

Anlage zur Drucksache 19/222:

"Zustimmung zur Veräußerung der Liegenschaft in 21465 Wentorf,
Golfstraße 5 (ehem. Landesförderzentrum Hören und Sprache)"

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR | Postfach 1269 | 24011 Kiel

Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe Wertermittlung

Finanzministerium des Landes
Schleswig-Holstein
Herrn Langsch
Postfach 71 27
24171 Kiel

Astrid Kretschmer
Org.-Z. 2712
Büro Muhliusstraße
Telefon: 0431 599-2439
Telefax: 0431 599-2479
Mobil: 0176 18849537
astrid.kretschmer@gmsh.de



Kiel, 03.05.2017

**Liegenschaft in 21465 Wentorf, Golfstraße 5
Ihr Schreiben vom 15.06.2016**

Sehr geehrter Herr Langsch,

hiermit übersende ich die Wertermittlung für die o. a. Liegenschaft.

Es wurde ein Verkehrswert in Höhe von **3.950.000 €** ermittelt.

Näheres bitte ich der Wertermittlung zu entnehmen.

Im Falle eines Verkaufs bitte ich um eine Mitteilung über den Kaufpreis.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Astrid Kretschmer

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/162

Aktualisierte Wertermittlung

nach Wertermittlungsverordnung 1988/1998 (WertV) sowie Wertermittlungsrichtlinien 1991/2002 (WertR)

Ehem. Internatsschule Wentorf, Golfstraße 5 Kreis Hzgtm. Lauenburg



Ansicht des Haupthauses vom Park

Gutachten aufgestellt durch:

Hans-Peter Westermann
ö.b.u.v. Sachverständiger
Brotschragen 4 (vormals: Neue ABC-Straße 7)
20457 Hamburg

am:

16. September 2003

Grundlagen der Aktualisierung: Auftrag Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein
VI 1410 - VM 1147 vom 15. Juni 2016

Wertermittlungstichtag
der Aktualisierung: 11. Januar 2017

Aufgrund des Zeitablaufes seit Erstellung des Gutachtens sowie zwischenzeitlich ausgeführten baulichen Maßnahmen ist eine Aktualisierung erforderlich.

Im folgenden sind die zu aktualisierenden Abschnitte **Bodenwert, Sachwert, Ertragswert** sowie **Verkehrswert** ergänzt bzw. neu aufgestellt worden.

Weitere Maßstäbe der Aktualisierung der Wertermittlung sind:

1. Das mit der ehem. Internatsschule bebaute Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Wentorf und ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgewiesen.
Daraus resultierende Nachteile sind in der Wertermittlung berücksichtigt (siehe hierzu auch Gutachten Westermann, Seite 5: "planerische Ausweisung").
2. Für die Wertermittlung wurde, wie auch im Gutachten Westermann, ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.
3. Der aufstockende Bestand an Laub- und Nadelgehölzen wurde nicht bewertet.
4. Die auf dem Grundstück vorhandenen Kunstobjekte sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
5. Alle Gebäude der Liegenschaft, mit Ausnahme der im Jahre 2001 errichteten Schule (Klassentrakt mit Verwaltung sowie Turnhalle) und die Parkanlage sind als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG) eingestuft und stehen somit unter Denkmalschutz.
6. Die in der zweiten Abteilung des Grundbuches eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Wertermittlung berücksichtigt.

1. **Wertermittlung**

1.1 **Bodenwert**

1.11 **Grundlagen**

1.111 Vergleichspreise: spezifische Werte waren nicht zu erhalten

1.112 Bodenrichtwerte: gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte beim Kreis Herzogtum Lauenburg:

Wentorf bei Hamburg:

1. Wohnbauflächen

1.1 Einfamilienhäuser, Villen (Bil- lagen, Richtwertzone 129001):	350,00 €/m ²
1.2 Einfamilienhäuser, Richtwert- zone 129004):	310,00 €/m ²
1.3 Einfamilienhäuser, Richtwert- zone 129005):	280,00 €/m ²
1.4. Einfamilienhäuser, Richtwert- zone 129014):	300,00 €/m ²

2. Agrarland

2.1 Ackerland:	3,20 €/m ²
2.2 Grünland:	1,50 €/m ²

Alle Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen: erschließungsbeitragsfrei (ebf),
Stand der Bodenrichtwertdatei: 31.12.2016

1.113 Ermittlung Bodenwert:

Das mit der Internatsschule Wentorf bebaute, 103.200 m² große Grund-
stück, im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausge-
wiesen, liegt im Außenbereich der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.
Das Grundstück ist keiner Bodenrichtwertzone zugeordnet.

Zur Bewertung wird das aus den drei Flurstücken 45/2 (89.383 m² groß),
368/52 (13.814 m² groß) sowie 605/45 (3 m² groß) der Flur 2 der
Gemarkung Wentorf bei Hamburg bestehende Grundstück entsprechend
der im Liegenschaftskataster angegebenen Nutzungsartengruppen in zwei
Zonen geteilt.

Zone I - Bauflächen:

a) Flurstück 45/2	
Fläche für öffentliche Zwecke:	13.972 m ²
Wohnbaufläche:	770 m ²
b) Flurstück 368/52	
Wohnbaufläche:	73 m ²
<hr/>	
Flächen für öffentliche Zwecke so- wie Wohnbauflächen (Bauflächen):	14.815 m ²

Zone II - Grünland- und Waldflächen:

a) Flurstück 45/2

Grünland:	33 m ²
Laubholz:	5.318 m ²
Laub- und Nadelholz:	69.290 m ²

b) Flurstück 368/52

Laub- und Nadelholz:	13.741 m ²
----------------------	-----------------------

c) Flurstück 605/45

Weg:	3 m ²
<u>Grünland- und Waldflächen:</u>	<u>88.385 m²</u>

<u>Gesamt-Grundstücksgröße:</u>	<u>103.200 m²</u>
---------------------------------	------------------------------

Bodenwert Zone I - Bauflächen:

Aus den Bodenrichtwerten der angrenzenden bzw. benachbarten Wohngebiete ergibt sich für das zu bewertende Grundstück unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße sowie der aufstehenden Bebauung ein Ausgangswert je m²

in Höhe von rd. 300,00 €

Abschläge:

Aufgrund der Lage im Außenbereich der Gemeinde Wentorf sowie unter Berücksichtigung der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ist ein Abschlag gerechtfertigt in Höhe von 50%.

Somit:

50% von 300,00 € =	150,00 €
<u>Modifizierter Bodenrichtwert für die Bauflächen je m²:</u>	<u>150,00 €</u>

Bodenwert Zone II - Grünland- und Waldflächen:

Für Grünflächen und Parkanlagen im planungsrechtlichen Außenbereich sind Wertansätze in Höhe des 1,5 - bis 2,5 - fachen Ansatzes des landwirtschaftlichen Bodenwertes üblich (siehe hierzu "Allgemeines Ministerialblatt Nr. 12 / 2008, Seite 575 ff, des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren").

Der Wert des Agrarlandes (Ackerland) wird vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Kreis Hzgtm. Lauenburg mit 3,20 €/m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der Größe und Beschaffenheit der zu bewertenden Flächen ist ein Wertansatz in Höhe des 1,5 - fachen des Wertes des Agrarlandes in Höhe von 3,20 €/m² gerechtfertigt.

Somit:

1,5 - fach von 3,20 €/m ² =	4,80 €
<u>Modifizierter Bodenrichtwert für die Grünland- u. Waldflächen je m²: rd.</u>	<u>5,00 €</u>

Ermittlung des Bodenwertes:

Zone I - Bauflächen:

Größe der
Flächen für öffentliche Zwecke so-
wie Wohnbauflächen (Bauflächen): 14.815 m²

Modifizierter Bodenrichtwert für die
Bauflächen je m²: 150,00 €

Bodenwert der
Flächen für öffentliche Zwecke so-
wie Wohnbauflächen (Bauflächen): 2.222.250,00 €

Zone II - Grünland- und Waldflächen:

Größe der
Grünland- und Waldflächen: 88.385 m²

Modifizierter Bodenrichtwert für die
Grünland- u. Waldflächen je m²: 5,00 €

Bodenwert der
Grünland- und Waldflächen: 441.925,00 €

Zusammenstellung:

Bodenwert der
Flächen für öffentliche Zwecke so-
wie Wohnbauflächen (Bauflächen): 2.222.250 €

Bodenwert der
Grünland- und Waldflächen: 441.925 €

2.664.175 €

Bodenwert rd. 2.670.000 €

1.2 Sachwert

(Sachwertverfahren nach WertV, §§ 21 bis 25)

1.21 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

1.211 Torhaus



Baujahr (ggf. fiktiv):		1923	
Umbauter Raum	m ³	1.787	
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m ³		26,00 M	
Herstellungswert 1913			46.462,00 M
Index 1913 D:		1,000	
Herstellungswert 2017			679.321 €
Index 2016 Nov.:		14,621	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100	
Restnutzungsdauer:	Jahre	50	
Lebensalter:	Jahre	50	
AW (Ross)		38%	258.142 €
Bauschäden:			<u>25.000 €</u>
			396.179 €
Wi.-Wertm.		12%	47.541 €
Wert:			<u>348.637 €</u>

1.212 Haupthaus



Baujahr (ggf. fiktiv):		1923	
Umbauter Raum	m ³	3.972	
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m ³		32,00 M	
Herstellungswert 1913			127.104,00 M
Index 1913 D:		1,000	
Herstellungswert 2017			1.858.388 €
Index 2016 Nov.:		14,621	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100	
Restnutzungsdauer:	Jahre	50	
Lebensalter:	Jahre	50	
AW (Ross)		38%	706.187 €
Bauschäden:			<u>75.000 €</u>
			1.077.200 €
Wi.-Wertm.		12%	129.264 €
Wert:			<u>947.936 €</u>

1.213 Schülerwohnheim



Baujahr (ggf. fiktiv):		1942	
Umbauter Raum	m ³	2.971	
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m ³		25,00 M	
Herstellungswert 1913			74.275,00 M
Index 1913 D:		1,000	
Herstellungswert 2017			1.085.975 €
Index 2016 Nov.:		14,621	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100	
Restnutzungsdauer:	Jahre	50	
Lebensalter:	Jahre	50	
AW (Ross)		38%	412.670 €
Bauschäden:			<u>20.000 €</u>
			653.304 €
Wi.-Wertm.		12%	78.397 €
Wert:			<u>574.908 €</u>

1.214 **Gärtnerhaus**



Baujahr (ggf. fiktiv):		1923	
Umbauter Raum	m ³	1.226	
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m ³		26,00 M	
Herstellungswert 1913			31.876,00 M
Index 1913 D:		1,000	
Herstellungswert 2017			466.059 €
Index 2016 Nov.:		14,621	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100	
Restnutzungsdauer:	Jahre	50	
Lebensalter:	Jahre	50	
AW (Ross)		38%	177.102 €
Bauschäden:			<u>15.000 €</u>
			273.957 €
Wi.-Wertm.		12%	<u>32.875 €</u>
Wert:			<u>241.082 €</u>

1.215 **Waschhaus**



Baujahr (ggf. fiktiv):		1923, Sanierung: 1990er Jahre	
Umbauter Raum	m ³	951	
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m ³		25,00 M	
Herstellungswert 1913			23.775,00 M
Index 1913 D:		1,000	
Herstellungswert 2017			347.614 €
Index 2016 Nov.:		14,621	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100	
Restnutzungsdauer:	Jahre	50	
Lebensalter:	Jahre	50	
AW (Ross)		38%	132.093 €
Bauschäden:			<u>15.000 €</u>
			200.521 €
Wi.-Wertm.		12%	<u>24.063 €</u>
Wert:			<u>176.458 €</u>

1.216 **Klassentrakt/Verwaltung**



Baujahr (ggf. fiktiv):		2001	
BGF	m ²	2.030	
Normalherstellungskosten 2000, einschl. Baunebenkosten, je m ²		1.850,00 €	
Herstellungswert 2000			3.755.500,00 M
Index 2000 D:		21,545	
Herstellungswert 2017			4.984.731 €
Index 2016 Nov.:		28,597	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80	
Restnutzungsdauer:	Jahre	65	
Lebensalter:	Jahre	15	
AW (Ross)		11%	548.320 €
Bauschäden:			<u>35.000 €</u>
			4.401.411 €
Wi.-Wertm.		15%	<u>660.212 €</u>
Wert:			<u>3.741.199 €</u>

1.217 Turnhalle



Baujahr (ggf. fiktiv):		2001	
BGF	m ²	850	
Normalherstellungskosten 2000, einschl. Baunebenkosten, je m ²		1.800,00 €	
Herstellungswert 2000			1.530.000,00 M
Index 2000 D:		21,545	
Herstellungswert 2017			2.030.792 €
Index 2016 Nov.:		28,597	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80	
Restnutzungsdauer:	Jahre	65	
Lebensalter:	Jahre	15	
AW (Ross)	11%		223.387 €
Bauschäden:			<u>15.000 €</u>
			1.792.405 €
Wi.-Wertm.	10%		<u>179.240 €</u>
Wert:			<u>1.613.164 €</u>
Wert der Gebäude:			7.643.385 €
Außenanlagen:	pauschal:	5,0%	382.000 €
Bauschäden Außenanlagen/Park:			<u>6.000 €</u>
Bauwert:			8.019.385 €
Bodenwert:			<u>2.670.000 €</u>

Sachwert:

10.689.385 €
10.689.385 €

Anmerkungen zur Sachwertermittlung:

1. Der aufstockende Bestand an Obst-, Laub- und Nadelgehölzen wurde nicht bewertet.
2. Die Restwerte des Geräteschuppens/Garage, des Gartenhauses sowie des unterirdischen Regenrückhaltebeckens sind in dem Wert der Außenanlagen enthalten.

1.3 Ertragswert

(Ertragswertverfahren nach WertV, §§ 15 bis 20)

Anmerkungen zur Ertragswertermittlung:

Für die zu bewertenden Gebäude der Liegenschaft sind Vergleichsmieten auf dem Immobilienmarkt nicht vorhanden.

Daher wurden für die Erstellung der Ertragswertermittlung die Kostenmieten aus den Sachwerten der Gebäude, ergänzt um einen Bodenwertanteil sowie den anteiligen Außenanlagen, abgeleitet.

1.31 Rohertrag

1.311 Vermietbare Flächen:

1. Torhaus

Mietzins:	m ² 393 je m ² /Monat	7,50 €	2.947,50 €
-----------	--	--------	------------

2. Haupthaus

Mietzins:	m ² 908 je m ² /Monat	11,50 €	10.442,00 €
-----------	--	---------	-------------

3. Schülerwohnheim

Mietzins:	m ² 828 je m ² /Monat	5,50 €	4.554,00 €
-----------	--	--------	------------

4. Gärtnerhaus

Mietzins:	m ² 186 je m ² /Monat	8,50 €	1.581,00 €
-----------	--	--------	------------

5. Waschhaus

Mietzins:	m ² 180 je m ² /Monat	7,50 €	1.350,00 €
-----------	--	--------	------------

6. Klassentrakt/Verwaltung

Mietzins:	m ² 1.623 je m ² /Monat	7,50 €	12.172,50 €
-----------	--	--------	-------------

7. Turnhalle

Mietzins:	m ² 725 je m ² /Monat	7,00 €	5.075,00 €
-----------	--	--------	------------

1.312 PKW-Stellplätze:

Mietzins:	Stück 40 je Stück/Monat	12,00 €	480,00 €
-----------	----------------------------	---------	----------

1.313 PKW-Garagen

Mietzins:	Stück 1 je Stück/Monat	40,00 €	<u>40,00 €</u>
-----------	---------------------------	---------	----------------

Summe Nutzflächen: m² 4.843

Rohertrag/Monat: 38.642,00 €

Rohertrag/Jahr: 463.704,00 €

1.32	<u>Bewirtschaftungskosten</u>			
1.321	Verwaltungskosten:			
	5% von	463.704,00 €		23.185,20 €
1.322	Mietausfallwagnis:			
	4% von	463.704,00 €		18.548,16 €
1.323	Instandhaltungskosten:			
1.3231	Gebäude:			
	1. Torhs.	m ²	393	
		je m ² /Jahr	12,00 €	4.716,00 €
	2. Haupths.	m ²	908	
		je m ² /Jahr	12,00 €	10.896,00 €
	3. Wohnh.	m ²	828	
		je m ² /Jahr	12,00 €	9.936,00 €
	4. Gärtner	m ²	186	
		je m ² /Jahr	12,00 €	2.232,00 €
	5. Waschhs.	m ²	180	
		je m ² /Jahr	12,00 €	2.160,00 €
	6. Klassentr.	m ²	1.623	
		je m ² /Jahr	12,00 €	19.476,00 €
	7. Turnhalle	m ²	725	
		je m ² /Jahr	12,00 €	8.700,00 €
1.3232	Stellplätze:	Stück	40	
		je Stück/Jahr	10,00 €	400,00 €
1.3233	Garagen:	Stück	1	
		je Stück/Jahr	25,00 €	<u>25,00 €</u>
				100.274,36 €
	(entspricht rd.	21,62%	vom Rohertrag)	<u>100.274,36 €</u>
1.33	<u>Reinertrag/Jahr</u>			363.429,64 €
1.34	<u>Anteil des Bodenwertes am Reinertrag</u>			
	Bodenwert:	2.670.000 €		
	Liegenschaftszinssatz:	6,5%		173.550,00 €
1.35	<u>Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag</u>			189.879,64 €
1.36	<u>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:</u>			
			50 Jahre	
1.37	<u>Vervielfältiger:</u>	14,72		
	Liegenschaftszinssatz:	6,5%		
1.38	<u>Ertragswert der baulichen Anlagen:</u>			2.795.028,30 €
1.39	<u>Bauschäden:</u>			
	1. Gebäude:			200.000,00 €
	2. Außenanlagen/Park:			<u>6.000,00 €</u>
				<u>206.000,00 €</u>
				2.589.028,30 €
	<u>Bodenwert:</u>			<u>2.670.000,00 €</u>
				5.259.028,30 €
	<u>Ertragswert:</u>			<u>5.259.028,00 €</u>

1.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung von Schulen bzw. Internatsschulen ist schwer objektivierbar. Für derartige Objekte besteht kein Grundstücksmarkt im üblichen Sinne. Veräußerungen von Schulen stehen also regelmäßig außerhalb des eigentlichen Marktgeschehens.

Ein repräsentativer Teilmarkt besteht gleichermaßen nicht und wird auch künftig wegen der Einzigartigkeit und der geringen Anzahl der Objekte nicht zu erwarten sein.

Damit scheidet für die Bewertung solcher Liegenschaften das Vergleichswertverfahren nach §13 und §14 WertV 1988 weitgehend aus.

Der Verkehrswert, der maßgeblich durch eine Nutzungskonzeption bestimmt wird, die sich auch realisieren läßt, kann daher nur im Wege des Ertragswertverfahrens (§§ 16 bis 20 WertV) oder des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 25 WertV) ermittelt werden.

Diese potenzielle Nutzungskonzeption des zu bewertenden Objektes kann substanzorientiert oder aber renditeorientiert sein.

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist dementsprechend das Wertermittlungsverfahren zu wählen: Bei substanzorientierten Folgenutzungen, wie zum Beispiel: repräsentativer Wohnsitz, Sitz von Unternehmen oder Beratungsgesellschaften, Betriebserholungsheimen ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Bei renditeorientierten Folgenutzungen wie Hotel, Restaurant, Fachklinik, Sanatorium, Wohnstift, Rehabilitationszentrum, Privatschule, etc. findet das Ertragswertverfahren Anwendung.

Für die zu bewertende Gebäudegruppe wurde ein

	Sachwert	in Höhe von	10.689.385,00 €
sowie ein	Ertragswert	in Höhe von	5.259.028,00 €

ermittelt.

Da über geplante künftige Nutzungsmöglichkeiten der Internatsschule Wentorf keine Angaben vorliegen, wird zunächst von einer renditeorientierten Folgenutzung (z.B. einer Privatschule) ausgegangen.

Der Verkehrswert ist daher aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert kann nur unterstützend, aber nicht abschließend herangezogen werden.

Ertragswert: 5.259.028,00 €

Abschläge:

Aufgrund

1. des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Auflagen sowie
2. der erhöhten Instand- und Unterhaltungskosten der -in Teilbereichen der Gebäude- aufwändigen, unwirtschaftlichen und neuzeitlichen Ansprüchen nicht hinreichend anpaßbaren Bauweise

ist ein Abschlag vom ermittelten Ertragswert in Höhe von

25% anzusetzen.

25% von 5.259.028,00 €

1.314.757,00 €

3.944.271,00 €

Verkehrswert:

3.950.000,00 €

Aufgestellt:

Lübeck, am 28. April 2017

In Vertretung


Volker Benz

Anlagen: 1. Auszug aus der Flurkarte

2. Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch

3. Auszug aus dem Grundbuch

4. Denkmalschutz

5. Gutachten H.-P. Westermann



Maßstab: 1:1000
 Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab zu beibehalten.
 Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umzeichnung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch.
 © Vermessungs- und Katasterverein i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.01.2017
 Flurstück: 45/2
 Flur: 2
 Gemarkung: Wentorf bei Hamburg

Gemeinde: Wentorf bei Hamburg
 Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
 Vermessung und Geoinformation
 Schleswig-Holstein

Erstellende Stelle: LVerGeo
 Mercatorstraße
 24106
 Telefon: 0431-383-2

E-Mail: Geoserver@LVerGeo.landsh.de