

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den Vorsitzenden
des Finanzausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Thomas Rother, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/5399**

nachrichtlich

Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofes
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

8. Jan. 2016

Veräußerung der Liegenschaft in Lübeck, Wallstraße 40

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung der denkmalgeschützten Liegenschaft, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt 54559, Gemarkung Innere Stadt, Flur 40, Flurstücke 11/7, 11/8, 34/9 und 37/10 in Gesamtgröße von 975 m² an die Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL), eine Tochtergesellschaft der Hansestadt Lübeck, zu einem Kaufpreis in Höhe von 425.000 €.

Das derzeit von der Hansestadt Lübeck für die Unterbringung von Asylbewerbern genutzte Grundstück ist für das Land entbehrlich und kann veräußert werden. Als Ergebnis der Kaufverhandlungen wurde ein Kaufpreis auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts in Höhe von 425.000 € sowie eine sogenannte Mehrerlösklausel zu Gunsten des Landes für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren vereinbart. Der Kaufpreis entspricht dem vollen Wert gemäß § 64 LHO.

Die Veräußerung bedarf wegen des Werts von mehr als 350.000 € der Einwilligung des Finanzausschusses.

Die Einnahme fließt dem Landeshaushalt bei Titel 1221-131 01 zu.

Ich bitte, dem Verkauf der Liegenschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 425.000 € zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

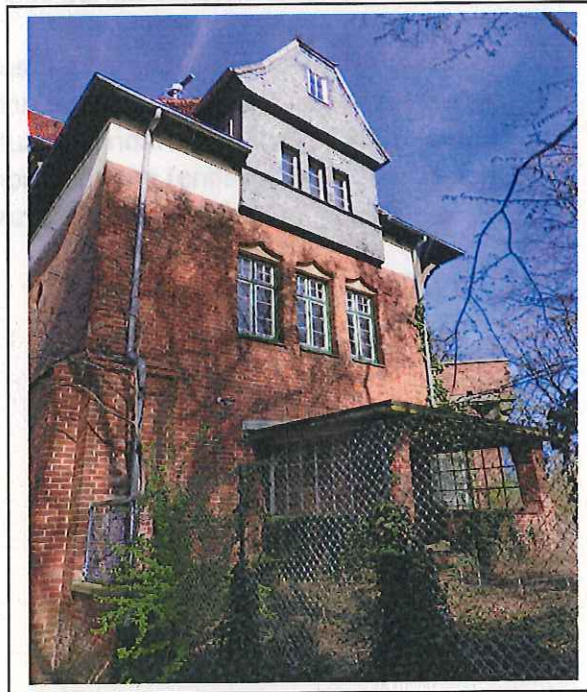

Dr. Philipp Nimmermann

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
nach § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück:

Wallstraße 40
in Lübeck



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Wertermittlungs-
stichtag

06.05.2015

mit

425.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	4
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
2.3 Gebäudebeschreibung	6
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	7
3.1 Grundlagen	7
3.2 Bodenwert	8
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren	9
3.4 Verkehrswert	13

- Anlage 1: Auszug aus der Stadtkreiskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Fotos des Bewertungsobjektes (8 Seiten)
- Anlage 4: Bauzeichnungen (Grundriss-Skizzen) (4 Seiten)
- Anlage 5: Ausstattungsstandards nach NHK 2000 (entfällt hier)
- Anlage 6: Flächenberechnung (entfällt hier)
- Anlage 7: Herangezogene Unterlagen

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: KWL GmbH
Auftragsdatum: 24.03.2015
Wertermittlungsstichtag: 06.05.2015

Lagebezeichnung: Wallstr. 40
Gemeinde: Hansestadt Lübeck
Gemarkung: Innere Stadt
Flur: 40
Flurstück: 34/9, 37/10, 11/7, 11/8
Grundstücksgröße: 975 m²
Grundbuch: Lübeck, Blatt 54559

Eigentümer
laut Grundbuch: Land Schleswig-Holstein (Kultusverwaltung)

Der Gutachterausschuss war in seiner Beratung am 06.05.2015 in folgender Besetzung tätig:

Vorsitzender: Lars-Timo Voß, Dipl.-Vermessungsingenieur
Gutachter: Ingo Schützenmeister, Immobilienmakler
Gutachter: Klaus Mai, Stadtplaner und Architekt

Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 06.05.2015 durch den Gutachterausschuss besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Herr Ulrich Jarke (KWL)
- Herr Manfred Kautzsch (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer Ortsbesichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Weiterreichende Untersuchungen zur Feststellung von Baumängeln oder Bauschäden wurden nicht vorgenommen.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

- Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1990 (Stand 25.06.2012) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Grünfläche (Schule) dargestellt ist.
- Bebauungsplan: Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck vor.
- Erschließungsbeiträge: Noch zu zahlende Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.
- Rechte und Belastungen: In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vermerkt:
(Grundbuch)
lfd. Nr. 1 + 3 : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Denkmalschutz) für Hansestadt Lübeck (Bodendenkmalpflege)
lfd. Nr. 2 : Nur lastend auf der Parzelle 35/11 (jetzt 11/9) : Dem Norddeutschen Rundfunk Gemeinnützige Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg, ist das Recht eingeräumt - wie im Lageplan dargestellt - einen Sendemast mit den dazugehörigen technischen Anlagen zu errichten und das Grundstück zum Betrieb und zur dauernden Instandhaltung der Sendeanlage zu benutzen.
Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.
- Baulastenverzeichnis: Keine Eintragungen nach Auskunft der zuständigen Bauaufsicht.
- Denkmalschutz: Das Grundstück ist im Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck mit dem folgenden Vermerk eingetragen:
Die ehemals den gesamten Stadtkern umfassende Stadtbefestigung, bestehend aus Wällen und Gräben, geht auf das 13. Bis 17. Jahrhundert zurück.

Sie ist noch heute in Wällen mit sternförmigen Bastionen und Gräben erhalten. Diese umschließen das im späten 13. Jahrhundert errichtete Kaisertor, ein Außenwerk zum Schutz des Mühlendamms an der Mündung der Wakenitz in der Trave. Die nach dem Dreißigjährigen Krieg nicht mehr benötigten Befestigungsanlagen wurden ab Mitte des 18. Jahrhunderts (1750) mit Bäumen bepflanzt und nach der Demolierung (ab 1803) sowie später aus Anlass des Baus der Lübeck-Büchener Eisenbahn (um 1850) und des Elbe-Lübeck-Kanals (um 1900) im Stil des Landschaftsgartens gestaltet.

Weitere Rechte und Belastungen (schuldrechtlich) : Es besteht ein Mietverhältnis.

2.2 Grundstücksbeschreibung

- Lage:** Das Wertermittlungsobjekt liegt am südlichen Rand der Lübecker Altstadtinsel auf einer Anhöhe in den Wallanlagen.
- Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und aus der Stadtkreiskarte (s. Anlagen 1 und 2) zu ersehen.
- Form und Größe:** Das insgesamt 975 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geschnitten und weitgehend eben. Die mittlere Breite beträgt ca. 72 m und die Tiefe ca. 14 m.
- Nutzung:** Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Schulungs- und Bürogebäude bebaut. Der nicht überbaute und nicht gepflasterte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.
- Erschließung:** Das Wertermittlungsobjekt wird durch eine öffentliche Zuwegung, ausgehend von der Mühlenstraße erschlossen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:
- Wasserversorgung
 - Stromversorgung
 - Kanalisation
 - Gasleitung
- Beschaffenheit:** Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3 Gebäudebeschreibung

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen der Gebäude. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. plausiblen Annahmen.

Gebäudetyp:	Schulungs- und Bürogebäude
Baujahr:	1826 und 1900, Anbauten 1927 und 1957, einige Bauteile (Kaisertor) aus dem späten 13. Jh.
Geschosse:	1 - 3 ½ -Geschosse
Keller:	ca. 90%, tlw. nur Kriechkeller
Dachgeschoss:	überwiegend ausgebaut
Nutzfläche:	873 m ² , (ohne Kellergeschoss), Raumaufteilung siehe Anlage 4

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	massives Ziegelmauerwerk, in Teilbereichen Fachwerk
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Holzbalken und Beton
Dachform und Dacheindeckung:	Sattel- Walm- und Flachdach mit Dachschindeln und Pappe
Wärmedämmung:	den Baujahren entsprechend
Fußböden:	Holzdielen, PVC, Fliesen, Nadelfilzbelag
Geschosstreppen:	Holz
Innentüren:	Füllungstüren und Holztürblätter in Stahl- und Holzzargen
Fenster:	Holzrahmen mit Isolier-, Doppel- und Einfachverglasung
Außentüren:	Holz
Elektroinstallation:	tlw. modernisiert
Sanitäre Installationen:	Duschen und WC's überwiegend im Kellergeschoss, 1 Schwerbehinderten-WC im Erdgeschoss
Beheizung:	zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

Besondere Bauteile:	2 Gauben, Balkon
Sonstiges:	
Nebengebäude:	
Außenanlagen:	Kelleraußentreppen, Eingangsstufen, überdachter Freisitz, befestigte Stellplätze
Baulicher Zustand:	mittel, solide Bausubstanz
Baumängel / Bauschäden:	keine sichtbaren gravierenden Mängel, in Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Aus ihr werden bewertungsrelevante Daten, unter anderem Bodenrichtwerte, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei kommen nur die Kaufpreise zur Auswertung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und nicht von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind.

3.1.3 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Üblich sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken ab, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (§ 15 ImmoWertV).

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualter, Größe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück marktüblich erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten Wohngrundstücken der Fall.

3.1.4 Wahl des Verfahrens

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an. Weitgehend gewerblich genutzte Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit nach ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt. Da Kaufpreise für derartige Objekte dem Gutachterausschuss nicht vorliegen, ist die Anwendung eines Vergleichswertverfahrens nicht möglich.

3.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird vorrangig aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Für das Bewertungsgrundstück ist kein Bodenrichtwert ermittelt worden. Der Gutachterausschuss orientiert sich daher an eine benachbarte Richtwertzone im Bereich der Straße Mühlenbrücke. Hier liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 bei 370 €/m². Dieser Wert gilt für ein unbebautes, baureifes, erschließungsbeitragsfreies Geschossbaugrundstück mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. Für das Bewertungsgrundstück wurde eine Geschossflächenzahl von rd.1,1 ermittelt. Durch Anwendung von Umrechnungsfaktoren errechnet sich für diese Geschossflächenzahl ein Bodenwert von rd. 268 €/m² (370 €/m² x 0,724). Weiterhin ist die hier deutlich schlechtere Lage, insbesondere für eine gewerbliche Nutzung, zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält daher einen Abschlag von 20% für angemessen (268 €/m² - 20% = rd. 215 €/m²).

Bei der Ermittlung des Bodenwertes geht der Gutachterausschuss von einem erschlossenen Grundstück aus, d. h., die Zuwegung/Zufahrt und die Ver- und Entsorgungsleitungen sind über entsprechende Wege- und Leitungsrechte sicherzustellen.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
rentierlicher Anteil		975	215,00	209.625
Σ rentierl. Anteil		975		209.625
sonstige Flächen				0
Σ sonstige Flächen		0		0
Bodenwert insgesamt		975		209.625

3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Gesamtreinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Gesamtreinertrag ist der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.3.1 Wert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, § 19 ImmoWertV).

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV).

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind diese nicht im Ansatz des Rohertrages zu berücksichtigen, sondern am Ende der Verfahrens als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Der Gutachterausschuss geht von einer Fortsetzung der zuletzt möglichen Büronutzung aus. Durch die überwiegende Lage der sanitären Anlagen im Keller ist eine Vermietung von Teilbereichen nur schwer möglich. Es müsste daher ein Mieter für den gesamten Gebäudekomplex gefunden werden. Weiterhin ist auch die nur geringe Anzahl von Stellplätzen auf dem Bewertungsgrundstück zu berücksichtigen. Im jetzigen vorhandenen Zustand hält der Gutachterausschuss eine Miete von 4,00 €/m² als marktüblich erzielbar.

Angesetzte (marktüblich erzielbare) Mieten:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Nutzfläche m ²	Miete	Monatsmiete €
1		873	4,00 €/m ²	3.492
1		873		3.492
jährlicher Rohrertrag			€	41.904

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie die nicht umgelegten Betriebskosten.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt rd. 35 Prozent in Ansatz gebracht. Bei der Bemessung der Bewirtschaftungskosten ist auch die Unterhaltung der nicht unerheblichen historischen Bausubstanz (Kaisertor) zu berücksichtigen. Erträge können aus diesen Bauteilen nicht erwirtschaftet werden. Die Kosten wurden hilfsweise nach den Ansätzen der II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

jährlicher Rohertrag		€	41.904
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	35	-14.666
jährlicher Reinertrag		€	27.238

Liegenschaftszinssatz

Um den Gebäudereinertragsanteil zu erhalten, ist vom Gesamtreinertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (*Liegenschaftszinssatz*) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD, sowie nach Kenntnis des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie dieses Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 6 Prozent. Für die weitere Berechnung wird dieser Zinssatz verwendet.

Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die *Restnutzungsdauer* der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 35,0 Jahren für das Wertermittlungsobjekt an.

Zur einfacheren Berechnung ist der Barwertfaktor, der – mit dem Reinertragsanteil des Gebäudes multipliziert – den Gebäudeertragswert ergibt, in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich zu:

jährlicher Reinertrag		€	27.238
jährlicher Reinertrag		€	27.238
Liegenschaftszinssatz	in %		6
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)		€	-12.578
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	14.660
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre		35,0
Zinssatz	%		6,00
Barwertfaktor-Kapitalisierung			14,4982
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	212.545

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV), die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst wurden, sind abschließend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Abschlag für Reparaturstau (Bauschäden/Baumängel)		€0
Sonstiges		€
Sonstiges		€0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		€0

3.3.2 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand marktüblich erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

rentierlicher Bodenwert	€209.625
Ertragswert der baulichen Anlagen	€212.545
vorläufiger Ertragswert	€422.170
Marktanpassungsfaktor	1,00
Marktanpassung	€ 0
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€ 0
sonstiger Bodenwert	€ 0
Ertragswert	€422.170
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €422.000

3.4 Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse:

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren	€ 0
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	€ 0
Verkehrswert nach dem Allgemeinen Ertragswertverfahren	€422.000
Verkehrswert nach dem Vereinfachten Ertragswertverfahren	€ 0
Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren	€ 0
Barwert (Marktwert) nach Discounted-Cash-Flow	€ 0
Verkehrswert des bebauten Grundstücks	€425.000

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Bei freier Würdigung aller den Markt beeinflussenden Merkmale wurde der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

06.05.2015

für das Grundstück

**Wallstraße 40
in Lübeck**

mit


425.000 €

ermittelt.

Die Eintragungen im Grundbuch Lübeck, Blatt 54559, Abt. II lfd. Nr. 1 + 3 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Der unter lfd. Nr. 2 genannte Sendemast für den NDR steht außerhalb des Bewertungsobjektes.

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen vom Gutachterausschuss erstellt, deren Mitglieder sachkundig und erfahren sind. Der Gutachterausschuss arbeitet und entscheidet in eigener Verantwortung und frei von Weisung. Wir weisen darauf hin, dass Gutachten gemäß §193 Abs.4 BauGB keine bindende Wirkung haben, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Lübeck, den **01. Juni 2015**.....



Lars-Timo Voß
Vorsitzender des Gutachterausschusses

je eine Ausfertigung an : Land Schleswig-Holstein
KWL GmbH

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hansestadt Lübeck
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 4
Brolingstraße 53 b-d, 23554 Lübeck
Tel.: 0451 – 300 90 404 Fax: 0451 – 300 90 449

Auszug aus der Stadtkreiskarte (Stand: 01.01.2008)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.04.2015

Flurstück: 34/9
Flur: 40
Gemarkung: Innere Stadt

Gemeinde: Hansestadt Lübeck
Kreis: Hansestadt Lübeck

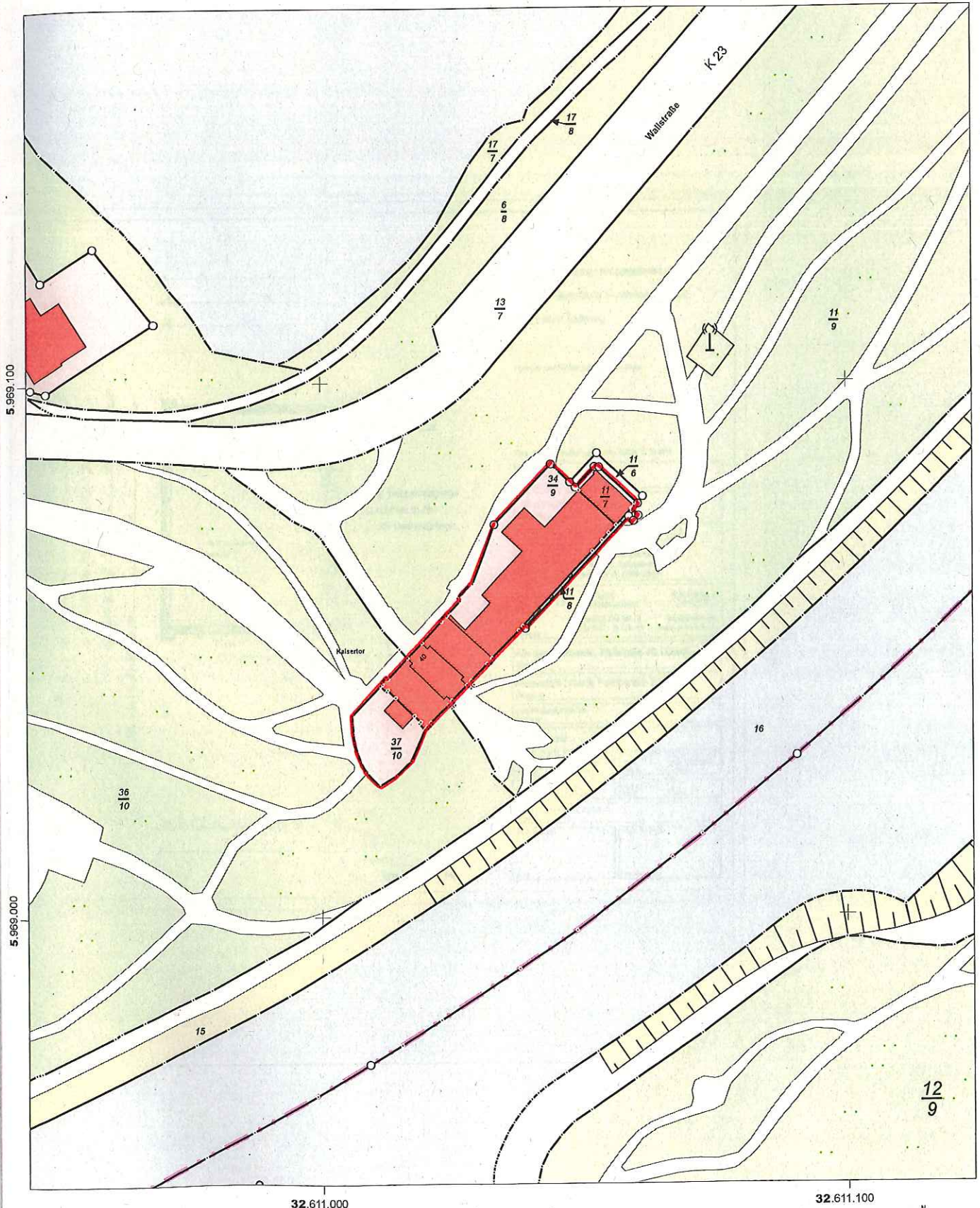
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Broilingstr. 53 b-d
23554 Lübeck

Telefon: 0451-30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).

Anlage 2

Anlage 7: Herangezogene Unterlagen

- Einsicht des Grundbuches im Grundbuchamt Lübeck
- Auszüge aus den jeweiligen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan)
- Bodenrichtwert aus der Übersicht der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck
- Auszüge aus der Bauakte der Bauverwaltung oder der Bestandsaufnahme der Sanierungsabteilung

Literaturhinweis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber · 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag, ISBN -978: 3 – 89817 – 808 – 2
- Grundstücksbewertung Lehrbuch und Kommentar, Dr. Hans Otto Sprengnetter u.a., Herausgeber: Sprengnetter Immobilienbewertung®, Barbarossastr.2 · 53489 Sinzig
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV), Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, i.d.F. vom 24. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2012, Verkündungsfundstelle: BGBl I S. 2449)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006 i. d. F. vom 1. März 2006)

Wallstraße 40

Außenansichten



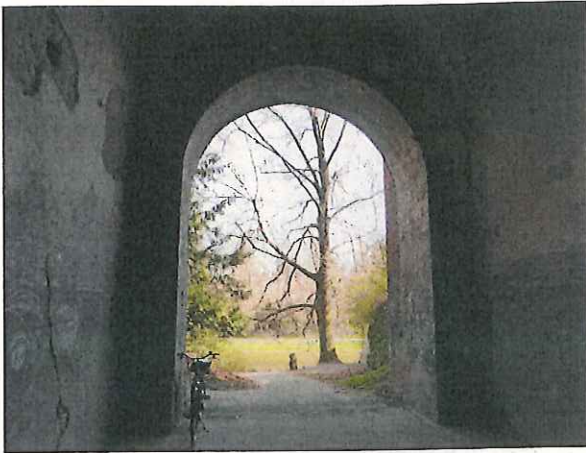
Wallstraße 40

Außenansichten



Wallstraße 40

Kaisertor

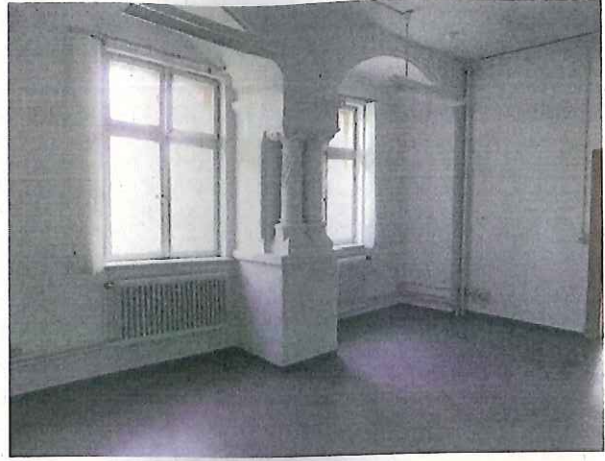


Kaisertor (Keller)



Wallstraße 40

Innenansichten



Wallstraße 40

Innenansichten



Wallstraße 40

Innenansichten



Historischer Physiksaal



Schwerbehinderten-WC



Wallstraße 40

Keller mit Hauselektrik und Heizung



Wallstraße 40

Sanitäre Anlagen und Warmwasserspeicher im Keller

