 (Auswertungszeitraum 01.01.2018-31.12.2018)	6,0-6,5% 5,0-8,0%	Geschäftsgrundstücke Geschäftsgrundstücke in Citylage
(3)	Sprengnetter Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III Kapitel 3.41/6/1 und 3.04/3/31	5,85% (5,0-6,7%)  5,35% (4,5-6,25%)  6,23%  6,44%	Durchschnitt Café/Bistro, Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand <b>2014</b>  Durchschnitt Schankwirtschaft/Gaststätte, Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand <b>2014</b>  Geschäftsgrundstücke (nur Büros), rel. RND 80%  Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand 2015  Geschäftsgrundstücke (EG: Läden, darüber Büros), rel. RND 80% Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand <b>2015</b>
(4)	Industrial Port GmbH, Industrial Bundle St. Ingbert 2019	5,1%	Industrieimmobilien, Gebäudealter < 10 Jahre

(5)	IVD-Gewerbepreispiegel 2019/2020, Empfehlung des IVD Bundesverband	4,0-7,5% 5,0-6,5%	Büro- und Geschäftshäuser Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit
-----	--	----------------------	--

Die vorstehend genannten Quellen sind aufgrund der abweichenden Objektart und teilweise auch deutlich zurückliegender Aktualität sämtlich nicht unmittelbar übertragbar auf die Risikoeinschätzung der gewerblichen Teileigentumseinheiten in der Alten Baumwollspinnerei. Neben der anhaltenden Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt sowie der derzeit absehbaren Imageentwicklung des Standorts einerseits sind hier durchaus teilmarkt- und standortbedingte Risiken bei der Vermarktung der teils großflächigen Büroeinheiten und auch der Gastronomiefläche erkennbar. Insgesamt werden daher, unter Betrachtung des hohen (Neu-)Vermietungsniveaus und der langen Restnutzungsdauer, folgende Liegenschaftszinssätze in Ansatz gebracht:

TE Nr. 1:	5,50%
TE Nr. 6:	5,50%
TE Nr. 8:	5,25%

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Büro- und Geschäftsgebäuden auf 60 Jahre +/- 10 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird objektartspezifisch in Anlehnung an Anlage 3 Sachwert-Richtlinie im vorliegenden Fall mit **60 Jahren** in die Wertermittlung eingebracht.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Da im vorliegenden Fall ein fiktiv kernsanierter Neubaustandard unterstellt wird, wird in Anlehnung an Anlage 4 Sachwert-Richtlinie (Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von

Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **50 Jahren** in Ansatz gebracht.

#### 5.4.6. Ermittlung der vorläufigen Ertragswerte

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>				
Liegenschaftszins	5,50%			
Restnutzungsdauer	50 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,93			
Bodenwert	28.862 €			
davon Bodenwertverzinsung	28.862 €			
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>22.560 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>				
Verwaltungskosten Gewerbe (exkl. Stpl.)	3% des Jahresrohertrags	=		655 €
Verwaltungskosten Stellplätze	4 Stk. x 25 €/Stk.	=		100 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	182 qm x 11,60 €/qm	=		2.111 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	4 Stk. x 50 €/Stk.	=		200 €
Mietausfallwagnis	4% des Jahresrohertrags	=		902 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>				<b>3.968 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>18.592 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	5,50%	x 28.862 €	-	1.587 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>17.005 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>				
Ertragswert der baulichen Anlagen	16,93	x 17.005 €	=	287.895 €
Bodenwert			+	28.862 €
<b>Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 1</b>				<b>316.757 €</b>

Digital-  
version

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>			
Liegenschaftszins	5,50%		
Restnutzungsdauer	50 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,93		
Bodenwert	305.044 €		
davon Bodenwertverzinsung	305.044 €		
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>252.684 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>			
Verwaltungskosten Gewerbe (exkl. Stpl.)	3% des Jahresrohertrags	=	7.510 €
Verwaltungskosten Stellplätze	13 Stk. x 25 €/Stk.	=	325 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	2.196 qm x 11,60 €/qm	=	25.474 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	13 Stk. x 50 €/Stk.	=	650 €
Mietausfallwagnis	4% des Jahresrohertrags	=	10.107 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>			<b>44.066 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>208.618 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	5,50% x 305.044 €	-	16.777 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>191.841 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>			
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	16,93 x 191.841 €	=	<b>3.247.868 €</b>
<b>Bodenwert</b>		+	<b>305.044 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 6</b>			<b>3.552.912 €</b>

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>			
Liegenschaftszins	5,25%		
Restnutzungsdauer	50 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	17,57		
Bodenwert	91.563 €		
davon Bodenwertverzinsung	91.563 €		
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>73.740 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>			
Verwaltungskosten Gewerbe (exkl. Stpl.)	3% des Jahresrohertrags	=	2.185 €
Verwaltungskosten Stellplätze	5 Stk. x 25 €/Stk.	=	125 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	607 qm x 11,60 €/qm	=	7.041 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	5 Stk. x 50 €/Stk.	=	250 €
Mietausfallwagnis	4% des Jahresrohertrags	=	2.950 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>			<b>12.551 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>61.189 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	5,25% x 91.563 €	-	4.807 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>56.382 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>			
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	17,57 x 56.382 €	=	<b>990.632 €</b>
<b>Bodenwert</b>		+	<b>91.563 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 8</b>			<b>1.082.195 €</b>

#### **5.4.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

#### **Revitalisierung**

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus – hier: notwendige Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung – wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Verordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten<sup>11,12</sup>. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Die Eigentümergemeinschaft an dem Grundstück Flurstück 2836/27, bestehend aus der Stadt St. Ingbert und der ABWS GmbH, hat mit Aufteilung des Grundstücks und Teilerwerb durch die Stadt St. Ingbert im Jahr 2011 einen entsprechenden Bau- und Leistungskatalog nach DIN 276 vertraglich fixiert, der im Jahr 2014 durch einen weiteren Vertrag ergänzt wurde. Seitens der ABWS wurde nun eine Gesamtkostenübersicht zur Verfügung gestellt, aus der neben dem vereinbarten Vertragsgegenstand auch der zum Wertermittlungstichtag aktuelle Leistungsstand hervorgeht. Unter Berücksichtigung der notwendigen Indexierung der Differenz zwischen Vertrags- und Leistungsstand aufgrund des allgemein gestiegenen Baupreisniveaus seit 2011 bzw. 2014 ergibt sich in Bezug auf die drei Teileigentumseinheiten der ABWS ein Kostenansatz von brutto knapp unter 1.100 €/qm Mietfläche, hierin berücksichtigt ist die noch ausstehende Sanierung des im Gemeinschaftseigentums stehenden Schornstein.

---

<sup>11</sup> FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

<sup>12</sup> vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Da es sich hier explizit nicht um ein Modernisierungsgutachten handelt, kann der Zustand der baulichen Anlagen neben den vorliegenden Unterlagen ausschließlich auf Basis einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme eingeschätzt werden und beschränkt sich insofern auf den optisch erkennbaren bzw. bekannt gewordenen Zustand. Die Richtigkeit der oben gemachten Kostenangaben wird unterstellt. Der der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung bekannt gewordene Zustand lässt nach einer groben Überprüfung des Fertigstellungsgrads der wesentlichen Gewerke mindestens eine erwartbare Größenordnung an Revitalisierungskosten wie die oben genannten vermuten. Im Folgenden wird unter Berücksichtigung der Objektart, des erwartbaren Käuferkreises sowie eines üblichen Risikozuschlags bei derartigen Großbauprojekten ein Wertabschlag wegen Revitalisierung von insgesamt 1.200 €/qm in Ansatz gebracht<sup>13</sup>:

TE Nr. 1	1.200 €/qm x 182 qm =	218.400 €, <b>rd. 218.000 €</b>
TE Nr. 6	1.200 €/qm x 2.196 qm =	2.635.200 €, <b>rd. 2.635.000 €</b>
TE Nr. 8	1.200 €/qm x 607 qm =	728.400 €, <b>rd. 728.000 €</b>

### **Wartezeit bis zur Fertigstellung / Anfangsleerstand**

Ein weiteres Risiko bei der Bewertung der Teileigentumseinheiten der Alten Baumwollspinnerei stellt die Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung dar, d.h. ein potentieller Käufer wird bei der Kaufpreisbildung eine Wartezeit bis zur Vermietbarkeit und Ertragsfähigkeit der Flächen berücksichtigen. Neben der bautechnischen Fertigstellung ist nach eingehender Recherche bei den örtlichen Maklern regelmäßig eine Zeitspanne zu berücksichtigen, da Gewerbeflächen im eher hochpreisigen Mietsegment auch längeren Vermarktungsdauern ausgesetzt sind. Insgesamt wird – im Hinblick auf die Gesamtgröße des Transformationsprojekts Alte Baumwollspinnerei sowie der Objektgrößen der drei gegenständlichen Teileigentumseinheiten – eine Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung und Ertragsfähigkeit von insgesamt 2 Jahren kalkuliert. Der Abschlag wird bewertungstheoretisch durch die Differenz zum abgezinsten vorläufigen Ertragswert über diese Wartezeit geschätzt:

TE Nr. 1:	$316.757 \text{ €} \times (1 - 1,0550^{-2}) = 32.166 \text{ €}$ , <b>rd. 32.000 €</b>
TE Nr. 6:	$3.552.912 \text{ €} \times (1 - 1,0550^{-2}) = 360.790 \text{ €}$ , <b>rd. 361.000 €</b>
TE Nr. 8:	$1.082.195 \text{ €} \times (1 - 1,0525^{-2}) = 105.270 \text{ €}$ , <b>rd. 105.000 €</b>

<sup>13</sup> Hinweis: eine Aufteilung der Revitalisierungskosten nach Miteigentumsanteilen, wie es ursprünglich vertraglich festgehalten wurde, führt in Bezug auf die drei Einheiten zu leicht abweichenden Beträgen. Da zum einen jedoch weder die aktuellen Nutzflächenanteile noch die Streichung der Teileigentumseinheiten Nr. 7 „Dachpavillon“ Eingang in einer Änderung der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung gefunden haben, wird hier auf die durchschnittlichen Ansätze pro qm Nutzfläche als übliche Vergleichsfaktoren bei der Kalkulation von Modernisierungskosten abgestellt.

**5.4.8. Ermittlung der Ertragswerte**

<b>Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 1</b>		<b>316.757 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Revitalisierung	-	218.000 €
Wartezeit Baumaßnahme und Anfangsleerstand	-	32.000 €
<b>Ertragswert TE Nr. 1</b>		<b>66.757 €</b>
	rd.	<b>67.000 €</b>

<b>Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 6</b>		<b>3.552.912 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Revitalisierung	-	2.635.000 €
Wartezeit Baumaßnahme und Anfangsleerstand	-	361.000 €
<b>Ertragswert TE Nr. 6</b>		<b>556.912 €</b>
	rd.	<b>557.000 €</b>

<b>Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 8</b>		<b>1.082.195 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Revitalisierung	-	728.000 €
Wartezeit Baumaßnahme und Anfangsleerstand	-	105.000 €
<b>Ertragswert TE Nr. 8</b>		<b>249.195 €</b>
	rd.	<b>249.000 €</b>

Digital-  
version

## 5.5. Verkehrswert – Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8

Das angewandte Wertermittlungsverfahren liefert folgende Ergebnisse:

Ertragswert TE Nr. 1	67.000 €
Ertragswert TE Nr. 6	557.000 €
Ertragswert TE Nr. 8	249.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit gemäß vorliegender Baugenehmigung – wird der Verkehrswert des 232/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit der ehemaligen Baumwollspinnerei bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen „Cafe Bar“ (Cafe Bar, Rückraum Cafe Bar, Seilgang) im Erdgeschoss (pink markiert) Nr. 1 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

**rd. 70.000 €**

(in Worten: siebzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit gemäß vorliegender Baugenehmigung – wird der Verkehrswert des 2.452/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit der ehemaligen Baumwollspinnerei bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss (Galerie K4, Loft Offices u.a., grün markiert) Nr. 6 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

**rd. 560.000 €**

(in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit gemäß vorliegender Baugenehmigung – wird der Verkehrswert des 736/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit der ehemaligen Baumwollspinnerei bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im „Kesselhaus“ (lila arkiert) Nr. 8 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

**rd. 250.000 €**

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

**Hinweis zur Interpretation der Wertermittlungsergebnisse:**

Bei Verkehrswertermittlungen sind im Allgemeinen – abhängig von der Genauigkeit und Geeignetheit der eingehenden Wertermittlungsparameter – Schwankungsbreiten von bis zu +/- 20% zu erwarten. Dabei gilt, je genauer die Eingangsparameter, desto genauer das Ergebnis. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine derart große Vielzahl an Unsicherheiten in den Eingangsgrößen vorhanden, entweder aufgrund fehlender baurechtlicher Umnutzungskonzepte oder aufgrund nicht absehbarer Risiken bei der Fertigstellung von Revitalisierungsmaßnahmen, der kalkulierten Wartezeit u.a., dass den vorstehend ermittelten Ergebnissen deutlich größere als die genannten üblichen Schwankungsbreiten zugestanden werden muss.

Digital-  
version

## 6. Wertermittlung „Baumwolllager“

### 6.1. Wahl des Verfahrens

Zur Ableitung des Verkehrswerts für das bebaute Grundstück „Baumwolllager“ ist neben den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (Denkmalschutz, Grenzbebauung, Dienstbarkeiten) insbesondere die Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz hin zu einer nachhaltigen Verwertung im Sinne des highest-and-best-use maßgebend, wobei gemäß Ausführungen in der Marktanalyse dies eine Wohnnutzung bzw. eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten darstellt.

Da derzeit sowohl die Aufteilung und Umwandlung in Eigentumseinheiten aber auch die Vermietung der Gesamtimmobilie denkbar ist, werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten des örtlichen Gutachterausschusses sowohl das Vergleichswert- als auch das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts durchgeführt. Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt, da geeignete Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Erkenntnisübertragung von einem rein substanzorientierten Sachwert zu einem Marktwert i.S.d. § 194 BauGB nicht vorliegen.

### 6.2. Ertragswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)

#### 6.2.1. Bodenwertanteil

Der zum Stichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 4 (2) ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 5 (4))	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art u. Maß d. baulichen o. sonstigen Nutzung (§ 6 (1))	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet, III Vollgeschosse
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2))	Keine
Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3))	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG
Lagemerkmale (§ 6 (4))	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Innenstadtlage am inneren Ring unweit der Fußgängerzone und des Bahnhofs</li> <li>- Kindergärten, Schulen sowie Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar, Bahnhof in 500 m Entfernung</li> </ul>
Weitere Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgröße 1.003 qm</li> <li>- Zuschnitt trapezförmig</li> </ul>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis gibt zum Ermittlungstichtag 31.12.2019 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Geschoss-zahl	Bauweise
170	baureifes Land	frei	MI (Mischgebiet)	III	geschlossen

Bei näherer Betrachtung des mit einem II-geschossigen Gebäude bebauten Grundstücks bleibt die tatsächlichen Ausnutzung zunächst hinsichtlich Geschossigkeit hinter der des Bodenrichtwertgrundstück zurück, jedoch kommt die GFZ der vorhandenen, denkmalgeschützten Bebauung mit rd. 1,0 bereits an die nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten GFZ-Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten von 1,2. Unter Berücksichtigung der allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen der Immobilienpreise wird der Bodenrichtwert daher im Folgenden ohne weitere Anpassung übernommen. Der Bodenwert ergibt sich zu:

$$\text{Grundstück "Baumwolllager"} \quad 1.003 \text{ qm} \times 170 \text{ €/qm} = 170.510 \text{ €}$$

#### **Zur Einordnung des Bodenwerteeinflusses:**

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/- 20% variiert das Ergebnis der Ertragswertverfahrens lediglich um < 1%.

#### **6.2.2. Wohn-/Nutzflächen**

Seitens des Eigentümers wurden ein Erdgeschoss-Grundriss sowie ein Schnitt und eine Ansicht des ehemaligen Baumwolllagers vorgelegt. Demnach beträgt die Grundfläche je Geschoss rd. 498 qm, die derzeitigen Nutzflächen belaufen sich im Erdgeschoss auf ca. 452 qm im Obergeschoss auf ca. 459 qm (siehe Gutachtenanlage). Konkrete Nutzungskonzepte bzw. Bauvoranfragen sind zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden, so dass unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten, insbesondere der eingeschränkten Belichtung, bei der Bemessung der realisierbaren Mietfläche je Geschoss ein Umrechnungsfaktor Wohn-Nutzfläche / Grundfläche von max. 0,7 angesetzt wird, so dass sich je Vollgeschoss eine Mietfläche von rd. 350 qm, mithin eine Gesamtmietfläche von **700 qm** ergibt.

#### **6.2.3. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)**

Im Hinblick auf die avisierte Folgenutzung, im Wesentlichen Wohnen sowie teilweise Büro (Mietauswertungen siehe Abschnitt 5.4.3), wurde der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Basis des qualifizierten Wohnungsmietspiegels 2018 für den Saarpfalz-Kreis unter Berücksichtigung der

Erstnutzung abgeleitet zu 10,00 €/qm Wohn-/Nutzfläche. Neben einer unterstellten überwiegend hochwertigen Gebäudeausstattung, Flächengrößen von mind. 100 qm pro Einheit sowie der zentralen Lage mit Entwicklungspotential wurde in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zu Unterschieden zwischen Kaufpreisen bei Erst- und Zweiterwerben ein Aufschlag aufgrund der Erstnutzung nach Revitalisierung des Baumwollagers berücksichtigt. Die Ertragsfähigkeit von notwendigen Außenstellplätzen wird unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorgaben und der Gebäudegröße mit 8 x 15 € zusätzlich berücksichtigt.

Der Rohertrag der unterstellten zukünftigen Nutzung ergibt sich demnach zu

#### "Baumwollager"

Wohn-/Nutzfläche	700,00 qm	10,00 €/qm	7.000,00 €	
Stellplätze	9	15,00 €/Stk.	135,00 €	
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>700,00 qm</b>		<b>7.135,00 € x 12 =</b>	<b>85.620 €</b>

#### 6.2.4. Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall wird ein pauschalierter Ansatz von **15% des Jahresrohertrags** in Anlehnung an Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kap. 3.05/4/4 als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht, da aufgrund der lediglich überschlägigen Schätzung des Umfangs einer Neunutzung keine detaillierte Festlegung pro Einheit (Wohnung, Stellplatz) möglich ist.

#### 6.2.5. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt des Wohneigentums veröffentlicht. Lediglich für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser konnten entsprechende Ansätze abgeleitet werden, die neben weiteren Quellen und Fachliteratur nachfolgend aufgelistet sind:

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Saarpfalz-Kreis 2016	2,29%	Einfamilienhaus freistehend, unvermietet, Bodenrichtwerte 80-260 €/qm, rel. RND 80%, i.M. 130 qm Wfl.
(2)	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 (Stichtag 01.01.2018)	2,86%	Wohnungseigentum, Eigennutzung, 120 qm Wfl., rel. RND ca. 87%, Bodenrichtwert 170 €/qm, 8 Wohneinheiten im Objekt
		3,03%	Wohnungseigentum, Fremdnutzung, 120 qm Wfl., rel. RND ca. 87%, Bodenrichtwert 170 €/qm, 8 Wohneinheiten im Objekt
		2,28%	Zum Vergleich: Ein-/Zweifamilienhäuser freistehend, Eigennutzung, 120 qm Wfl., rel. RND 87%

(3)	Grundstücksmarktbericht Stadt Saarbrücken 2019	3,5-4,5%	Anwendung seitens des Gutachterausschusses, keine empirische Auswertung(!)
(4)	Sprengnetter Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III Kap. 3.04/3/31	3,84%  4,03%	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 80 qm Wfl., rel. RND 80%, Stand 2015  Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 80 qm Wfl., rel. RND 80%, Stand 2015
(5)	IVD-Wohnpreisspiegel 2019/2020, Empfehlung des IVD Bundesverband	1-5-4,5%	Eigentumswohnungen Empfehlung des IVD Bundesverband

Zusätzlich wurde aus den zur Verfügung gestellten und geeigneten Vergleichskaufpreisen aus der örtlichen Kaufpreissammlung (siehe auch Vergleichswertverfahren) rekursiv ein Liegenschaftszinssatz für diesen begrenzten Teilmarkt (Erstverkauf Eigentumswohnungen, bevorzugte Lage St. Ingbert, i.M. 120 qm Wfl.), zu rd. 2,95% ermittelt.

Unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag absehbaren Imageentwicklung durch die Transformation der angrenzenden Alten Baumwollspinnerei und der unterstellten neuwertigen gehobenen Objekteigenschaften wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von **3,0%** gewählt.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnimmobilien wird im Allgemeinen in Abhängigkeit des Gebäudestandards auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (vgl. auch Anlage 3 SW-RL). In Anlehnung an die gängigen Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird im vorliegenden Fall mit Blick auf den unterstellten gehobenen Gebäudestandard eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren angesetzt. Da im vorliegenden Fall ein fiktiv kernsanierter neubauähnlicher Standard unterstellt wird, wird in Anlehnung an Anlage 4 Sachwert-Richtlinie (Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **rund 65 Jahren** in Ansatz gebracht.

Digital-  
version

**6.2.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes „Baumwollager“**

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>				
Liegenschaftszins	3,00%			
Restnutzungsdauer	65 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,45			
Bodenwert	170.510 €			
davon Bodenwertverzinsung	170.510 €			
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>85.620 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>				
pauschaliert nach Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kap. 3.05/4/4	15% des Jahresrohertrags	=		12.843 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>				<b>12.843 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>72.777 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,00%	x 170.510 €	-	5.115 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>67.662 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>				
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	28,45	x 67.662 €	=	<b>1.924.984 €</b>
<b>Bodenwert</b>			+	<b>170.510 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>2.095.494 €</b>

**6.3. Vergleichswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV und der VW-RL beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises für Verkäufe von Eigentumswohnungen wurde auf Basis der folgende Kriterien vorgenommen:

Zeitraum: ab 01.01.2016 bis heute  
Teilmarkt: Wohnungseigentum, Weiterverkauf sowie Erstverkauf aus Neubau  
Lage: bevorzugt, Bodenrichtwerte > 160 €/qm

Für den Teilmarkt der Erstverkäufe wurden insgesamt neun Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt, zwei davon mussten aufgrund fehlender Wohnflächenangaben und abweichender Objektart (Wohnungseigentum in einer Doppelhaushälfte) für die weitere Auswertung gestrichen werden.

### **Zu A. Konjunkturelle Anpassung**

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet näherungsweise der Deutsche Eigentumsimmobilien-Index (DEIX) für Wohnungseigentum sowie näherungsweise der Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz (Oberer Gutachterausschuss RLP)).

### **Zu B. Qualitative Anpassung**

Um die Vergleichskaufpreise an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt. Aufgrund fehlender örtlicher Auswertungen und Veröffentlichungen werden Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Wohnungsgröße und Geschosslage auf Basis der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Marktdaten und Praxishilfen Sprengnetter, Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz u.a.) verwendet. Insofern Informationen über Geschosslage und Wohnungsgröße nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

version

**Besonderheit:**

Aufgrund fehlender detaillierter Nutzungskonzepte für das Baumwolllager wurden die Vergleichskaufpreise auf erwartbare Größenordnungen der zukünftigen Nutzung (Wohnfläche, Ausstattung) angepasst. Dabei konnten bei Variation in Wohnfläche (120 und 100 qm pro Einheit) und (Gebäudestandard 4,2 bzw. 4,0) in den Ergebnissen lediglich Abweichungen von rd. 2% festgestellt werden (vgl. nachstehende Übersichten).

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung Wohnfläche 120 qm - Erstverkauf - Gebäudestandardkennzahl 4,2								
Lage/Quelle (s.u.)	Bew.objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7
Wohnfläche [qm]	120	63	67	117	107	60	122	155
rel. Kaufpreis [€/qm]		<b>2.270,00</b>	<b>2.732,00</b>	<b>2.479,00</b>	<b>2.954,00</b>	<b>2.934,00</b>	<b>2.607,00</b>	<b>2.831,00</b>
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP) / DEIX)								
Kaufdatum/Stichtag	06/20	5/17	11/18	12/18	12/18	12/18	2/20	6/20
Faktor		1,11	1,05	1,05	1,05	1,05	1,01	1,00
Vergleichskaufpreis am Stichtag		<b>2.519,70</b>	<b>2.868,60</b>	<b>2.602,95</b>	<b>3.101,70</b>	<b>3.080,70</b>	<b>2.633,07</b>	<b>2.831,00</b>
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)								
Wohnfläche [qm]	120	63	67	117	107	60	122	155
Faktor		1,03	1,03	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03
Geschosslage	EG und 1.OG	1.OG	EG	EG	1.OG	1.OG	EG	DG
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
Anzahl WE	max. 6	10	8	8	8	8	8	8
Faktor		1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ausstattung	4,2	3,3	3,7	3,8	3,8	3,7	3,9	4,0
Faktor		1,14	1,07	1,07	1,07	1,07	1,06	1,02
angep. rel. Vergleichskaufpreis		<b>3017,80</b>	<b>3193,10</b>	<b>2813,01</b>	<b>3352,01</b>	<b>3429,19</b>	<b>2818,96</b>	<b>2943,91</b>
Ausreißerbeseitigung								
Mittelwert	3.081,14 €/qm							
Standardabweichung	248,50 €/qm							
Auswahlspanne*	2.708,39 €/qm bis 3.453,89 €/qm							
Stichprobe ohne Ausreißer		3017,80	3193,10	2813,01	3352,01	3429,19	2818,96	2943,91
<b>bereinigter Mittelwert</b>	<b>3.081,14 €/qm</b>							

\*1,5-fache Standardabweichung

Digital-  
version

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung Wohnfläche 100 qm - Erstverkauf - Gebäudestandardkennzahl 4,0								
Lage/Quelle (s.u.)	Bew.objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7
Wohnfläche [qm]	100	63	67	117	107	60	122	155
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.270,00	2.732,00	2.479,00	2.954,00	2.934,00	2.607,00	2.831,00
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP) / DEIX)								
Kaufdatum/Stichtag	06/20	5/17	11/18	12/18	12/18	12/18	2/20	6/20
Faktor		1,11	1,05	1,05	1,05	1,05	1,01	1,00
Vergleichskaufpreis am Stichtag		2.519,70	2.868,60	2.602,95	3.101,70	3.080,70	2.633,07	2.831,00
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)								
Wohnfläche [qm]	100	63	67	117	107	60	122	155
Faktor		1,03	1,03	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03
Geschosslage	EG und 1.OG	1.OG	EG	EG	1.OG	1.OG	EG	DG
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
Anzahl WE	max. 6	10	8	8	8	8	8	8
Faktor		1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ausstattung	4,0	3,3	3,7	3,8	3,8	3,7	3,9	4,0
Faktor		1,13	1,05	1,05	1,04	1,05	1,03	1,00
angep. rel. Vergleichskaufpreis		2991,33	3133,41	2760,43	3258,03	3365,09	2739,18	2886,19
Ausreißerbeseitigung								
Mittelwert	3.019,09 €/qm							
Standardabweichung	242,75 €/qm							
Auswahlspanne*	2.654,97 €/qm bis 3.383,21 €/qm							
Stichprobe ohne Ausreißer		2991,33	3133,41	2760,43	3258,03	3365,09	2739,18	2886,19
bereinigter Mittelwert	3.019,09 €/qm							

\*1,5-fache Standardabweichung

Zur Auswertung:

Alle verbleibenden sieben Vergleichskaufpreise lagen dabei innerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung, so dass auf eine Ausreißerbeseitigung an dieser Stelle verzichtet wurde.

Variante I (120 €/qm Wfl./Nfl., Gebäudestandard 4,2): i.M. rd. 3.081 €/qm

Variante II (100 qm Wfl./Nfl., Gebäudestandard 4,0): i.M. rd. 3.019 €/qm

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Auswertungen sowie der lage- und objektspezifischen Besonderheiten des „Baumwolllagers“ wird im vorliegenden Fall ein Vergleichsfaktor von **3.000 €/qm** als marktüblich erzielbar eingestuft und führt mithin zu folgendem vorläufigem Vergleichswert:

$$3.000 \text{ €/qm} \times 700 \text{ qm} = 2.100.000 \text{ €}.$$

Die beiden Verfahren führen zu sich bestätigenden Ergebnissen.

#### **6.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

##### **Renovierung/Transformation zu Wohnen(+Arbeiten)**

Zum Wertermittlungsstichtag muss das ehemalige Baumwolllager im Hinblick auf eine nachhaltige Verwertung umfassend renoviert und ausgebaut werden. Analog zur Bemessung des Revitalisierungsabschlags bei der benachbarten Baumwollspinnerei ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier explizit nicht um ein Modernisierungsgutachten handelt, zudem ist eine abschließende Nutzungskonzeption vorab baurechtlich zu klären. Inwieweit eine reine Wohnnutzung oder eine kombinierte Wohn-/Arbeitsnutzung zukünftig realisierbar ist, kann derzeit nicht abgesehen werden. Bei näherer Beleuchtung der wertbestimmenden Parameter für Wohn- und Büronutzung ergeben sich kleinere Abweichungen hinsichtlich erzielbarer Miete, Risikoeinschätzung der Marktgängigkeit der Immobilie, wirtschaftlicher Nutzungsdauern sowie notwendiger Modernisierungsaufwendungen, werden aber mit Blick auf das örtliche Preisniveau und auf die Verfahrensgenauigkeit an sich wertneutral eingestuft.

Im Folgenden wird unter Berücksichtigung der Objektart, des erwartbaren Käuferkreises sowie eines üblichen Risikozuschlags bei Bauprojekten dieser Größenordnung ein Wertabschlag wegen Revitalisierung von insgesamt 1.400 €/qm Wfl./Nfl. in Ansatz gebracht mithin

$$1.400 \text{ €/qm Wfl./Nfl.} \times 700 \text{ qm} = \mathbf{980.000 \text{ €}}$$

##### **Wartezeit bis zur Fertigstellung**

Auch bei der Projektentwicklung des Grundstücks „Baumwolllager“ ist als kaufpreisbildender Faktor die Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung zu berücksichtigen. In Anlehnung an Erfahrungswerte und unter Beachtung üblicher Vermarktungsdauern von Wohnimmobilien wird – im Hinblick auf die Gesamtgröße des Transformationsprojekts „Baumwolllager“ – eine Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung und Ertragsfähigkeit von insgesamt 1,5 Jahren kalkuliert. Der Abschlag wird bewertungstheoretisch durch die Differenz zum abgezinnten vorläufigen Ertragswert bzw. Vergleichswert über diese Wartezeit geschätzt:

Ertragswert:  $2.095.494 \text{ €} \times (1 - 1,03^{-1,5}) = 90.881 \text{ €}$ , rd. 91.000 €

Vergleichswert:  $2.100.000 \text{ €} \times (1 - 1,03^{-1,5}) = 91.076 \text{ €}$ , rd. 91.000 €

<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>2.095.494 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Abschlag Wartezeit bis zur Bezugsfertigkeit	-	91.000 €
Renovierung/Transformation zu Wohnen/Arbeiten	-	980.000 €
<b>Ertragswert "Baumwolllager"</b>		<b>1.024.494 €</b>
	rd.	<b>1.020.000 €</b>

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>2.100.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Abschlag Wartezeit bis zur Bezugsfertigkeit	-	91.000 €
Renovierung/Transformation zu Wohnen/Arbeiten	-	980.000 €
<b>Vergleichswert "Baumwolllager"</b>		<b>1.029.000 €</b>
	rd.	<b>1.030.000 €</b>

Digital-  
version

## 6.5. Verkehrswert – „Baumwolllager“

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern folgendes Ergebnis:

Ertragswert	1.020.000 €
Vergleichswert	1.030.000 €

### Hinweis zur Interpretation der Wertermittlungsergebnisse:

Dabei sei darauf hingewiesen, dass beiden Verfahren eine große Unsicherheit zuzuschreiben ist. Allein die Änderung eines der wertbestimmenden Parameter Gesamtmietfläche um ca. 10% führt bereits zu einer Abweichung von ca. 7%. Berücksichtigt man ähnliche Schwankungsbreiten in allen weiteren wertbestimmenden Eingangsgrößen (Liegenschaftszins, erzielbare Mieten, wirtschaftliche Nutzungsdauern, zukünftiger Ausstattungsstandard u.a.), sind den vorstehend ermittelten Ergebnissen deutlich höhere Unsicherheiten zuzugestehen, als es bei herkömmlichen Verkehrswertermittlungen der Fall ist.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit als Wohnimmobilie, ggf. kombiniert mit untergeordneter Büronutzung – wird der Verkehrswert des mit dem ehemaligen Baumwolllagers bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/25 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

**rd. 1.000.000 €**  
(in Worten: eine Million Euro)

Digital-  
version

## 7. Wertermittlung „Trafogrundstück“

### 7.1. Wahl des Verfahrens

Zur Ableitung des Verkehrswerts für das Grundstück Flurstück 2836/26 ist neben den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten die Neuentwicklung hin zu einer nachhaltigen Verwertung im Sinne des highest-and-best-use maßgebend, wobei gemäß Ausführungen in der Marktanalyse dies eine Wohnnutzung darstellt. Da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und sich eine zukünftige Folgenutzung nach § 34 BauGB, mithin der Eigenart der näheren Umgebung, einfügt, wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Obergrenzen der baulichen Ausnutzbarkeit nach § 17 BauNVO (zulässige GFZ maximal 1,2) eine III-geschossigen Wohnbebauung (zzgl. Staffel- oder Dachgeschoss) als realistische wirtschaftliche Folgenutzung zugrunde gelegt.

Die Ableitung des Verkehrswerts bemisst sich im Wesentlichen an dem Bodenwert des Grundstücks. Grundsätzlich sind im Hinblick auf eine nachhaltige Verwertung und Neuentwicklung des Grundstücks noch die Aufwendungen des Abbruchs des Trafogebäudes zu erfassen. Diese werden vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der Verfahrensgenauigkeit vernachlässigt. Anders formuliert, dem Trafogebäude wird ein Restwert in Höhe der Abbruchkosten zugestanden.

### 7.2. Bodenwert

Der zum Stichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 4 (2) ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 5 (4))	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art u. Maß d. baulichen o. sonstigen Nutzung (§ 6 (1))	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet, III Vollgeschosse
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2))	Umfangreiche Regelung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung über Dienstbarkeiten an den Nachbargrundstücken
Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3))	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG, Erschließung über Dienstbarkeiten
Lagemerkmale (§ 6 (4))	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Innenstadtlage am inneren Ring unweit der Fußgängerzone und des Bahnhofs</li> <li>- Kindergärten, Schulen sowie Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar, Bahnhof in 500 m Entfernung</li> </ul>

## Weitere Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6)

- Grundstücksgröße 1.380 qm
- Zuschnitt polygonal
- Rückwärtige Lage, keine unmittelbar angrenzende öffentliche Erschließung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 31.12.2019 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Geschoss-zahl	Bauweise
170	baureifes Land	frei	MI (Mischgebiet)	III	geschlossen

Maßgebend für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist im vorliegenden Fall das bauliche Entwicklungspotential des Grundstücks. Eine Analyse der umgebenden Bebauung (Fabrikgebäude Baumwollspinnerei im Süden, zwei- und dreigeschossige Bebauung im Norden und Nordwesten sowie viergeschossige Schulgebäude im Westen) lässt dabei durchaus eine dreigeschossige Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück zu. Einschränkend bei der Neuentwicklung eines Grundstücks ist der unregelmäßige Zuschnitt einzuordnen, zudem sind durch die umfangreichen dinglich gesicherten Versorgungsleitungen mit den Nachbargrundstücken 2836/25 und 2836/27 ggf. leichte Einschränkungen bei der Findung eines Baufensters zu erwarten.

Andererseits führen die hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken und die anhaltende Niedrigzinsperiode zu allgemeinen Immobilienpreissteigerungen, so dass nach Ansicht der Unterzeichnerin insgesamt auf ein Bodenwertniveau von 170 €/qm für das Bewertungsgrundstück abgestellt werden kann. Der Bodenwert ergibt sich zu:

$$\text{Grundstück "Trafo"} \quad 1.380 \text{ qm} \times 170 \text{ €/qm} = 234.600 \text{ €}$$

### 7.3. Plausibilisierung des Bodenwerts über das Residualwertverfahren

Im Sinne der bestmöglichen Nutzbarkeit des Grundstücks zur Bemessung eines Verkehrswerts ist das Entwicklungspotenzial der Flächen bei einer Neubebauung des Grundstücks näher zu beleuchten. Die hier vorgenommene Wirtschaftlichkeitsanalyse soll nun zeigen, dass der ermittelte Verkehrswert eine Entwicklung des Baugrundstücks mit dem Zweck einer Renditeerzielung (Mehrfamilienhaus gemäß Bauvoranfrage) wirtschaftlich rechtfertigt.

Bezüglich der angestrebten Folgenutzung wird unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (§ 34 BauGB und BauNVO) auf eine Nutzungskonzeption für eine Wohnnutzung mit drei Vollgeschossen abgestellt. Grundsätzlich liegt die Obergrenze der baurechtlich zulässigen GFZ bei 1,2 (entspreche einer Geschossfläche von  $1.380 \text{ qm} \times 1,2 = \text{ca. } 1.658 \text{ qm}$ ). Unter Berücksichtigung des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts sowie der rückwärtigen Lage des Grundstücks wird im Folgenden eine realisierbare Geschossfläche von  $1.500 \text{ qm}$  (zzgl. Dach-/Staffelgeschoss) zugrunde gelegt. Daraus wird in Anlehnung an übliche Wohn-/Nutzflächenfaktoren eine realisierbare Wohnfläche von  $1.100 \text{ qm}$  zugrunde gelegt. Der Wirtschaftlichkeitsanalyse wird folgende Konzeption zu Grunde gelegt:

1. Ermittlung der fiktiven Neubaukosten
2. Ermittlung des realisierbaren Rohertrags
3. Ermittlung eines fiktiven Ertragswertes mit der Methode der direct capitalization über eine den oben genannten Voraussetzungen entsprechende Bruttoanfangsrendite / Rohertragsvervielfältiger
4. Ermittlung des Residualwertes aus fiktivem Ertragswert und Baukosten sowie sonstigen Aufwendungen

#### Hinweis:

Das Verfahren soll dabei **ausschließlich** als Analysewerkzeug verstanden werden, um die Qualität des ermittelten Bodenwertes gegenüber dem Markt zu überprüfen. Zum einen kann nur mit einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage abschließend Art und Umfang einer Neubebauung abgesichert werden, andererseits weisen derartige Kalkulationen rein rechnerisch so starke Unsicherheiten und subjektive Parameter jedes einzelnen Bauträgers auf, dass das Residualwertverfahren lediglich zur Plausibilisierung der vorhandenen normierten Wertermittlungsverfahren herangezogen wird.

Digital-  
version



#### 7.4. Verkehrswert – „Trafogrundstück“

Das angewandte Wertermittlungsverfahren liefert folgendes Ergebnis:

Bodenwert "Trafo" 235.000 €

#### Hinweis zur Interpretation der Wertermittlungsergebnisse:

Auch bei dieser Immobilie sei erneut darauf hingewiesen, welche großen Unsicherheiten den Wertermittlungsverfahren aufgrund der Schwankungsbreite der Eingangsgrößen – abhängig von zukünftigen Nutzbarkeiten zuzuschreiben ist.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Freilegung und Neuentwicklung des Grundstücks – wird der Verkehrswert des mit dem ehemaligen Trafogebäude bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/26 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

**rd. 240.000 €**

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

Digital-  
version

## 8. Schlussformel

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 30.09.2020

*Digitalversion ohne Unterschrift und Stempel*

---

Vermessungsassessorin  
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

Digital-  
version

## 9. Rechtsgrundlagen

### Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Bodenrichtwert-Richtlinie (BW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

## 10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjekts
- Anlage 3: Luftbild (Auszug Geoportal Saarland)
- Anlage 4: Teileigentümerlageplan
- Anlage 5: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 6: Objektunterlagen Baumwolllager (ABWS)
- Anlage 7: Objektunterlagen Trafohaus (ABWS)
- Anlage 8: Nutzflächenzusammenstellung Teileigentumseinheiten ABWS
- Anlage 9: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

## **ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten**

Der Erstattung des Gutachtens ging eine Ortsbesichtigung der Sachverständigen voraus. Der Sachverständigen lagen bei der Verkehrswertfindung die das Grundstück betreffenden Kataster- und Grundbuchauszüge, Unterlagen aus den Bauzeichnungen, Planungsdaten sowie Angaben des Eigentümers vor. Die Bruttogrundflächen und die Mietflächen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und zugehörigen Flächenermittlungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB enthält keine umfassenden Aussagen zur Bausubstanz der zu bewertenden baulichen und sonstigen Anlagen. Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren sowie den dem Sachverständigen bekannt gewordenen Zustand.

Spezielle Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, physikalischen Gegebenheiten, Schädlings- und Pilzbefall sowie eventuell schadstoffbelasteter Baustoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt und demnach nicht wertmäßig erfasst worden.

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

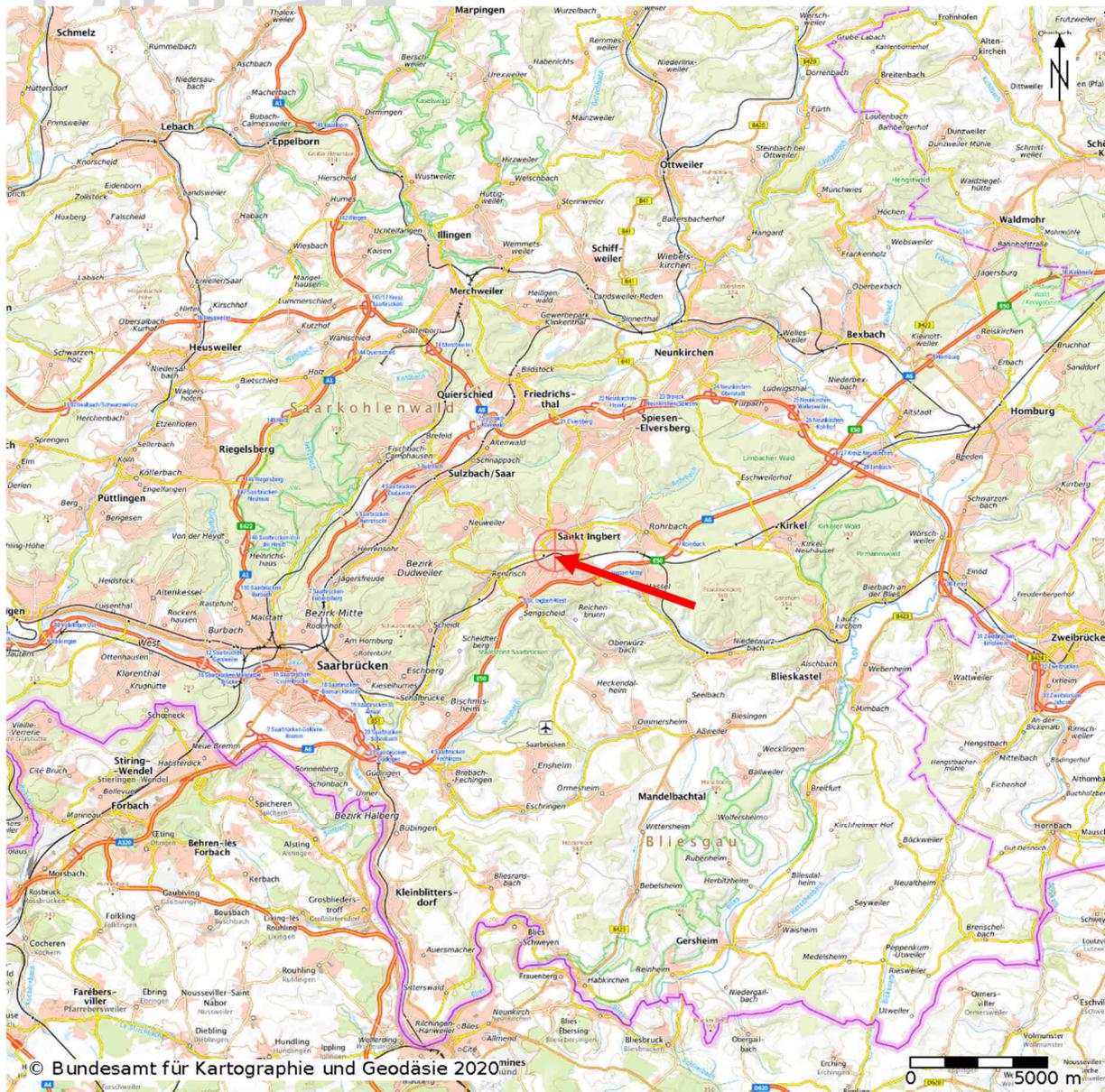
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

Digital  
version

**ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjektes**

Quelle: TopPlus-Web-Open  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datenquellen:  
[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität: 16.09.2020  
Maßstab: 1:250.000

Digital-  
version



Quelle: TopPlus-Web-Open  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datenquellen:  
[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität: 16.09.2020  
Maßstab: 1:20.000

Digital-  
version



H 5460055

Datum 30.9.2020

Maßstab: 1 : 1500

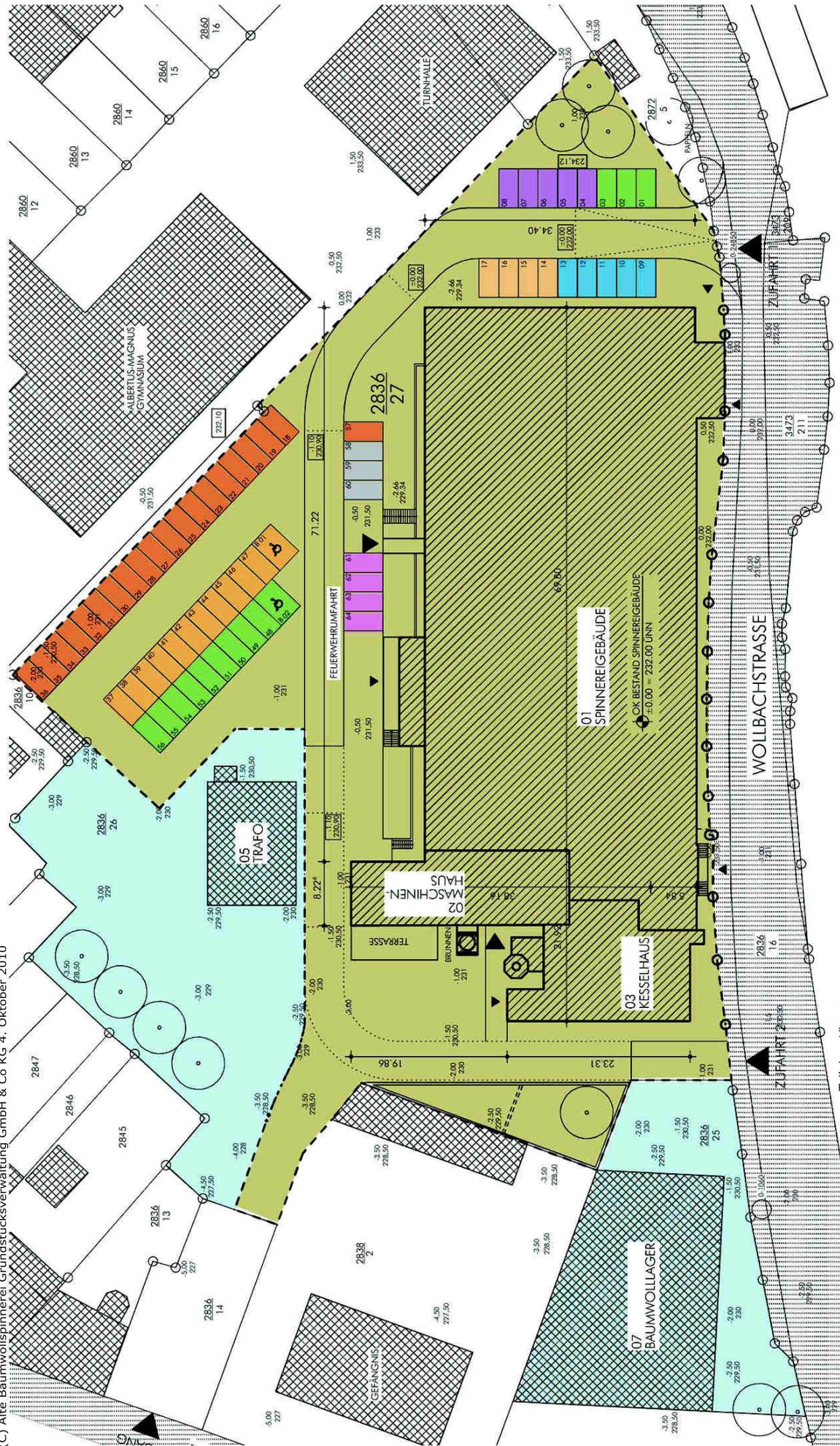


### Notiz

Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, Veränderungen, Veröffentlichung oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der Zustimmung oder des Herausgebers. Ausgenommen hiervon sind Vervielfältigungen und Veränderungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt die GDI.SL keinerlei Haftung.

# PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT

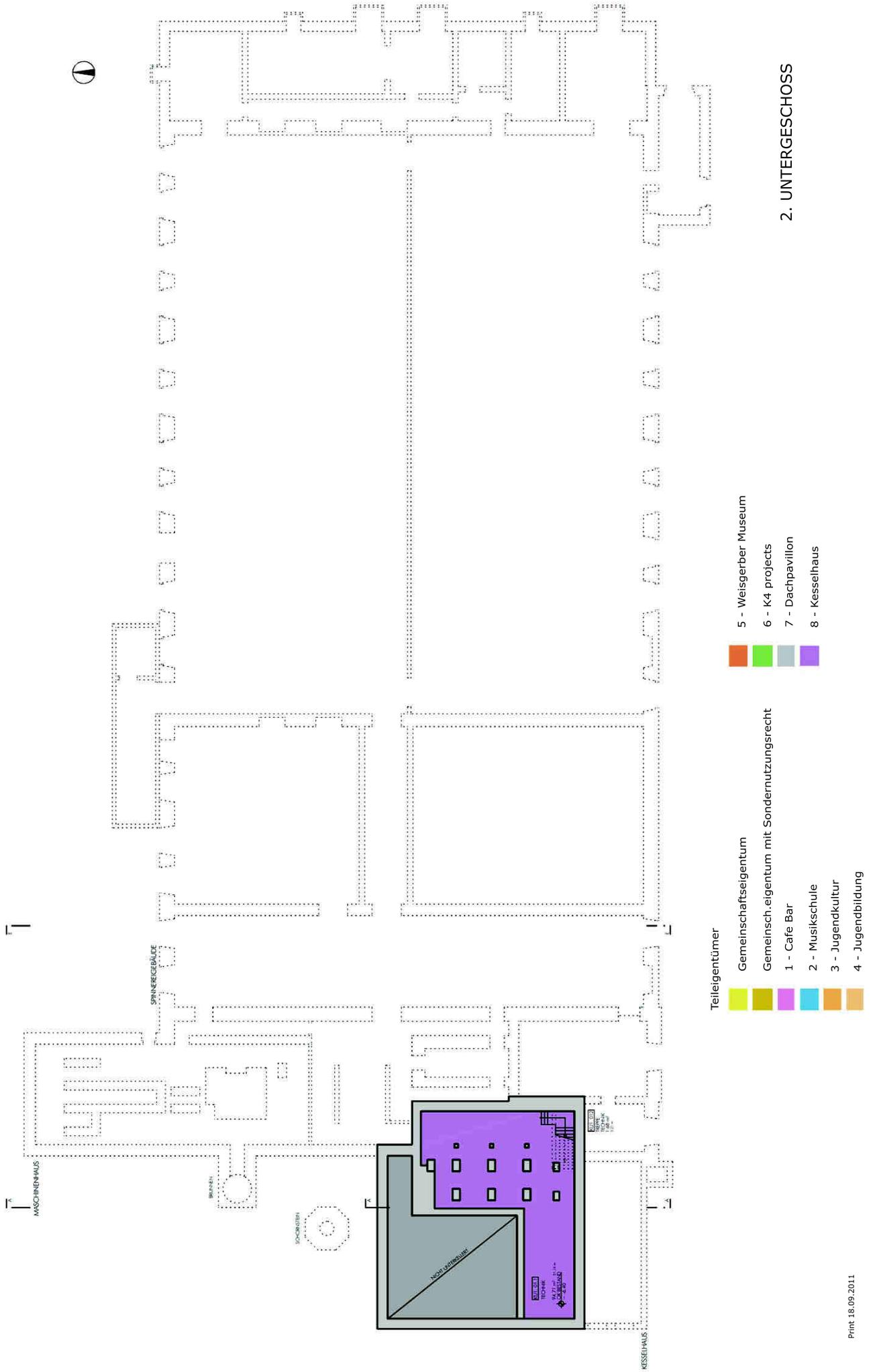
(C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG 4. Oktober 2010



- Teiligentümer
- Gemeinschaftseigentum
  - Gemeinsch. eigentum mit Sondernutzungsrecht
  - 1 - Cafe Bar
  - 2 - Musikschule
  - 3 - Jugendkultur
  - 4 - Jugendbildung
  - 5 - Weisgerber Museum
  - 6 - K4 projects
  - 7 - Dachpavillon
  - 8 - Kesselhaus

## LAGEPLAN

**PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT**  
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, 18. September 2011

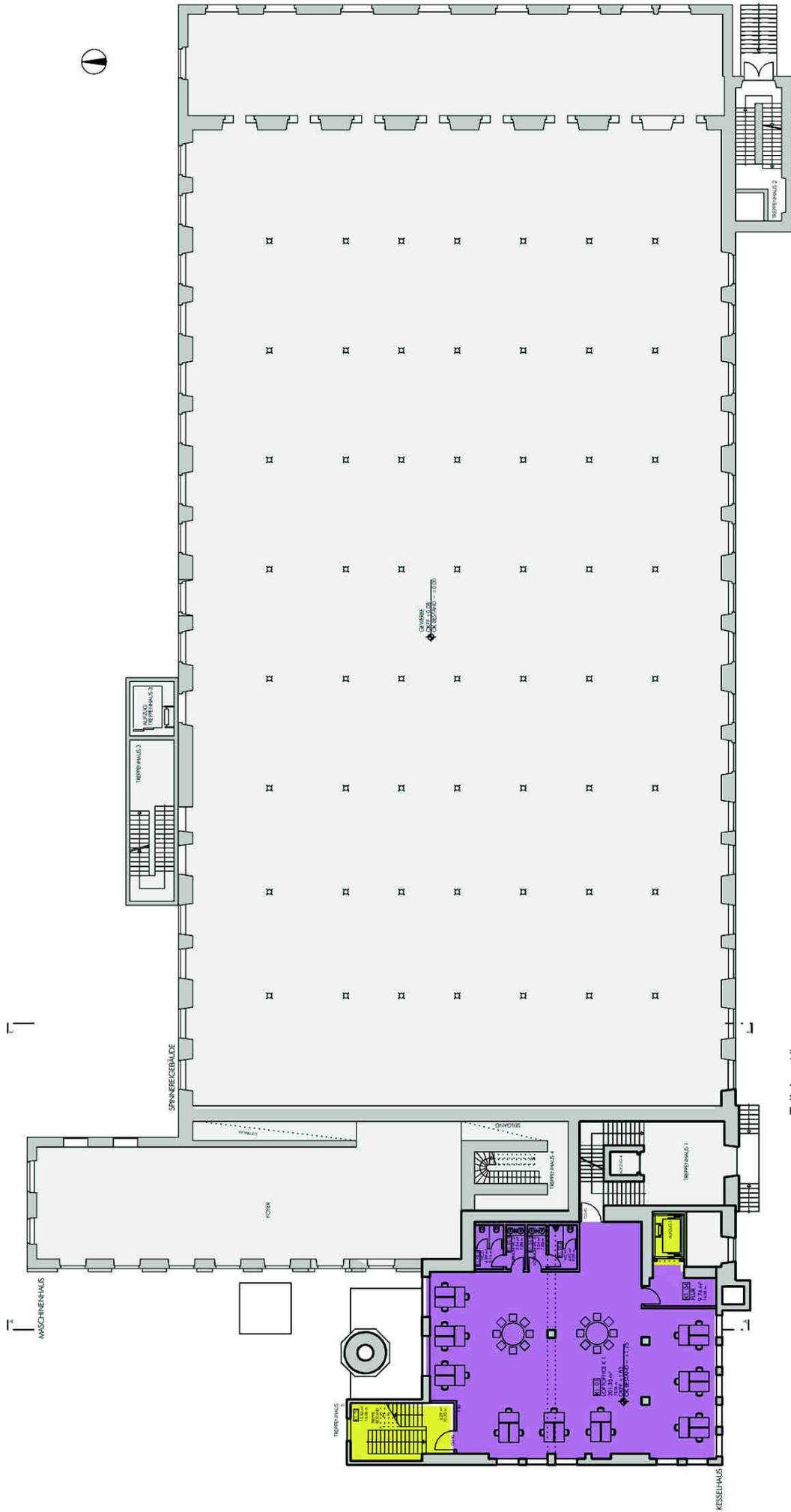




**PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT**  
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG, 18. September 2011



**PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT**  
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG, 18. September 2011



- Teileigentümer**
- Gemeinschaftseigentum
  - Gemeinsch.eigentum mit Sondernutzungsrecht
  - 1 - Cafe Bar
  - 2 - Musikschule
  - 3 - Jugendkultur
  - 4 - Jugendbildung

- ZWISCHENGESCHOSS**
- 5 - Weisgerber Museum
  - 6 - K4 projects
  - 7 - Dachpavillon
  - 8 - Kesselhaus

**PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT**  
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG, 18. September 2011



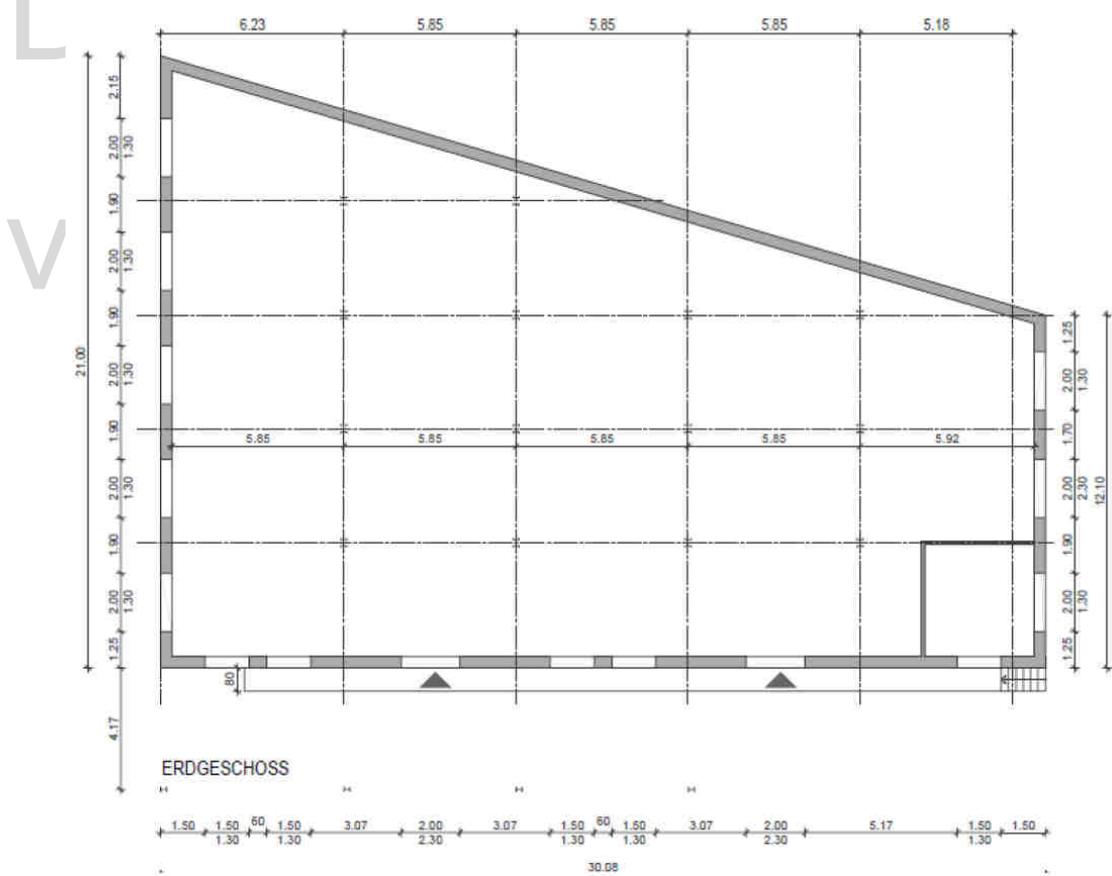
**1. OBERGESCHOSS**

**PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT**  
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, 18. September 2011

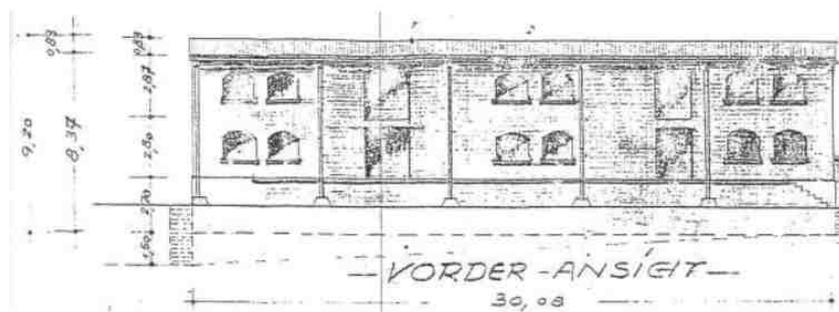


- Teileigentümer**
- Gemeinschaftseigentum
  - Gemeinsh.eigentum mit Sondernutzungsrecht
  - 1 - Cafe Bar
  - 2 - Musikschule
  - 3 - Jugendkultur
  - 4 - Jugendbildung
- 2. OBERGESCHOSS**
- 5 - Weisgerber Museum
  - 6 - K4 projects
  - 7 - Dachpavillon
  - 8 - Kesselhaus

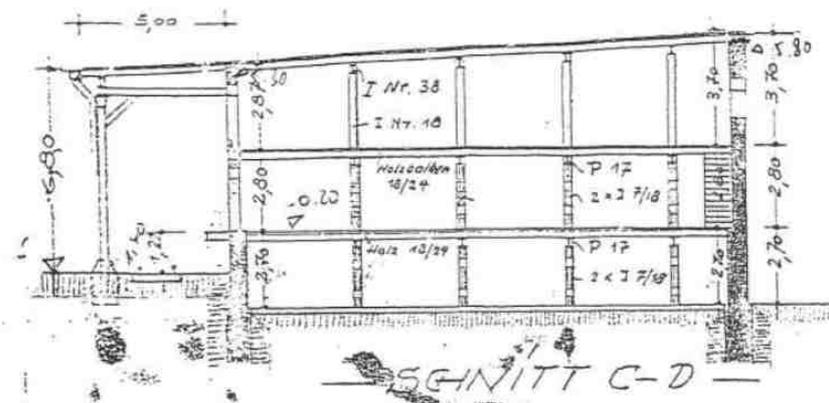
### ANLAGE 6: Objektunterlagen Baumwolllager (ABWS)



Ansicht historischer Plan

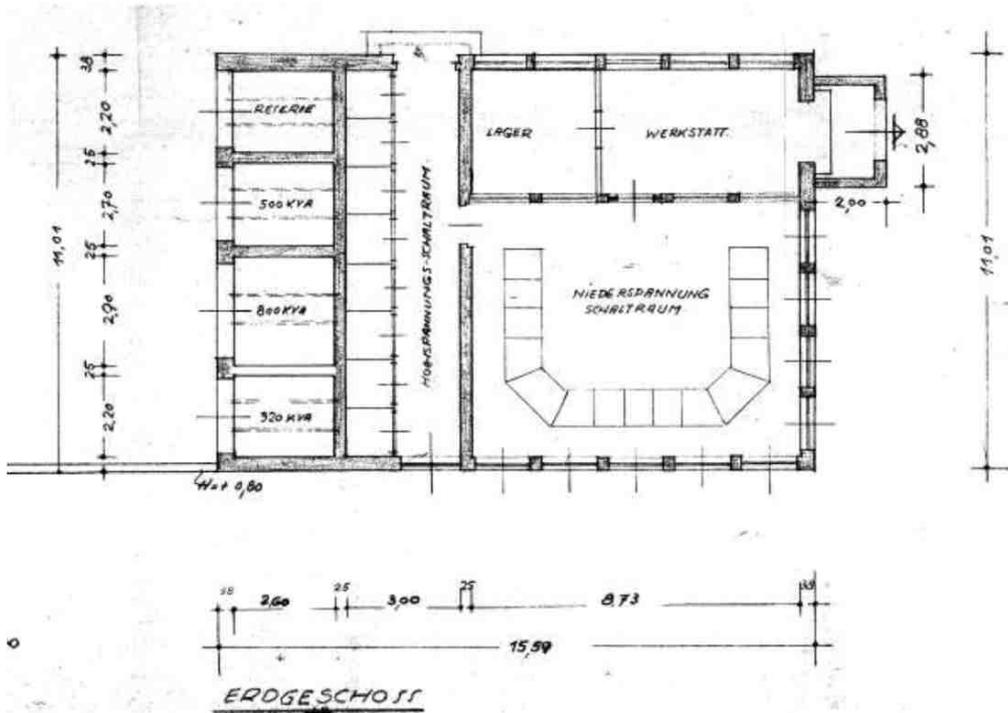


Schnitt historischer Plan

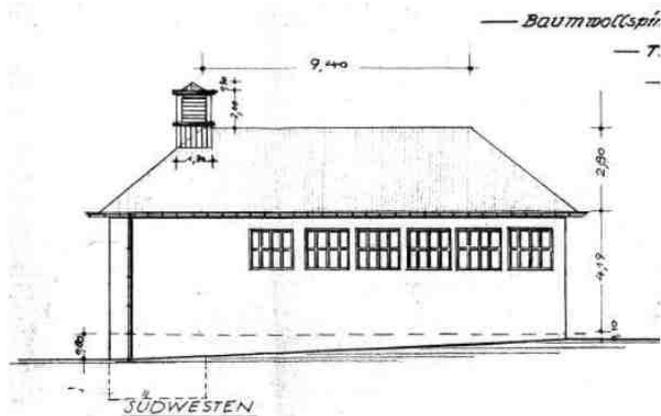
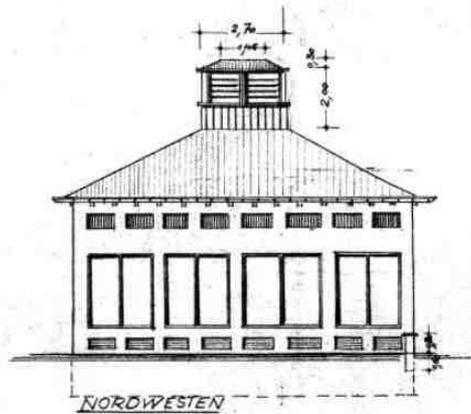


### ANLAGE 7: Objektunterlagen Trafogebäude (ABWS)

#### Grundriss Bestand



Ansichten historische Pläne



**ANLAGE 8: Nutzflächenzusammenstellung Teileigentumseinheiten ABWS**

TE Nr. 1	Fläche [qm]
<b>EG</b>	
Cafe Bar	97,0
Küche	16,1
Vorraum	19,4
WC D	5,5
WC H	5,5
Personal	13,6
Terrasse	24,5 25%
<b>Summe EG</b>	<b>181,6</b>

<b>Zusammenfassung</b>	
Bezeichnung	Fläche [qm]
Summe EG	181,60
<b>Gesamt TE Nr. 1</b>	<b>181,60</b>

TE Nr. 6	Fläche [qm]
<b>1.OG</b>	
Büro 1	172,3
Teeküche	11,3
Vorraum WC Damen	6,9
WC Damen	10,8
Vorraum WC Herren	6,9
WC Herren	10,8
Garderobe	13,7
Abstellraum S1.53.2	10,7
Büro 2	197,9
Nebenraum 2	23,2
Büro 3	76,6
Nebenraum 3	15,8
Büro 4	167,0
Büro 5	115,2
Teeküche/Aufenthalt	22,7
Büro 6	28,1
Technik	48,1
Büro 7	167,6
Nebenraum 4	20,0
Büro 8	97,7
Büro 9	190,6
Nebenraum 5	20,0
Büro 10	100,5
Nebenraum 6	13,6
Büro 11	186,0
Nebenraum 7	20,0
<b>Summe 1.OG</b>	<b>1754,0</b>

<b>1.OG SNR (= Verkehrsflächen)</b>	
Flur 1	171,2
Flur 2	55,1
Flur 3	32,4
Flur 4	109,8
Flur 5	73,0
<b>Summe 1.OG SNR</b>	<b>441,5</b>

<b>Zusammenfassung</b>	
Bezeichnung	Fläche [qm]
Summe 1.OG	1754,0
Summe 1.OG SNR	441,5
<b>Gesamt TE-Nr. 6</b>	<b>2195,5</b>

<b>TE Nr. 8</b>	<b>Fläche [qm]</b>
Technik	90,2
<b>Summe 2.UG</b>	<b>90,2</b>

<b>EG</b>	
Reserve	201,4
<b>Summe EG</b>	<b>201,4</b>

<b>Zwischengeschoß</b>	
Loftoffice K1	210,0
Vorraum WC Damen	3,2
WC Damen	4,9
Vorraum WC Herren	3,2
WC Herren	4,9
<b>Summe ZG</b>	<b>226,2</b>

<b>1.OG</b>	
Loftoffice K2	151,3
Garderobe	4,0
Vorraum WC Damen	3,5
WC Damen	5,0
Vorraum WC Herren	3,5
WC Herren	5,0
Teeküche	6,8
<b>Summe 1.OG</b>	<b>179,1</b>

<b>Zusammenfassung</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche [qm]</b>
Summe EG	201,40
Summe ZG	226,20
Summe 1.OG	179,10
<b>Gesamt TE Nr. 8</b>	<b>606,70</b>

Digital-  
version

## ANLAGE 9: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Südwestansicht Baumwollspinnerei



Südwestansicht Kesselhaus



Nordwestansicht Maschinenhaus



Nordwestansicht Spinnereigebäude



Innenansicht Maschinenhaus (TE-Nr. 1)



Innenansicht 1. Obergeschoss (TE-Nr. 6)

version



Treppenhaus Spinnereigebäude/Kesselhaus



Innenansicht 2. Obergeschoss



Innenansicht Kesselhaus (TE-Nr. 8)



Innenansicht Kesselhaus (TE-Nr. 8)



Treppenhaus Kesselhaus



Haustechnik Untergeschoss

version



Dachaufsicht



Blick zum Baumwolllager



Ostansicht Baumwolllager



Vordach Baumwolllager



Innenansicht Erdgeschoss Baumwolllager



Innenansicht Obergeschoss Baumwolllager



Treppenhaus Baumwolllager



Südwestansicht Trafogebäude



Ostansicht Trafogebäude



Innenansicht Trafogebäude



Innenansicht Trafogebäude



Zuwegung zur Alte Bahnhofstraße (Flst. 2836/14)

version