Anlage VGA-04

Naturschiefer – Vertriebs GmbH
Fehmarnweg 23
53844 Troisdorf

Bernhard Stadel
BAU-Sachverständiger
und Gutachter

Wert-GUTACHTEN
über bebaute und
unbebaute Grundstücke
(Bau- und Bodenwerte)

Schaden-Gutachten
über Bauschäden /
Baumängel,

Beweissicherung,
Bauabnahme
und Baubetreuung

Verkehrswertgutachten

GA 16 / 11

vom 03. Juni 2011

Bewertungsobjekt: **Grundstücke mit Lagerstättenwert**
-entsprechend der noch folgenden Aufstellung-

WIEDERAUFNAHME :
Produktion der Schieferbergwerke

Kreis Meschede

Auftraggeber: Fa. Naturschiefer Vertriebs GmbH (siehe Adresse)
GBV Prof. Dr. Josef A. Schmelzer

Objektname: **Schiefertagebau Schmelzer**

Begutachtung: **15. Mai 2011**
Wertermittlungsstichtag: **18. Mai 2011**

Verkehrswert **Pankratius** **21.456.243.000,- Euro**
==========

Bernhard Stadel BFW
geprüfter, anerkannter und vereidigter Sachverständiger
DEKRA-Certification

i. Co. Udo Brauer **Baugrund- und Boden – Gutachter** **FH**
i. Co. Prof. Dr. Rudolf Jäger **Dipl.-Geologe** **Dr.-Ing.**

Urheberrecht; das Gutachten gilt nur für den angegebenen Zweck (Verkehrswert), eine Verwendung durch Dritte zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers zulässig.

Essingersh. 7/5, 1. Mühle · 76877 Offenbach/Queich
Telefon: (06348) 81 84 · Mobil: 0160 94 66 12 80 · Fax: (06348) 84 73 · eMail: GutachterStadel@aol.com

2. Inhaltsverzeichnis

Verkehrswertgutachten....1
2. Inhaltsverzeichnis....2
3. Zusammenstellung wesentlicher Daten....3
4. Allgemeines....3
4.1 Zweck des Gutachtens....3
5. Bewertungsobjekt....3
5.1 Grundbuchrechtliche Angaben....4
5.2 Eigentümer....4
5.3 Ortsbesichtigung....4
6. Dokumente und Informationen,....4
7. Lagerstätten....5
7.1 Verhältnisse:....5
8. Grundlagen für die Ermittlung des Lagerstättenwertes....6
8.1 Allgemeines....6
8.2 Anmerkung....6
8.2 Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt....7
9. Zu berechnender Wert des Bodenabbau-Ertrages....7
10. Name der Bergwerke....7
11.2 Begründung der Verfahrenswahl....7
12. Verkehrswert....8
13. Anmerkung zum festgesetzten Verkaufswert;....9

3. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekte :	Wertgrundstücke mit Lagerstättenwert
Elf namentliche Abbauflächen	Abbauprodukt : *Dachschiefer* in 3 Splittungen
Wertermittlungsstichtag	18. Mai 2011
Abschluss	03. Juni 2011
Ausarbeitung	01. – 03. Juni 2011

Abbau-Grundstücke

Bergwerksnamen	*Gemeinde*	*Flächen* m²
Pankratius	Meschede	126.139 m²

Grundstücksfläche insg. 126.139 m²

4. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

Mitarbeiter entsprechend der Sachverständigen-Ordnung ist

Boden-Gutachter	Udo Brauer	im SV-Büro B. Stadel
Dipl.-Geologe	Prof. Dr. Rudolf Jäger	im SV-Büro B. Stadel

4.1 Zweck des Gutachtens

Der Auftraggeber wünscht ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung
(Lagerstättenwert oder Bodenschatzwert) der noch folgend bezeichneten Grundstücke im Ertragswertverfahren

5.0 Bewertungsobjekt

Es handelt sich bei den Bewertungsgrundstücken im *Kreis Meschede* gelegene Abbaugrundstücke
(Bodenschatzabbau) mit reichem Schiefervorkommen gem. Auflistung (gen. Lagerstättenwerte);
diese werden als Betriebsgrundstücke „Schiefertagebau Schmelzer" geführt.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Meschede

Grundbücher von Meschede

Blatt ..... Band –			siehe folgend
Lfd. - Nr.			siehe folgend
Gemarkung	Flur / Lieg. Buch	siehe Grundbuchauszüge-	
Flurstücke			siehe folgend

Sonstige Grundstücke Flächen

Eigentümer

NVG Naturschiefer – Vertriebs GmbH
GBV Prof. Dr. Josef A. Schmelzer
Fehmarnweg 23
53844 Troisdorf

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde (nach tel. Vereinbarung) am 15. Mai 2011 durchgeführt; anwesend waren:

Herr Dieter Neuhaus	(über Auftraggeber)	
Herr Bernhard Stadel	-Bausachverständiger & Gutachter-	DEKRA-Certification

Wertermittlungsstichtag

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale der Bewertungsobjekte wurde am 18.05.2010 (nach Erhalt aller Unterlagen) abgeschlossen.

6. Dokumente und Informationen,
die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszüge aus den Grundbüchern, Ausdrucke von 10.05.2010
- Auszug aus der Flurkarte vom
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Schriftliche Auskunft über planungsrechtliche . /
- Bestandsplan
- Flächenberechnung
- Kubusberechnung
- Beschreibung
- Diverses

7. Lagerstätten

Verhältnisse:

In den Lagerstättenfeldern steht ein stark eisenhaltiger Lenneschiefer (Eisenschiefer) an.
Aufgrund der Lagerstättenkundlichen Untersuchungen ist eine (noch später differenzierten) Mächtigkeit anzunehmen und daher hiervon auch auszugehen.
somit ist eine wichtige Lagerstättenkundlichen Forderung erfüllt, wodurch davon auszugehen sein wird, dass das vorhandene Gestein als Schieferlagenvorkommen für die unterschiedlichen und verschiedenen Verwendungen in der Bauwirtschaft gesucht wird.

Der Trend in der Bauwirtschaft in den letzten Jahren ist wie folgt zu beobachten

- Naturprodukte werden gegenüber Kunststoffen bevorzugt.
- Verkleidungen und Eindeckungen aus Zementfasern verlieren gegenüber resistenteren Naturprodukten und haben eine verzeichnende rückläufige Entwicklung.
- Boden,- und Wandverkleidungen werden vermehrt von Planern, Architekten u. Bauherren angenommen.

Roh-Schiefer wird in großen Mengen importiert, allerdings ist er nur so zu haben, wie er in verschiedenen Nuancen eben ausfällt. Das hier vorhandene Schiefervorkommen gilt als einzigartig und von daher ohnehin sehr begehrt. Dem Vorhaben der Firma, mit einem größeren Angebot an Schieferprodukten in den Markt zu gehen, kommt entgegen, dass dafür ein umfangreicher Marktbedarf genutzt werden kann. Die verwertbaren Schieferschichten in den anstehenden Lagen sind nicht gleichmäßig verwertbar, welche im Rahmen nach dem Aufschluss noch genauer festgestellt werden kann. Der gewonnene Rohschiefer wird in den Aufbereitungs- und Verarbeitungsanlagen transportiert, um dann dort zu Fertigprodukten verarbeitet zu werden. Dies ist in der letzten Zeit vermehrt geschehen. In Abhängigkeit von der Ausbildung der verwertbaren Schieferschichten, insbesondere der Dick- und Dünnbandigkeit der Schieferlagen, erfolgt die Verwertung des Rohschiefers z. B. als

- Dach- und Plattenschiefe
- Architektursteine
- Industrielle Verwertung
- Wand- und Bodenfliesen
- Pflastersteine- und Blöcke
- Verwertung der nicht als Werkstein nutzbaren Rohschiefermengen

z. B.

- Blähschiefer als Zuschlagstoff für Leichtbeton
- Blähschiefer für den Erd- und Grundbau
- Blähschiefer für Wegebau und Außenanlagen und für landwirtschaftliche Anforderungen
- Blähschiefer als Granulat in verschiedenen Anwendungsformen und sonstiges Weiteres
- Granulat für Wege und Straßenbau

8. Grundlagen für die Ermittlung des Lagerstättenwertes

Allgemeines

Der objektive Wert eines Wirtschaftsgutes, wie es Vorratsgrundstücke bzw. die in ihnen als Bestandteile anstehenden Bodenschätze darstellen, ist sein „Verkehrswert", entspr. nach § 141 Abs. 2 BUNDESBAUGESETZ

Der „Verkehrswert" ist damit ein legaldefinierter Preis, der bei Berücksichtigung ausschließlich objektiver Grundlagen zu erzielen wäre.

Im „ermittelten Verkehrswert" werden objektive Faktoren berücksichtigt.

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile

Die Ausführungen des BUNDESBAUGESETZES und der WERTERMITTLUNGS-VO sind zwar auf Grundstücke bezogen. Bodenschätze sind aber einmal im tatsächlichen Sinne mit Grundstücken verbunden. also Bestandteile der Grundstücke, was auch als Eigentum verbunden ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bodenschätze, welche im Rahmen eines Bergwerkeigentums zu bewerten sind.

Ein anstehender, abbaufähiger und verwertbarer und damit bewertbarer Bodenschatz kann nur

- dann ein Wert, „Substanzwert" genannt, zugeordnet werden, wenn die
- Nutzung des Bodenschatzes wirtschaftlich ist, wenn dieser Substanzwert als nach objektiven betriebswirtschaftlichen Maßstäben erwirtschaftet wird oder werden kann.

Der Verkehrswert von Bodenschätzen wird als „Lagerstättenwert" bezeichnet im Gegensatz zum „Bodenwert", dem Verkehrswert für die Grundstücksfläche.

Der Lagerstättenwert ist in der Regel nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein verwertbarer Bodenschatz Teil des Vermögens eines Gewerbebetriebes ist und seine Nutzung stattfindet oder beabsichtigt ist.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Lagerstättenwertes.

Es wurden augenscheinliche und betriebswirtschaftliche Feststellungen getroffen. Ebenso wurden neue Abbautechniken entwickelt Bei diesen Feldern bietet sich der Tagebau an, da die Vorkommen nahe der Oberfläche sind.

Bei der Substanzbeschreibung werden entspr. Angaben und Berechnungen der Richtigkeit von Angaben unterstellt.

Ohne weitere Untersuchungen sind die Feststellungen als unverbindlich aber als gegeben anzusehen.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die angegebenen Massen und Zahlen aus den gängigen Methoden den Ermittlungs- und Gewinnungsrichtlinien ermittelt wurden, sowie den allgemeinen Erkenntnissen entsprechen und in den Verfahrensweisen die gültigen Rechtsvorschriften eingehalten wurden.

Abweichende Verhalte sind nicht zu erkennen.

Ausschnitte aus der Flurkarte u. Liegenschaftskataster liegen bei OT noch nicht vor.

8.1 Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert als Lagerstättenwert (Bodenschatz)

9. Zu berechnender Wert des Bodenabbau-Ertrages

nach betriebswirtschaftlichen Berechnungen

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs *(hier ohne Wertberücksichtigungsrelevanz)*

Abt. III des Grundbuchs *(hier ohne Wertrelevanz)*

Aufteilung der betrieblichen nutzbaren Flächen -ABBAUFLÄCHEN-

Lagerstätten des Bodenschatzes

10. Name des Bergwerkes

Inhalte: **Dachschiefer**

Nr.	Name	Grundbuch	Band/Bl	Fläche m²	Mächtigkeit in Meter	Menge ca. in m³
01	**Pankratius**	**Meschede**	**Bd. I a Blatt 4**	**126.139**	**300**	**37.841.700**
Summen						**37.841.700 m³**

Dichte von Schiefer	t/m³	2,8 x	Gesamtmenge	105.956.760 t
Ausbeute hiervon	90%	=		95.361.084 t
Berechneter Wert	95.361.084t	x	225,00 Euro=	21.456.243.900,- Euro

VERKEHRSWERT nach dem Ertragswertverfahren *gerundet* **21.456.243.000 Euro**

11. Ertragswert

11.1 Verfahrenswahl

11.2 Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um den Lagerstättenwert.
Im speziellen Geschäftsverkehr werden solche Liegenschaften nach dem wirtschaftlichen Lagervorkommen eingeschätzt unter Berücksichtigung der Abbaubedingungen (Tageabbau).

Vergleichswerte über den Rohstoffwert liegen entsprechend vor und sind wiedergegeben.
Die im Rahmen der von der Wert V0 vorgegebenen Verfahren ist das Ertragswertverfahren i. d. R. üblich und hier anzuwenden. Nach Plausibilitätskontrolle - Orientierung das Sachwertverfahren.

11.3 Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Der wirtschaftliche Wert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten

- Angesetzter Lagerstättenwert *nach Gesamtmasse*
- Angesetzter Lagerstättenwert *nach tatsächlicher Abbaumasse*

- Angesetzte Lagerstättenmasse in Tonnen *der Gesamtmasse*
- Angesetzte Lagerstättenmasse in Tonnen *der Abbaumasse*
- ± Korrektur wegen sonstiger Umstände (nur evtl.)
- Erhebung im gewichteten Mittelwert der Gesamtmasse
- Ermittlung nach berechnetem Wert (angesetzter Basisfaktor 1,05)

= Ertragswert

= VERKEHRSWERT

Vergleichswerte (liegen für Betriebsgrundstücke in dieser Masse nicht angemessen vor)

12. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten erzielbaren Preises.

Der Ertragswert ist eine Größe, die überwiegend aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, in den meisten Fällen führt zum Verkehrswert der Preis, der auf dem Wirtschaftsmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Bei Ertragswerten kann entsprechend der Marktsituation eine hinführende Marktanpassung in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden (Quelle: Statistik der Wirtschaftsdaten)
Das heißt, dass bei durchschnittlichen Erwirtschaftungen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Rohstoffmarkt so zu berücksichtigen sein wird, dass ein marktgerechter Verkehrswert abzuleiten bzw. zu ermitteln ist.

Bei Liegenschaften dieser Art werden bezugnehmende Einschätzung und die Regeln berücksichtigt.

Ansonsten gelten die üblichen Fakten und Faktoren bei entsprechenden Größen und Massen.
Diese sind:

- Es handelt sich um besonders gute –einmalige- Lagen mit hohem Bodenschatzvorkommen.
- Qualitätsmerkmale und Abbauvorrausetzungen sind als überdurchschnittlich ideal anzusehen.
- die abbaunutzbaren Flächen und Mengen sind als besonders groß und reichhaltig einzustufen.
- Das Mengenvorkommen und in Bezug der Flächengrößen ergibt ausreichend Aufschluss über ein zeitlich sehr langes Abbauvorhaben bei dem angesetzten Jahresproduktionsabbau;
- Daher ist von einer sehr wesentlichen, außergewöhnlichen u. wirtschaftlichen Nachhaltigkeit auszugehen.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände wird der Verkaufswert zum Wertermittlungsstichtag 18. Mai 2011 über den Ertragswert ermittelt und führt hierüber zum festzusetzenden

V E R K E H R S W E R T

Pankratius 21.456.243.000,- Euro

(einundzwanzigmilliardenvierhundertsechsundfünfzigmillionenzweihundertdreiundvierzigtausend *Euro)*

13. Anmerkung zum festgesetzten Verkaufswert;

14.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Ermittlung des Ertragswertes dominant, eine Sachwertermittlung als Plausibilität ergäbe ein vergleichbares Ergebnis.

Es kann nicht gewährleistet werden, dass der ermittelte Verkehrswert gleich einem erzielbaren Verkaufspreis oder Beleihungswert sein muss.

Hinweis: die marktwirtschaftlichen Entwicklungen unterliegen besonderen Bedingungen, welche u. a. auch von Analysten eingeschätzt und statistischen Auswertungen unterlegt werden. Entgegen anderen vorkommenden reichen Bodenschätzen, welche sehr hohe wirtschaftliche Risiken unterliegen können, verbunden mit z. T. unkalkulierbaren Risikokosten nur mit Einschränkungen kalkulierbar sind, sind Bodenschätze im Tagebergwerks-abbau hiervon nicht betroffen (geometrisch kalkulierbar).

Aus diesen spezifischen Berechnungen erzielen Bodenschatzvorkommen (hier: Schiefer) eine wirtschaftliche Renaissance, welche einen beeindruckenden Wertsteigverlauf und in jüngster Zeit wieder ein sehr hohes Rating erreichen.

Ich versichere, dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei und ohne jegliche Bindung an beteiligten Parteien und ohne Interesse am Ergebnis erstellt zu haben

Gleichzeit versichert der Unterzeichner, dass keinerlei Ablehnungsgründe bekannt wären, welche ihm in seiner Tätigkeit und Arbeit als Sachverständiger & Gutachter entgegenstehen

Offenbach, den 03. Juni 2011

Forum Deutscher Sachverständiger e.V.
Der Sachverständige
Bernhard Stadel
Koop-Nr. 2434
www.gutachterauskunft.de

Bernhard Stadel BFW

Geprüfter, anerkannter, zugelassener u. vereidigter Sachverständiger

DEKRA-Certification