

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Staatssekretärin

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 19/2468

nachrichtlich:  
Frau Präsidentin  
des Landesrechnungshofs  
Schleswig-Holstein  
Dr. Gaby Schäfer  
Berliner Platz 2  
24103 Kiel

16. Mai 2019

### **Veräußerung der Liegenschaft in Bad Schwartau, Markt 1 (ehemaliges Amtsgericht)**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung der o.a. Liegenschaft, eingetragen im Grundbuch von Bad Schwartau Blatt 2252, Gemarkung Schwartau, Flur 000, Flurstück 840/10 mit einer Grundstücksgröße von 3.536 m<sup>2</sup>. In der Abteilung II des Grundbuches besteht eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Schwartau Blatt 3515, beschränkt auf das Flurstück 840/12. Ansonsten ist das Grundbuch lastenfrei.

Das bis Ende 2009 als Amtsgericht genutzte Grundstück wird derzeit für Akten- und Möbellagerung durch das Land genutzt. Die Nutzung durch die Staatsanwaltschaft Lübeck (sicherheitsrelevanter Teil) endet spätestens Ende 2019. Die sonstigen Akten- und Möbelbestände können ab 2021 anderweitig gelagert werden. Die Liegenschaft ist nach der o.a. Nutzung für Zwecke des Landes entbehrlich und soll verkauft werden.

Die Stadt Bad Schwartau hat bereits seit längerer Zeit Interesse am Erwerb der Liegenschaft. Im Rahmen der bisherigen Vertragsverhandlungen konnte jedoch kein Einvernehmen hergestellt werden.

Die Stadt hat dem Land ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein erstelltes Verkehrswertgutachten vorgelegt.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2018 mit 630.000,-- € ermittelt. Eine Wertermittlung der GMSH vom 28.01.2019 ergibt einen Verkehrswert von 750.000,-- €.

In den Vertragsverhandlungen in 2019 konnte folgendes Ergebnis erzielt werden:

- Die Stadt erwirbt die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von 630.000,-- €.
- Das Land kann die Liegenschaft noch bis längstens 31.12.2020 unentgeltlich nutzen. Die hierfür ersparten anderweitigen Unterbringungskosten wurden fiktiv mit 40.000,-- € beziffert.
- Die Bewirtschaftungskosten werden ab dem 01.01.2020 vollständig von der Stadt getragen. Die Kosten für die Bewirtschaftung beliefen sich im Jahr 2017 auf 61.859,88 €. In 2019 werden die Bewirtschaftungskosten vom Land getragen.

Der Kaufpreis liegt mit 630.000,-- € deutlich unter dem Wertermittlungsergebnis der GMSH vom 28.01.2019. Ein Verkauf der Liegenschaft zu diesem Preis an die Stadt ist aus folgenden Gründen gut vertretbar:

- Nach dem derzeit gültigen B-Plan ist die Liegenschaft als Fläche für Gemeinbedarf -Öffentliche Verwaltung- vorgesehen. Eine anderweitige Nutzung bedarf der Änderung des B-Planes. Ein Verkauf an einen privaten Investor ist somit mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden und würde den Verkauf zeitlich deutlich verzögern. Bis dahin wären die Bewirtschaftungskosten in Höhe von rund 60 T€ p.a. weiter vom Land zu tragen.
- Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 5 DSchG SH; die damit verbundenen Auflagen erschweren die Vermarktung zusätzlich.
- Durch die unentgeltliche Weiternutzung erheblicher Teile des Gebäudes durch das Land werden anderweitige Unterbringungskosten in geschätzter Höhe von 40 T€ erspart.
- Die Stadt übernimmt ab 2020 vollständig die Bewirtschaftungskosten; dies ist möglich, weil bis Ende 2019 alle sicherheitsrelevanten Unterlagen der Staatsanwaltschaft geräumt sind. Das Land erspart sich zusätzlich rund 60 T€ Bewirtschaftungskosten in 2020.

Mit einer Gesamtersparnis von rund 100 T€ und dem Verkaufserlös von 630 T€ beträgt der Minderbetrag zur Wertermittlung der GMSH lediglich 20 T€. Zusätzlich wurde eine sog. Mehrerlösklausel für die Dauer von 15 Jahren vereinbart.

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

Ab einer Wertgrenze von mehr als 350.000 € bis zu 1.000.000 € ist gemäß VV Nr. 4.9 zu § 64 LHO für die Durchführung des Verkaufs die Zustimmung des Finanzausschusses erforderlich.

Ich bitte, dem Verkauf der Liegenschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 630.000,-- € zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Silke Schneider



Geschäftsbereich Landesbau  
Fachgruppe Wertermittlung

Volker Benz  
Org.-Z. 2712.01  
Schillstraße 1-3, 23566 Lübeck  
Telefon (0451) 30086-130  
Telefax (0451) 30086-263  
volker.benz@gmsh.de

↑ Ausfertigung

# Wertermittlung

---

## Ehem. Amtsgericht Bad Schwartau, Markt 1, Bad Schwartau

### 0 Allgemeine Angaben

#### 0.1 Grundstück

Gemeinde: Bad Schwartau  
Straße: Markt 1

0.10 Art der Nutzung: bisher: Amtsgericht

0.11 Eigentümer: Land Schleswig-Holstein

0.12 Amtsgericht: Lübeck  
Grundbuch v. Bad Schwartau  
Blatt 2252

0.13 Katasteramt: Ostholstein  
Gemarkung Schwartau  
Flur 0  
Flurstück 840/10  
Grundstücksgröße: 3.536 m<sup>2</sup>

### 0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)  
Größe der belasteten Fläche (gem. Auszug aus der Grundakte: 480 m<sup>2</sup>)  
(siehe hierzu anliegende Auszüge aus dem Grundbuch sowie der Grundakte)

Baulastenverzeichnis: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Denkmalschutz: Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem.§ 5 DSchG SH

0.3 Zweck der Wertermittlung Verkehrswertermittlung

0.4 Wertermittlungstichtag 13.12.2018

0.5 Ortsbesichtigung 13.12.2018

# 1 Wertermittlung

## 1.01 Grund-und Bodenbeschreibung

- 1.011 Entwicklungszustand: § 34 BauGB
- 1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung  
F-Plan: Fläche für Gemeinbedarf -Öffentliche Verwaltung-  
B-Plan: B-Plan Nr.70, Fläche für Gemeinbedarf -Öffentliche Verwaltung-
- 1.013 Erschließungszustand  
Straße: innerstädtische Straße, nördlicher Abschluss des Marktplatzes  
Versorgung: öffentlich mit elektr. Strom, Telefon, Brauchwasser, Gas u. Fernwärme  
Entsorgung: öffentlich mit Regen- und Schmutzwasser
- 1.014 Bodenbeschaffenheit  
Oberfläche: nahezu eben  
Aufwuchs: Sträucher, Laub- und Nadelgehölze  
Baugrund: als ausreichend tragfähig angenommen  
Altlasten, Immissionen: augenscheinlich nicht festgestellt
- 1.015 Lage: im innerstädtischen Bereich der Stadt Bad Schwartau, direkt am Marktplatz
- 1.02 Baubeschreibung
- 1.021 Art der Baulichkeiten: ehem. Amtsgericht
- 1.022 Baujahr: 1909  
Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre  
Restnutzungsdauer: 50 Jahre
- 1.023 Baubeschreibung  
Bauweise: Mauerwerksbau  
Geschosse: Keller-, Erd-, Ober- u. Dachgeschoß  
Fassade: strukturierte Putzfassade, Anstrich  
Dach: Walmdächer  
Geschoßdecken: massiv/Holzbalken  
Heizung: PWW, Stahlradiatoren, Fernwärme
- 1.024 Außenanlagen  
Einfriedungen: Mauern, Hecken  
Bodenbefestigungen: Betonplatten, Betonpflaster
- 1.025 Besondere Betriebseinrichtungen  
keine
- 1.026 Sonstige Anlagen  
Gartengestaltung: Rasenflächen, Sträucher, Laub- u. Nadelgehölze

- 1.1 Bodenwert
- 1.11 Grundlagen
- 1.111 Vergleichspreise

spezifische Werte waren nicht zu erhalten

- 1.112 Bodenrichtwert

der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Kreis Ostholstein führt in diesem Teil der Stadt Bad Schwartau (Richtwertzone 05500071) einen erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für gemischte Bauweise in Höhe von 325,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8

Stand: 31.12.2016

- 1.113 Ermittlung Bodenwert

Für die Bewertung des mit dem Gebäude des ehem. Amtsgerichtes Bad Schwartau bebauten 3.536 m<sup>2</sup> große Grundstückes ist der o.a. Bodenrichtwert für gemischte Bauweise in Höhe von 325,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Ausgangswert in Ansatz zu bringen.  
 Für das zu bewertende Grundstück wurde überschlägig eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 ermittelt.  
 Der Bodenrichtwert ist daher nach Anlage 11 WertR mittels Umrechnungskoeffizienten dem Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes anzupassen.  
 Für die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche des Flurstückes in einer Größe von 480 m<sup>2</sup> (gem. Auszug aus der Grundakte) werden 50 v. H. des angepassten Bodenrichtwertes angesetzt.  
 Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Bad Schwartau als Gemeinbedarfsfläche -öffentliche Verwaltung- ausgewiesen. Ein Abschlag in Höhe von 20 v.H. des ermittelten Bodenwertes ist daher gerechtfertigt.

Bewertung:

Als Ausgangswert anzusetzender

Bodenrichtwert: 325,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes mittels Umrechnungskoeffizienten nach WertR, Anlage 11:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 (Bodenrichtwert): 0,90

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,6 (Bewertungsgrundstück): 0,78

325,00 €/m<sup>2</sup> x 0,78 / 0,90 281,67 €/m<sup>2</sup>  
 Angepasster Bodenrichtwert: rd. 282,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 3.536 m<sup>2</sup>  
 Angepasster Bodenrichtwert: rd. 282,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:

3.536 m<sup>2</sup> x 282,00 €/m<sup>2</sup> = 997.152,00 €

Bodenwert: 997.152,00 €

Abschläge:

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Größe der Fläche: 480 m<sup>2</sup>

Wertminderung:

50 v.H. von 282,00 €/m<sup>2</sup>,

somit: 141,00 €/m<sup>2</sup>,

141,00 €/m<sup>2</sup> x 480m<sup>2</sup> =

67.680,00 €

929.472,00 €

2. Aufgrund der Ausweisung des

Grundstückes im B-Plan als

Fläche für den Gemeinbedarf ist

ein Abschlag in Höhe von

20 v.H. vom ermittelten Boden-

wert gerechtfertigt:

20 v.H. von 929.472,00 € =

185.894,40 €

743.577,60 €

1.12 Bodenwert

rd.

740.000,00 €

1.2 Sachwert

1.21 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

Amtsgericht:	Baujahr (ggf. fiktiv):	1909	
	Umbauter Raum	m <sup>3</sup>	8.351
	Normalherstellungskosten 2000, einschl. Baunebenkosten, Ausstattungsstandard mittel, je m <sup>3</sup>	250 €	
	Herstellungswert 2000		2.087.750 €
	Index 2000 D:	21,545	
	Herstellungswert 2018		2.982.735 €
	Index 2018 Aug.:	30,781	
	Gesamtnutzungsdauer:	Jahre 100	
	Restnutzungsdauer:	Jahre 50	
	Lebensalter:	Jahre 50	
	AW (Ross)	38%	1.133.439 €
	Bauschäden:		<u>180.000 €</u>
			1.669.296 €
	Wi.-Wertm.	25%	<u>417.324 €</u>
	Wert:		1.251.972 €
Nebengebäude:	Restwert:		15.000 €
			<u>0 €</u>
Wert der Gebäude:			1.266.972 €
Außenanlagen:	pauschal:	8%	<u>101.000 €</u>
Bauwert:			1.367.972 €
Bodenwert:			<u>740.000 €</u>
			2.107.972 €
<u>Sachwert:</u>	<u>rd.</u>		<u>2.100.000 €</u>

### 1.3 Ertragswert

1.31	Rohertrag			
1.311a	Vermietbare Fläche Vollgeschosse:	m <sup>2</sup> 1.046		
	Mietzins:	je m <sup>2</sup> /Monat	5,75 €	6.014,50 €
1.311b	Vermietbare Lagerflächen (KG, DG):	m <sup>2</sup> 787		
	Mietzins:	je m <sup>2</sup> /Monat	1,50 €	1.180,50 €
1.312	PKW-Stellplätze:	Stück 10		
	Mietzins:	je Stück/Monat	30,00 €	300,00 €
1.313	Nebengebäude:	m <sup>2</sup> 63		
	Mietzins:	je m <sup>2</sup> /Monat	1,50 €	<u>94,50 €</u>
	Rohertrag/Monat:			7.589,50 €
	Rohertrag/Jahr:			91.074,00 €
1.32	Bewirtschaftungskosten			
1.321	Verwaltungskosten:			
	5% von	91.074,00 €	4.553,70 €	
1.322	Mietausfallwagnis:			
	4% von	91.074,00 €	3.642,96 €	
1.323	Instandhaltungskosten:			
1.3231	Gebäude:	m <sup>2</sup> 1046		
	je m <sup>2</sup> /Jahr	15,00 €	15.690,00 €	
1.3232	Stellplätze:	Stück 10		
	je Stück/Jahr	25,00 €	250,00 €	
1.3233	Nebengeb.	m <sup>2</sup> 63		
	je m <sup>2</sup> /Jahr	8,00 €	<u>504,00 €</u>	
			24.640,66 €	<u>24.640,66 €</u>
	(entspricht rd.	27,06%	vom Rohertrag)	
1.33	Reinertrag/Jahr			66.433,34 €
1.34	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
	Bodenwert:	740.000,00 €		
	Liegenschaftszinssatz:	6,5%		48.100,00 €
1.35	Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag			18.333,34 €
1.36	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	50 Jahre		
1.37	Vervielfältiger:	14,72		
	Liegenschaftszinssatz:	6,5%		
1.38	Ertragswert der baulichen Anlagen:			269.866,76 €
1.39	Bauschäden:			<u>180.000,00 €</u>
				89.866,76 €
	Bodenwert:			<u>740.000,00 €</u>
				829.866,76 €
	<b>Ertragswert:</b>		<b>rd.</b>	<b><u>830.000,00 €</u></b>

#### 1.4 Verkehrswert

Für das zu bewertende Gebäude wurde ein Sachwert in Höhe von **2.100.000,00 €** sowie ein Ertragswert in Höhe von **830.000,00 €** ermittelt.

Da das Gebäude den Renditeobjekten zuzuordnen ist, ist der Verkehrswert marktkonform aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert kann nur unterstützend, aber nicht abschließend herangezogen werden.

Ertragswert: 830.000,00 €

Abschläge:  
Aufgrund

1. des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Auflagen sowie
2. der erhöhten Instand- und Unterhaltungskosten der -in Teilbereichen des Gebäudes- aufwändigen, unwirtschaftlichen und neuzeitlichen Ansprüchen nicht hinreichend anpassbaren Bauweise u.a. des Grundrißzuschnittes)

ist ein Abschlag vom ermittelten Ertragswert in Höhe von 10% anzusetzen.

10%	von	830.000,00 €	<u>83.000,00 €</u>
			747.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>			<b><u>750.000,00 €</u></b>

#### Anmerkung:

Es wird empfohlen, eine Mehrerlösklausel zu vereinbaren.

Aufgestellt:  
Lübeck, am 28. Januar 2019  
In Vertretung

  
Volker Benz

Anlagen:

1. Auszug aus der Flurkarte
2. Auszug aus dem Grundbuch/Grundakte
3. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
4. B-Plan Nr. 70



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

100140 Amtsgericht Bad Schwartau

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.08.2014

Flurstück: 840/10  
Flur: 0  
Gemarkung: Schwartau

Gemeinde: Bad Schwartau  
Kreis: Ostholstein

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein 

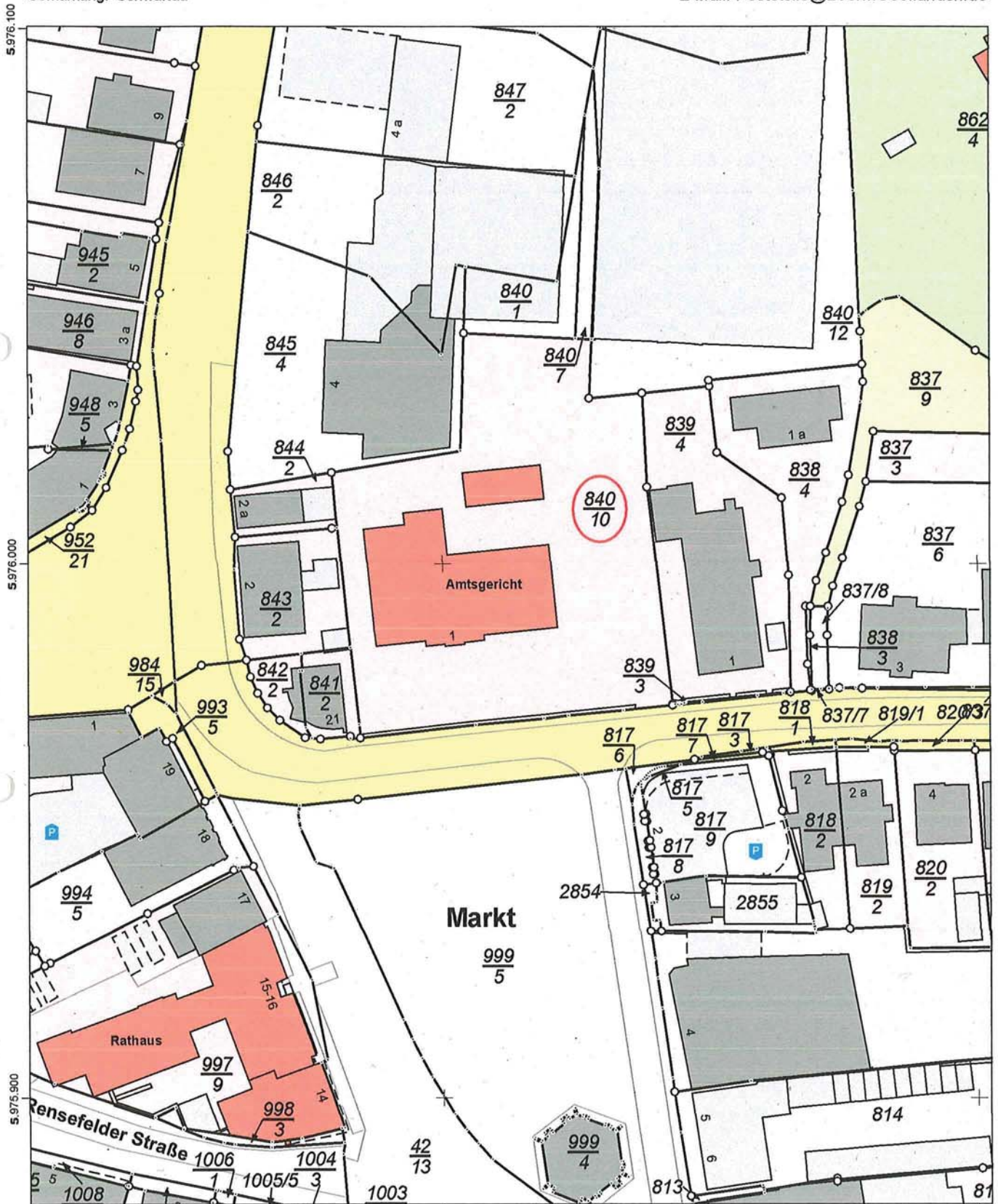
Ertelnde Stelle: LVermGeo SH


Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000  Meter

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).



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Ostholstein

**Gutachten**

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

Markt 1 (ehem. Amtsgericht)  
Bad Schwartau



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

**27.09.2018**

mit

**630.000 €**

ermittelt.

**Anmerkung:** Dieses Verkehrswertgutachten ist eine Fortschreibung des Ver-  
kehrswertgutachtens 2012GA042 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2013.  
Nach Angabe des Antragstellers sollen im Rahmen der Fortschreibung die  
gleichen Vorgaben, bzgl. baulicher Anlagen und zu bewertende Grundstücks-  
fläche, zu Grunde gelegt werden

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	4
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
2.3 Gebäudebeschreibung	5
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	6
3.1 Grundlagen	6
3.2 Bodenwert	8
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren	10
3.4 Verkehrswert	14

- Anlage 1: Auszug „DigitalerAtlasNord“ mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Sachwertberechnung
- Anlage 4: Herangezogene Unterlagen

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Stadt Bad Schwartau

Auftragsdatum: 17.07.2018

Wertermittlungsstichtag: 27.09.2018

Lagebezeichnung: Markt 1

Gemeinde: Bad Schwartau

Gemarkung: Schwartau

Flur: 0

Flurstück: 840/10

Grundstücksgröße: 3.536 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Bad Schwartau, Blatt 2252

Eigentümer

laut Grundbuch: Land Schleswig-Holstein- Finanzministerium

Der Gutachterausschuss war in seiner Beratung am 27.09.2018 in folgender Besetzung tätig:

Vorsitzender: Heinz-Hubert Deters, Dipl.-Vermessungsingenieur

Gutachter: Christian Frick, Dipl.-Geogr. u. zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung

Gutachter: Fabian Weist, Immobilienökonom

### Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 27.09.2018 durch den Gutachterausschuss besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Herr Fiege und Herr Waldeck (GMSH)
- Jörg Baumann (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 – Teilbereich 1 - der Stadt Bad Schwartau vom 24.12.2003 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung - dargestellt ist.
- Bebauungsplan: Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Bad Schwartau vor.  
Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung fest.
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Eigentümer sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.
- Rechte und Belastungen: (Grundbuch) In der Abteilung II des Grundbuchs ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Schwartau Blatt 3515.  
Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.
- Baulastenverzeichnis: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der baulichen Anlage „Parkhaus“ Flurstück 810/12, 848 und 863/14.
- Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste Ostholstein eingetragen. Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Objekt. Begründung: geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich
- Weitere Rechte und Belastungen (schuldrechtlich) : sind nicht bekannt geworden

## 2.2 Grundstücksbeschreibung

Lage:	<p>Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bad Schwartau, nördlich des Marktplatzes.</p> <p>Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus dem „DigitalenAtlasNord“ und aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen 1 und 2) zu ersehen.</p>
Form und Größe:	<p>Das 3536 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt und eben. Die Breite beträgt ca. 59 m und die mittlere Tiefe ca. 60 m.</p>
Nutzung:	<p>Das Wertermittlungsobjekt ist mit Verwaltungsgebäude (ehem. Amtsgericht) und einem Nebengebäude bebaut. Der nicht überbaute und nicht gepflasterte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten, sowie einer Stellplatzfläche angelegt.</p>
Erschließung:	<p>Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Lübecker-Straße erschlossen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wasserversorgung</li><li>– Stromversorgung</li><li>– Kanalisation</li><li>– Gasleitung</li></ul>
Beschaffenheit:	<p>Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.</p>

## 2.3 Gebäudebeschreibung

Siehe Gutachten 2012GA042

Seit dem letzten Ortstermin des Gutachterausschusses am 22.01.2013 sind keine gravierenden Baumängel oder Bauschäden aufgetreten, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen.  
Im Keller und im Dachbodenbereich sind neue Feuerschutztüren eingebaut worden.

### **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 Grund-

stücksmarktes 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

Gemäß Bebauungsplan (Gemeinbedarfsfläche – öffentliche Verwaltung) handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Gemeinbedarfsfläche die auch nach einem Eigentumswechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben wird und somit lediglich der Träger der Nutzung wechselt. In der Literatur spricht man in solchen Fällen von „**Bleibendem Gemeinbedarf**“.

Das Sachwertverfahren kann in Fällen des bleibenden Gemeinbedarfs sachgerecht sein. Man sollte aber dem Ertragswert den Vorrang geben, wenn der Sachwert wesentlich höher als der Ertragswert liegt.

Wenn der erwerbwillige Gemeinbedarfsträger die Wahl hätte ein Objekt anzumieten oder auf der Grundlage des Sachwerts zu kaufen, würde er – vernünftiges wirtschaftliches Handeln vorausgesetzt – sich zur Anmietung entschließen. Dies sollte für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ausschlaggebend sein.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an.



### 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.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2016 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 325 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein unbebautes, baureifes, erschließungsbeitragsfreies Geschossbaugrundstück mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Nach einer aktuellen Einsicht in die Kaufpreissammlung sind bis zum Wertermittlungsstichtag keine gravierenden Abweichungen zu erkennen.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall:

1. die tatsächliche Ausnutzung des Bewertungsobjektes mit einer GFZ von 0,59. Der auf dem Bewertungsobjekt ruhende Denkmalschutz und die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien entlang den Außenmauern des Gebäudes lassen auf Dauer keine höhere Ausnutzung zu.
2. Gemeinbedarf

Der Bodenrichtwert wird an die zu bewertende Fläche mit dem „Umrechnungsfaktor für Bodenwerte in **Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl**“ (nach Kleiber / Simon) angepasst.

Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer GFZ von 0,59 demnach **0,86**.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für den **Gemeinbedarf** – Öffentliche Verwaltung- und den Denkmalschutz sind die Ausnutzung und der potentielle Käuferkreis erheblich eingeschränkt. Der Gutachterausschuss berücksichtigt dies mit einem Abschlag von 20 %.

Der Bodenwert, für die nicht mit dem Wegerecht belasteten Fläche, ergibt sich somit zu:

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenrichtwert} &= && 325 \text{ €/m}^2 \\
 325 \times (1 - 0,86) &&& -45,5 \text{ €/m}^2 \\
 325 \times (1 - 0,8) &&& \underline{-65 \text{ €/m}^2} \\
 &&& \underline{\text{rd. 215 €/m}^2}
 \end{aligned}$$

$$(3.536 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2) \times 215 \text{ €/m}^2 = \mathbf{588.240 \text{ €}}$$

Für die, mit dem im Grundbuch eingetragenen Wegerecht, belastete Fläche (800 m<sup>2</sup>) und den damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 50 % für marktgerecht.

Der Bodenwert, für die mit dem Wegerecht belasteten Fläche zu:

$$800 \text{ m}^2 \times 325 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \mathbf{130.000 \text{ €}}$$

Der gesamte Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>	BW-Ansatz €/m <sup>2</sup>	Bodenwert €
rentierlicher Anteil	Bauland	2.736	215,00	588.240
Σ rentierl. Anteil		2.736		588.240
sonstige Flächen	Wegerecht	800	162,50	130.000
Σ sonstige Flächen		800		130.000
Bodenwert insgesamt		3.536		718.240

### 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 *Rohertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, § 19 ImmoWertV).

Der Rohertrag 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. Bei dem Bewertungsobjekt hat der jahrelange Leerstand einen Einfluss auf die anzusetzende Miete.

**Angesetzte (marktüblich erzielbare) Mieten:**

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Jahresmiete €
div.	Büroräume	841	5,50 €/m <sup>2</sup>	55.506
div.	Verkehrsflächen (Flure)	305	1,50 €/m <sup>2</sup>	5.490
div.	Lager: KG + DG	569	1,50 €/m <sup>2</sup>	10.242
1	Nebengebäude	63	1,50 €/m <sup>2</sup>	1.134
div.	10 Stellpl. à 30 €		300,00 € <sup>2</sup>	3.600
		1.779		75.972
jährlicher Rohertrag			€	75.972

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. Die Kosten wurden hilfsweise nach den Ansätzen der II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

jährlicher Rohertrag		€	75.972
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	35	-26.590
jährlicher Reinertrag		€	49.382

→ 33% = 43.000;  
→ 3600; pmt

**Liegenschaftszinssatz**

Um den Gebäudereinertragsanteil zu erhalten, ist vom Gesamtertrag 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.

Nach Kenntnis des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie dieses Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 6,5 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 50 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			€	49.382
Liegenschaftszinssatz		in %	6,5	
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)			€	-38.236
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	11.146
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	50,0	
Zinssatz		%	6,50	
Barwertfaktor-Kapitalisierung			14,7245	
Ertragswert der baulichen Anlagen			€	164.122

### 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 ordnungsgemäßem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Abschlag für Reparaturstau (Bauschäden/Baumängel)			€	-250.000
Sonstiges			€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-250.000

### 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 ordnungsgemäßem Zustand marktüblich erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

rentierlicher Bodenwert			€ 588.240
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 164.122
vorläufiger Ertragswert			€ 752.362
Marktanpassungsfaktor		1,00	
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€-250.000
sonstiger Bodenwert			€ 130.000
Ertragswert			€ 632.362
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet € 632.000

Da der Bodenwert den Ertragswert nach § 16 (3) Satz 2 ImmoWertV übersteigt und die Investitionen in das Gebäude den abgezinsten Ertragswert der baulichen Anlagen ebenfalls übersteigen, wäre eine Liquidation, d.h. Grundstücksfreilegung und Neubebauung, zu berechnen. Wegen des bestehenden Denkmalschutzes ist diese wirtschaftlichste Nutzung und Vorgabe des § 16 (3) ImmoWertV jedoch zu verwerfen.

### 3.4 Verkehrswert

**Der errechnete Sachwert (siehe Anlage 3) liegt erheblich über dem Ertragswert. Wie unter 3.1.4 angeführt, ergibt sich der Verkehrswert somit aus dem Ertragswertverfahren.**

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

**27.09.2018**

für das Grundstück

**Markt 1 (ehem. Amtsgericht)  
Bad Schwartau**

mit

**630.000 €**

ermittelt.

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 ..... *16/10/18* .....



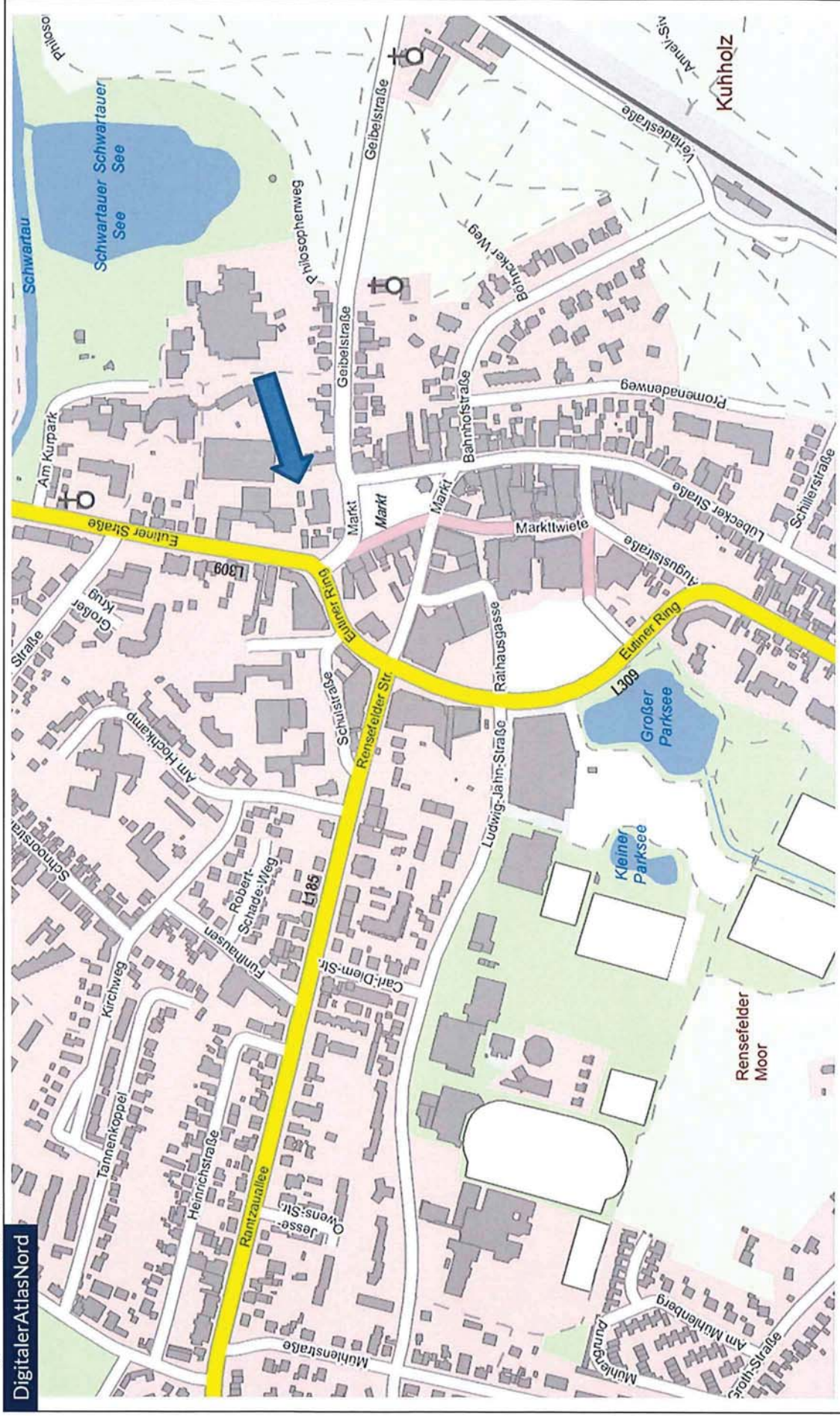
Heinz-Hubert Deters  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

je eine Ausfertigung an : Land S-H - Finanzministerium  
Stadt Bad Schwartau

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Ostholstein  
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 4  
Brolingstraße 53 b-d, 23554 Lübeck  
Tel.: 0451 – 300 90 306 Fax: 0451 – 300 90 449

Anlage 1: Auszug „DigitalerAtlasNord“

DigitalerAtlasNord





# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

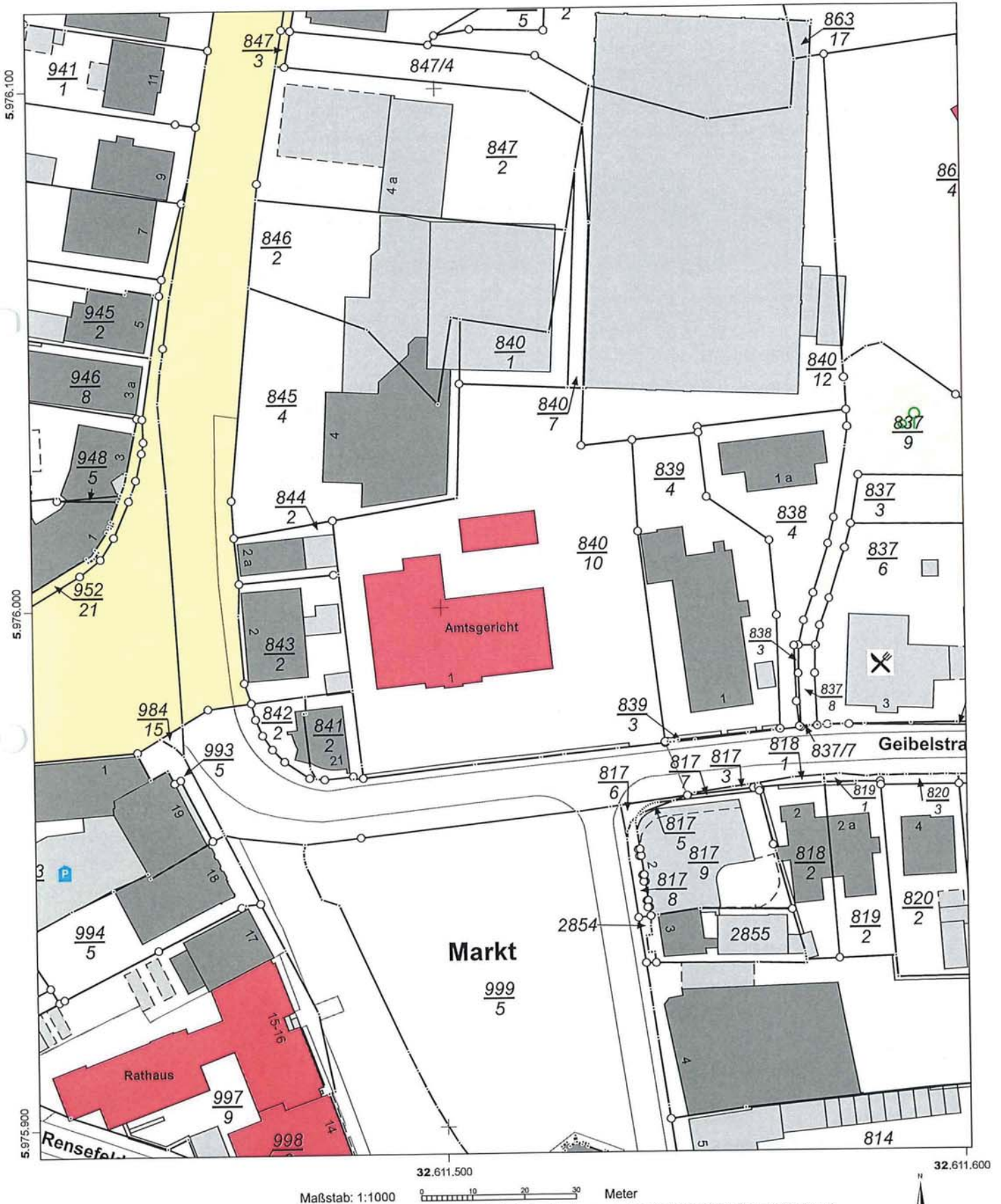
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 31.07.2018

Flurstück: 840/10  
Flur: 0  
Gemarkung: Schwartau

Gemeinde: Bad Schwartau  
Kreis: Ostholstein

Erteilende Stelle: Katasteramt  
Brolingstr. 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, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.03.2015).

**Anlage 3: Sachwertverfahren zum Wertermittlungsstichtag: 27.9.2018**

Gebäudeart	Typ	Wohnhaus	Nneben- gebäude
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	2.088	
Normalherstellungskosten 2000	€/m <sup>2</sup>	746	
Regionalfaktor		1,00	1,00
Ortsgrößenfaktor		1,00	1,00
örtliche NHK'2000	€/m <sup>2</sup>	746	1
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0	0
Baunebenkosten	in %	16	
Herstellungswert 2000	€	1.806.872	0
Index am WE-Stichtag (2000=100)		141,0	141,0
Herst.-wert am WE-Stichtag	€	2.547.689	0
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre	50	0
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	100	
Restnutzungsdauer	Jahre	50	
Wertminderungen wegen Alters		linear	linear
	in %	50,00	
	€	-1.273.845	0
Sachwert der Einzelgebäude	€	<u>1.273.845</u>	<u>10.000</u>
<b>Summe der Sachwerte aller Gebäude</b>	€	<b>1.283.800</b>	
<b>Außenanlagen</b>			
Anschlusskosten (Elekt., Ab-Wasser)	€	2.000	
Außenanlagen und bes. Bauteile			
Einfriedung, Wegebefestigung	€	5.000	
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	€	<b>7.000</b>	
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks</b>			
Sachwert aller Gebäude	€	<b>1.283.800</b>	
Bodenwert (s.a. 3.2 Bodenwert)	€	<b>588.240</b>	
Außenanlagen	€	<b>7.000</b>	
vorläufiger Sachwert	€	1.879.040	
Anpassung an die Marktlage / Faktor	<b>1,00</b>		
<b>vorläufiger Verkehrswert im SwV</b>	€	<b>1.879.040</b>	
Wertmind. wg. Baumängel/-schäden	€	<b>0</b>	
Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Umstände (boG)	€	<b>0</b>	
sonstiger Bodenwert (s.a.3.2 Bodenwert)	€	<b>130.000</b>	
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	€	<b><u>2.009.000</u></b>	

#### Anlage 4: Herangezogene Unterlagen

- Kopie des Grundbuchblattes
- Auszüge aus den jeweiligen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan)
- Bodenrichtwert aus der Übersicht der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
- Auszüge aus der Bauakte der Kreisbauverwaltung

#### 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)