



## **Antrag**

der Landesregierung -der Minister für Finanzen und Energie-

**Einwilligung des Schleswig-Holsteinischen Landtages in die Veräußerung der in den Anlagen bezeichneten Liegenschaften zum Verkehrswert an die Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zentralbereich der Landesbank Schleswig - Holstein Girozentrale**

### **Der Landtag wolle beschließen:**

In die Veräußerung der in den Anlagen 1 und 2 bezeichneten Liegenschaften zum Verkehrswert an die Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zentralbereich der Landesbank Schleswig - Holstein Girozentrale wird eingewilligt.

### **Begründung:**

Eigentümer der in Frage stehenden Gebäude, die zur Zeit für unterschiedliche Verwaltungszwecke genutzt werden, ist das Land Schleswig-Holstein. Im Rahmen der Umstrukturierung des gesamten Liegenschaftswesens des Landes Schleswig-Holstein sollen die Liegenschaften auf Grundlage der gesetzlichen Ermächtigung gem. § 17 des Gesetzes über die Investitionsbank Schleswig - Holstein in ein Zweckvermögen bei der Investitionsbank eingebracht und zu diesem Zweck im Jahre 2000 an diese veräußert werden.

Die Kaufpreise für die einzelnen Liegenschaften entsprechen ihren jeweiligen Verkehrswerten, die von unabhängigen externen Sachverständigen für jedes Objekt gutachterlich ermittelt wurden.

Das Erfordernis einer Zustimmung des Landtages ergibt sich für diejenigen Grundstücke, die einen Wert von mehr als 2 Millionen DM haben aus § 64 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung i.V.m. den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung. Für die übrigen Grundstücke, die unter diesem Schwellenwert liegen, wäre nach diesen Regelungen für ihre jeweilige Übertragung nur noch dann die Zustimmung des Landtages einzuholen, wenn sie im Einzelfall von besonderer Bedeutung sind. Aufgrund der Einheitlichkeit des Übertragungsaktes und im Hinblick auf die besondere Bedeutung des gesamten Geschäfts soll der Landtag jedoch abweichend von dem Wortlaut des § 64 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung umfassend und bei allen zu übertragenden Liegenschaften in das Entscheidungsverfahren eingebunden werden.

Die Einnahmen aus dem Verkauf sind abzüglich einer 30 %-igen Zuführung der Verkaufserlöse in eine Zweckrücklage Liegenschaften gem. § 17 Abs.4 des Haushaltsgesetzes bei Titel 1111 - 131 03 veranschlagt.

Das Kabinett hat der Veräußerung der Liegenschaften in seiner Sitzung am 26. September 2000 zugestimmt.

- Anlagen -

## Landesliegenschaften: Tranche 2b

## Anlage 1

lfd. Nr.	WE-Nr. <sup>1)</sup>	PLZ	Ort	Straße, Hausnummer	WE-Bezeichnung
1	1003	25541	Brunsbüttel	Emil-von-Behring-Straße 1	Polizeidienstgebäude
2	1018	25785	Nordhastedt	Schulweg 8	Polizeidienstgehöft
3	1019	25594	Vaale	Immenhagen 2	Polizeidienstgehöft
4	2028	25524	Itzehoe	Breitenburger Straße 23 - 25	Amt für Land- und Wasserwirtschaft
5	2032	25524	Itzehoe	Fehrstraße 5	Finanzamt (Neubau), Parkhaus
6	3002	22850	Norderstedt	Europaallee 22	Finanzamts-Außenstelle Segeberg
7	4099	24103	Kiel	Legienstr. 7	Wohnungseigentum (4006A) - kein GA, nur statistisch
8	6022	23552	Lübeck	Große Burgstr.4	Versorgungsamt
9	6032	24837	Schleswig	Fr. Ebert Str.8	Polizei
10	7006	24837	Schleswig	Brockdorf-Rantzau-Str.13	Verwaltungs- u. Oberverwaltungsgericht
11	7024	24937	Flensburg	Südergraben 55	Arbeitsgericht
12	7026	25899	Niebüll	Sylter Bogen 1a+b	Amtsgericht
13	7034	24937	Flensburg	Norderhofenden 1	Polizeidienstgebäude
14	7036	24939	Flensburg	Neustadt 30	Polizeidienstgebäude
15	7038	24214	Gettorf	Hochkamp 1+3	Polizeidienstgebäude
16	7041	25856	Hattstedt	Bundesstraße 10	Polizeidienstgebäude
17	8008	25832	Tönning	Schloßgarten 1	Nationalparkamt
18	8009	24837	Schleswig	Gottorfstr. 2	Oberlandesgericht
19	8013	24340	Eckernförde	Bergstr.50/Schleswiger Str.19	Finanzamt 1 ( Finanzamt 2: siehe Los 8040)
20	8020	24376	Kappeln	Gerichtsstr.1	Amtsgericht
21	8038	25938	Westerland	Kirchenweg 21	Polizeiinspektion
22	9012	23909	Ratzeburg	Bahnhofsallee 20	Finanzamt
23	9019	23758	Oldenburg	Göhler Str.90	Amtsgericht
24	9024	23795	Bad Segeberg	Kalkberg 18	Amtsgericht (Alt-u.Neubau)
25	9025	23795	Bad Segeberg	Theodor-Storm-Str.4-10	Finanzamt
26	9026	23795	Bad Segeberg	Seminarweg 7	Katasteramt
27	9032	23795	Bad Segeberg	Dorfstr.14 - 16	Polizeiinspektion
28	9039	24306	Plön	Hamburgerstraße 30/32	Polizeiinspektion
29	9042	21502	Geestacht	Markt 11	Polizeistation
30	6029	23568	Lübeck	Jerusalemsberg 8 und 9	Straßenbauamt Lübeck+Katasteramt Lübeck
	eof				

lfd. Nr.	WE-Nr. <sup>1)</sup>	Größe <sup>2)</sup>	Bodenwert <sup>3)</sup>	Verk.wertBoden <sup>4)</sup>	vermietb.HNF <sup>5)</sup>	Ø Miete/qm/pM <sup>6)</sup>	Jahresrohertrag <sup>7)</sup>
1	1003	4598	459.800,00	465.000,00	1.765,00	13,50	299.070,00
2	1018	751	33.795,00	34.000,00	117,00	7,00	10.428,00
3	1019	973	43.785,00	44.000,00	108,00	8,50	11.496,00
4	2028	4855	665.135,00	665.000,00	2.395,69	14,00	393.000,00
5	2032	12790	2.775.430,00	2.775.000,00	6.866,02	15,40	1.488.000,00
6	3002	1923	1.153.800,00	1.160.000,00	977,00	14,70	215.580,00
7	4099	2435	1.580.000,00	1.580.000,00	0,00	0,00	0,00
8	6022	3397	1.528.650,00	1.528.650,00	3.427,96	12,70	619.000,00
9	6032	8348	918.280,00	918.280,00	1.451,71	13,00	315.000,00
10	7006	25509	2.295.810,00	2.295.810,00	6.299,54	13,00	1.159.000,00
11	7024	990	346.500,00	346.500,00	356,48	12,20	61.000,00
12	7026	12117	1.090.530,00	1.090.530,00	2.585,83	11,65	450.000,00
13	7034	1938	1.120.200,00	1.120.200,00	3.561,00	11,95	547.000,00
14	7036	3037 (gem. GB) 3057 (gem. Liegenschaftskat.)	764.250,00	764.250,00	2.072,96	10,30	377.000,00
15	7038	974	116.880,00	116.880,00	188,41	11,00	31.000,00
16	7041	574	51.660,00	51.660,00	123,35	11,00	18.000,00
17	8008	5028	402.240,00	400.000,00	1.335,00	9,00	160.920,00
18	8009	24662	2.325.840,00	2.326.000,00	8.495,62	11,70	1.302.710,52
19	8013	10994	2.434.260,00	2.400.000,00	1.613,35	12,00	266.602,44
20	8020	2517	377.550,00	378.000,00	686,44	10,00	91.385,04
21	8038	4650	3.345.000,00	3.345.000,00	836,86	20,00	231.898,56
22	9012	5452	1.090.400,00	1.090.000,00	3.171,96	13,00	599.367,06
23	9019	14348	2.582.640,00	2.583.000,00	2.930,28	12,50	538.334,52
24	9024	16876	3.656.500,00	3.656.500,00	2.706,70	13,50	538.449,72
25	9025	11893	2.973.250,00	2.973.250,00	4.444,37	13,50	885.201,30
26	9026	2016	705.600,00	705.000,00	1.301,17	14,00	254.402,76
27	9032	7960	1.671.600,00	1.671.600,00	3.711,70	13,00	695.130,84
28	9039	3/1: 2.054m², 1/4: 3.154m²^, ges.: 5.208m²	1.324.000,00	1.324.000,00	1.947,69	13,30	369.520,32
29	9042	1952	780.800,00	780.000,00	1.442,48	11,50	231.803,04
30	6029	25.081	2.675.478,00	2.675.478,00	4.530,18	13,00	746.000,00
	eof						
		<b>Summe</b>	<b>41.289.663,00</b>	<b>41.263.588,00</b>	<b>71.449,75</b>	<b>12,00</b>	<b>12.906.300,12</b>

lfd. Nr.	WE-Nr. <sup>1)</sup>	lfd.Instandhaltung <sup>8)</sup>	lfd.Verwaltung <sup>9)</sup>	Mietausfallrisiko <sup>10)</sup>	Brutto-Ertr.wert <sup>11)</sup>	Instandhaltungsstau <sup>12)</sup>	Verkehrswert <sup>13)</sup>
1	1003	35.055,00	8.972,00	8.972,00	4.032.096,00	0,00	4.000.000,00
2	1018	2.390,00	313,00	313,00	156.190,00	0,00	170.000,00
3	1019	2.034,00	420,00	230,00	225.363,68	0,00	240.000,00
4	2028	47.160,00	15.720,00	11.790,00	4.845.000,00	90.000,00	4.500.000,00
5	2032	178.560,00	59.520,00	44.640,00	18.487.000,00	0,00	19.400.000,00
6	3002	26.100,00	6.467,00	6.467,00	2.840.121,00	85.000,00	2.760.000,00
7	4099	0,00	0,00	0,00	0,00	39.000,00	5.587.000,00
8	6022	120.594,00	30.950,00	24.760,00	7.140.772,00	85.000,00	7.060.000,00
9	6032	48.876,00	15.735,00	12.588,00	3.669.512,00	1.250.000,00	2.420.000,00
10	7006	177.596,00	36.574,00	45.883,00	14.596.152,00	48.300,00	14.550.000,00
11	7024	9.520,00	1.837,00	2.449,00	749.830,00	0,00	750.000,00
12	7026	95.415,00	32.490,00	17.718,00	5.097.039,00	237.400,00	4.860.000,00
13	7034	114.854,00	27.344,00	21.875,00	5.898.248,00	130.000,00	5.770.000,00
14	7036	74.747,00	18.846,00	15.077,00	4.059.364,00	132.100,00	3.930.000,00
15	7038	5.560,00	1.550,00	1.240,00	349.089,00	25.100,00	325.000,00
16	7041	2.637,00	543,00	724,00	221.478,52	13.000,00	210.000,00
17	8008	25.352,50	8.046,00	6.436,80	1.939.768,00	440.000,00	1.360.000,00
18	8009	225.478,10	65.135,53	52.108,42	14.045.366,62	1.304.600,00	12.740.000,00
19	8013	47.929,20	13.330,12	10.664,10	4.023.368,52	34.000,00	3.990.000,00
20	8020	17.699,48	4.569,25	3.665,40	970.100,27	250.000,00	720.000,00
21	8038	21.866,83	13.931,21	9.275,94	4.522.862,69	220.000,00	4.300.000,00
22	9012	68.100,00	30.000,00	24.000,00	7.457.464,75	122.100,00	7.335.000,00
23	9019	61.948,00	26.708,09	21.281,37	6.921.019,88	318.800,00	6.600.000,00
24	9024	57.015,00	26.523,94	21.210,15	6.832.540,76	63.000,00	6.770.000,00
25	9025	80.628,89	44.260,07	34.112,05	10.994.020,59	64.000,00	10.930.000,00
26	9026	23.380,50	12.718,30	10.175,64	3.144.418,97	1.316.500,00	1.830.000,00
27	9032	67.239,89	34.756,51	27.805,20	8.594.298,41	63.000,00	8.530.000,00
28	9039	38.498,18	18.476,02	14.780,81	4.622.202,36	1.338.000,00	3.284.000,00
29	9042	28.500,00	11.600,00	9.300,00	3.256.200,00	37.300,00	3.220.000,00
30	6029	123.138,00	37.300,00	29.840,00	6.453.502,00	405.000,00	8.720.000,00
	eof						
		<b>1.827.872,57</b>	<b>604.636,04</b>	<b>489.381,88</b>	<b>156.144.389,02</b>	<b>8.111.200,00</b>	<b>156.861.000,00</b>

## Landesliegenschaften: Tranche 3a

## Anlage 2

lfd. Nr.	WE-Nr. <sup>1)</sup>	PLZ	Ort	Straße, Hausnummer	WE-Bezeichnung
1	1041	24613	Aukrug	Heinkenborsteler Straße 9	Polizeistation
2	1043	24558	Henstedt-Ulzburg	Maurepaßstraße 26	Dienstgebäude
3	1044	24594	Hohenwestedt	Friedrichstraße 20	Polizeistation
4	2004	25524	Itzehoe	Gr. Paaschburg 66	Behördenhochhaus
5	2014	25358	Horst	Wilhelm-Busch-Weg 7 - 9	Polizeidienstgebäude
6	2018	25361	Krempe	Süderstraße 40	Polizeidienstgehöft
7	2025	25599	Wewelsfleth	Dammducht 1	Polizeidienstgehöft mit Hundezwinger
8	2030	25335	Elmshorn	Friedensallee 7 - 9	Finanzamt
9	2031	25335	Elmshorn	Fritz-Reuter-Straße 21	Büro- und Wohngebäude, Garagen
10	2034	25335	Elmshorn	Kaltenweide 76	Eichamt
11	3001	22850	Norderstedt	Europaallee 24	Polizeirevier
12	3008	24114	Kiel	Sophienblatt 50 a	Amt für Land- und Wasserwirtschaft (Altbau)
13	3009	24118	Kiel	Westring 383	Pflanzenschutzamt
14	3012	25436	Uetersen	Marktstraße 34	Polizeidienstgebäude
15	3016	22850	Norderstedt	Rathausallee 80	Amtsgericht (2)
16	3029	24536	Neumünster	Einfelders Straße 59	Polizeirevier Zweigstelle Einfeld
17	5001	24114	Kiel	Hopfenstraße 2a	Finanzamt Kiel-Süd
18	5002	24105	Kiel	Düppelstraße 63	Amt für das Eichwesen und Eichamt
19	5011	24105	Kiel	Hohenbergstraße 4	Zentrale für politische Bildung
20	5014	24116	Kiel	Mühlenweg 166	Eichhof (siehe WE - Nr. 5080 bis 5092)
21	5022	24768	Rendsburg	Kreishafen 3	Dienstgebäude für Wasserschutzpolizei
22	5025	24768	Rendsburg	Königstraße 17	Amtsgericht
23	5031	24808	Jevenstedt	Schwaber Straße 11	Polizeistation
24	6007	23843	Bad Oldesloe-Rethw.	Steinkamp 30	Polizei Autobahnrevier
25	6009	23701	Eutin	Jungfernstieg 3	Amtsgericht
26	6019	23560	Lübeck	Niendorfer Str. 15	5. Polizeirevier
27	6021	23570	Lübeck	Vorderreihe 7	7. Polizeirevier
28	6030	23568	Lübeck	Hafenstr.2	Wasserschutzpolizeirevier
29	6031	23568	Lübeck	Am Fischereihafen 1	Wasserschutzpolizei Schlutup
30	6033	23568	Lübeck	Glashüttenweg 44 /48	Eichamt
31	6035	23568	Lübeck	Travemünder Allee 9 / Eschenburgstr.2	Staatsanwaltschaft
32	6040	21465	Wentorf b. HH	Golfstr. 5	Internatsschule f. Sprachbeh.
33	7015	25917	Leck	Eesacker Str.11a, Dünenstr.2a	Finanzamt
34	7016	24837	Schleswig	Lutherstraße 14, Seminarweg 20, Schubustr.25	Staatl. Internat f. Hörgeschädigte
35	8033	25946	Nebel/Amrum	Sanghugwai 12	Polizeidienstgebäude
36	8039	25938	Wyk auf Föhr	Boldixumer Straße 67	Polizeidienstgebäude
37	9031	23714	Bad Malente	Kampstraße 14	Polizeidienstgebäude
38	9034	23560	Lübeck	Geniener Ufer 3	Polizeidienstgebäude
39	9038	23578	Oldenburg	Hoheluftstr.20	Polizeistation
	eof				

lfd. Nr.	WE-Nr. <sup>1)</sup>		Größe <sup>2)</sup>	Bodenwert <sup>3)</sup>	Verk.wertBoden <sup>4)</sup>	vermietb.HNF <sup>5)</sup>	Miete/qm/pM <sup>6)</sup>
1	1041		503,00	60.360,00	60.000,00	102,00	8,50
2	1043		2.996,00	749.000,00	750.000,00	510,00	19,00
3	1044		636,00	114.480,00	76.000,00	177,00	10,00
4	2004		11.384,00	3.039.528,00	3.000.000,00	7.450,93	14,00
5	2014		805,00	88.550,00	90.000,00	179,84	10,00
6	2018		402,00	32.160,00	32.000,00	99,76	10,00
7	2025		741,00	37.050,00	37.000,00	104,05	9,50
8	2030		6.238,00	1.871.400,00	1.870.000,00	5.536,21	15,00
9	2031		1.100,00	157.100,00	157.000,00	163,11	11,50
10	2034		1.488,00	255.936,00	256.000,00	579,82	15,00
11	3001		1.663,00	997.800,00	1.000.000,00	1.431,00	15,00
12	3008		891,00	962.280,00	962.000,00	1.504,40	13,70
13	3009		6.835,00	1.717.000,00	1.720.000,00	1.602,00	14,00
14	3012		: 1.002m <sup>2</sup> ; 121/80: 1m <sup>2</sup> ; 279/75: 659m <sup>2</sup> , Gesamt: 4.782m <sup>2</sup>	429.550,00	430.000,00	628,00	11,00
15	3016		1230 und 4247, gesamt 5477	1.911.150,00	1.911.000,00	4.801,00	20,60
16	3029		621,00	72.657,00	73.000,00	104,00	10,00
17	5001		2.575,00	2.858.250,00	2.850.000,00	5.641,00	16,00
18	5002		1.128,00	576.392,00	590.000,00	1.028,00	10,50
19	5011		26.427,00	1.376.067,50	1.380.000,00	642,00	12,50
20	5014		Flst.94: 5.608,00m <sup>2</sup> ; Flst.112: 2.742,00m <sup>2</sup> ; Flst.47/168/198/191/193/195/197: 61.656,00 m <sup>2</sup> , Gesamt= 69.916,00 m <sup>2</sup>	6.180.000,00	6.180.000,00	28.358,84	9,60
21	5022		614,00	36.840,00	5.000,00	93,00	10,00
22	5025		6.889,00	1.102.240,00	1.100.000,00	3.098,00	14,60
23	5031		777,00	73.815,00	75.000,00	103,44	9,00
24	6007		3.716,00	222.960,00	71.941,00	356,29	10,00
25	6009		22/3: 4.862,00m <sup>2</sup> ; 23/4: 513,00m <sup>2</sup> ; Gesamt: 5375,00m <sup>2</sup>	1.874.250,00	1.874.250,00	2.571,52	13,00
26	6019		1.095,00	109.800,00	109.800,00	164,02	10,00
27	6021		1.082,00	1.298.400,00	1.298.400,00	574,38	25,00
28	6030		930,00	223.200,00	223.200,00	603,53	13,00
29	6031		422,00	0,00	0,00	66,21	10,00
30	6033		4.057,00	283.990,00	283.990,00	1.567,81	9,90
31	6035		5.504,00	2.311.680,00	2.311.680,00	6.806,00	12,30
32	6040		103.200,00	3.787.187,50	3.787.188,00	2.127,12	22,82
33	7015		3.506,00	525.900,00	525.900,00	1.582,37	11,70
34	7016		27.629 m <sup>2</sup> (Internatsschule), 246m <sup>2</sup> (Wohnhaus Schubystr.25)	4.460.000,00	4.460.000,00	16.850,58	20,63
35	8033		1.147,00	344.100,00	350.000,00	159,00	13,80
36	8039		708,00	177.000,00	175.000,00	119,00	11,00
37	9031		676,00	135.200,00	135.000,00	168,00	10,50
38	9034		1)208 m <sup>2</sup> , 2)2091m <sup>2</sup> +6576m <sup>2</sup>	780.030,00	790.000,00	325,58	12,50
39	9038		3.036,00	546.480,00	546.000,00	703,11	11,00
	eof						
			<b>Summe</b>	<b>41.779.783,00</b>	<b>41.546.349,00</b>	<b>98.681,92</b>	<b>12,98</b>

lfd. Nr.	WE-Nr. <sup>1)</sup>	Jahresrohertrag <sup>7)</sup>	lfd.Instandhaltung <sup>8)</sup>	lfd.Verwaltung <sup>9)</sup>	Mietausfallrisiko <sup>10)</sup>	Brutto-Ertr.wert <sup>11)</sup>	Instandhaltungsstau <sup>12)</sup>	Verkehrswert <sup>13)</sup>
1	1041	11.604,00	1.956,00	480,00	348,00	193.093,20	35.000,00	200.000,00
2	1043	155.904,00	13.324,00	3.118,00	6.236,00	2.188.966,00	90.000,00	2.100.000,00
3	1044	25.068,00	4.030,00	750,00	750,00	299.965,00	7.500,00	290.000,00
4	2004	1.134.000,00	136.080,00	45.360,00	34.020,00	13.260.000,00	4.060.000,00	9.200.000,00
5	2014	20.506,08	3.691,09	1.025,30	410,12	298.025,60	51.026,00	325.000,00
6	2018	11.971,20	2.154,82	359,14	239,42	148.143,00	0,00	186.000,00
7	2025	11.934,12	2.148,14	358,02	238,68	173.000,00	7.000,00	210.000,00
8	2030	1.027.500,00	143.850,00	41.100,00	30.825,00	12.133.000,00	1.273.000,00	10.500.000,00
9	2031	24.720,00	3.460,80	988,80	741,60	329.122,04	12.122,04	365.000,00
10	2034	121.100,00	14.532,00	4.844,00	3.633,00	1.740.726,40	4.000,00	1.740.000,00
11	3001	353.952,00	42.088,00	10.619,00	10.619,00	4.623.134,00	565.000,00	4.060.000,00
12	3008	266.497,00	24.040,00	7.995,00	10.660,00	3.461.534,00	5.000,00	3.450.000,00
13	3009	288.720,00	30.828,00	8.180,00	12.992,00	3.797.588,00	400.000,00	3.400.000,00
14	3012	104.328,00	19.707,00	19.707,00	4.172,00	1.242.624,00	40.000,00	1.200.000,00
15	3016	1.205.472,00	84.616,00	36.164,00	48.219,00	16.779.844,00	0,00	16.780.000,00
16	3029	20.341,20	4.045,00	814,00	610,00	286.204,48	9.000,00	275.000,00
17	5001	1.245.672,00	99.795,00	31.142,00	37.370,00	17.441.553,00	20.000,00	17.400.000,00
18	5002	139.000,00	26.400,00	4.200,00	4.200,00	1.379.136,00	70.000,00	1.310.000,00
19	5011	107.232,00	15.012,00	2.680,00	3.753,12	1.522.396,00	0,00	1.520.000,00
20	5014	4.174.860,00	567.359,00	208.285,00	200.035,00	0,00	7.439.880,00	43.000.000,00
21	5022	14.760,00	2.094,00	443,00	443,00	133.344,00	0,00	135.000,00
22	5025	533.790,00	80.180,00	21.352,00	16.014,00	5.616.785,00	260.000,00	5.350.000,00
23	5031	12.132,00	2.082,00	475,00	243,00	207.127,90	25.000,00	205.000,00
24	6007	63.009,12	12.600,00	3.150,00	2.520,00	605.981,00	82.000,00	520.000,00
25	6009	481.000,00	79.407,00	24.050,00	19.240,00	5.866.822,00	187.000,00	5.680.000,00
26	6019	24.000,00	4.460,00	960,00	960,00	277.707,04	39.000,00	240.000,00
27	6021	200.000,00	20.296,00	10.000,00	8.000,00	2.827.044,00	2.000.000,00	830.000,00
28	6030	106.000,00	27.286,00	5.633,00	4.506,00	1.112.534,00	300.000,00	810.000,00
29	6031	9.000,00	1.805,00	448,00	359,00	42.037,00	18.000,00	37.000,00
30	6033	236.000,00	49.544,00	14.160,00	9.440,00	2.409.513,84	80.000,00	2.330.000,00
31	6035	1.170.000,00	217.820,00	58.697,00	46.957,00	13.408.034,00	1.145.000,00	12.260.000,00
32	6040	582.712,00	84.494,00	26.222,00	0,00	0,00	404.000,00	7.310.000,00
33	7015	266.000,00	56.055,00	13.313,00	10.650,00	2.811.875,00	362.000,00	2.450.000,00
34	7016	4.170.917,00	647.533,00	185.441,00	0,00	0,00	4.290.000,00	42.640.000,00
35	8033	26.880,00	2.748,50	1.315,00	806,40	527.101,00	55.000,00	580.000,00
36	8039	16.308,00	2.088,50	895,00	489,24	250.531,65	10.263,00	450.000,00
37	9031	29.620,68	4.667,00	1.547,00	1.237,63	367.984,00	67.400,00	300.000,00
38	9034	146.277,00	18.799,00	10.122,00	6.787,00	1.264.659,01	47.000,00	1.215.000,00
39	9038	118.739,52	15.026,50	5.936,98	4.749,58	1.489.010,13	12.013,00	1.480.000,00
	eof							
		<b>18.657.526,92</b>	<b>2.568.102,35</b>	<b>794.708,24</b>	<b>543.473,79</b>	<b>120.516.145,29</b>	<b>23.472.204,04</b>	<b>202.333.000,00</b>

## **Begriffsdefinitionen:**

### **1) WE - Nr.**

Die WE-Nr. (Wertermittlungsnummer) stellt nur ein internes Verwaltungszeichen dar. Die erste Nummer bezeichnet dabei die Nummer des jeweiligen Vergabeloses, die beiden letzten Nummern entsprechen der fortlaufenden Numerierung der Objekte innerhalb der einzelnen Lose.

### **2) Größe**

Die Daten in dieser Spalte geben die Grundstücksgröße in Quadratmeter an.

### **3) Bodenwert**

Bei dem Bodenwert handelt es sich um den Wert des Grund und Bodens, wie er sich mit Hilfe der Bodenrichtwerttabellen der örtlichen Gutachterausschüsse unter Berücksichtigung allgemeiner Lagemerkmale bestimmen läßt. Dieser Wert berücksichtigt noch keine spezifischen Besonderheiten des konkreten Objektes.

### **4) Verkehrswert Boden**

Diese Angaben bezeichnen den tatsächlichen Marktwert des Grund und Bodens. Grundlage zur Ermittlung dieses Wertes ist der Bodenwert, der in der vorherigen linken Spalte ausgewiesen ist und der ggf. unter Berücksichtigung der werterhöhenden oder wertmindernden Umstände des Einzelfalles objektbezogen modifiziert werden muß. Wertrelevante Abweichungen vom Bodenwert ergeben sich z.B. aufgrund der konkreten Lage des Objektes, der Ausnutzbarkeit des Grundstückes, der Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten pp.. Wie im allgemeinen Grundstücksverkehr sind zudem bei der Ermittlung des Bodenverkehrswertes die Ergebnisse abzurunden.

### **5) Vermietbare Hauptnutzfläche**

Die vermietbare Hauptnutzfläche erfaßt alle Flächen, die der spezifischen, bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes dienen. Hierzu gehören in einem Bürogebäude die Büroräume, die Sonderräume (Besprechung, Registratur, Archiv, Bücherei pp.) und die Sozialflächen (z.B. Cafeteria).

### **6) Miete/qm/pm**

Die Beträge in dieser Spalte bezeichnen die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Dieser Betrag ergibt sich rechnerisch, indem der Jahresrohertrag durch die addierten Flächenwerte (HNF und NNF) und durch 12 (Anzahl Monate) dividiert wird.

### **7) Jahresrohertrag**

Der Jahresrohertrag ist begrifflich gleichzusetzen mit der Jahresnettokaltmiete. Dieser Betrag erfaßt mit Ausnahme der Umlagen zur Deckung der Betriebskosten alle Einnahmen aus dem Grundstück. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß eine Rückrechnung analog zur Berechnung der Miete/qm/pm aufgrund von Rundungstoleranzen nur zu Näherungswerten führt.

### **8) Lfd. Instandhaltung**

Die Kosten für die laufende Instandhaltung erfassen alle Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des Gebrauchs jährlich aufgewendet werden müssen, um die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Objektes zu erhalten.

Im Rahmen der Wertermittlung stellt die Höhe der laufenden Instandhaltungskosten ein Kalkulationsposten dar, der den Ertrag des Eigentümers und damit zugleich u.U. den Verkehrswert beeinflusst.

### **9) lfd. Verwaltung**

Die Kosten der laufenden Verwaltung beinhalten die Kosten der zur Verwaltung und Beaufsichtigung des Grundstückes und der baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die auf das einzelne Grundstück entfallenden anteiligen Kosten der Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Auch bei diesen Beträgen handelt es sich um Kalkulationsposten, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens gem. § 18 der Wertermittlungsverordnung zu berücksichtigen sind.

### 10) **Mietausfallrisiko**

Das Mietausfallrisiko ist das Wagnis einer Ertragsminderung; die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum entsteht. Auch hierbei handelt es sich um fiktive Kosten des Vermietungsgeschäftes, die bei der Bestimmung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren zu berücksichtigen sind. Die Höhe des Mietausfallrisikos bestimmt sich nicht nach dem konkreten Mieter, sondern nach durchschnittlichen Erfahrungssätzen.

### 11) **Bruttoertragswert**

Der Bruttoertragswert ist der rein rechnerisch ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsstaus.

### 12) **Instandhaltungsstau**

Der Instandhaltungsstau beschreibt die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um bauliche Mängel und Schäden zu beheben, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden und nicht Gegenstand der laufenden Instandhaltung sind.

### 13) **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch § 194 Baugesetzbuch definiert und nach dieser Vorschrift durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für das Objekt zu erzielen wäre.

a. Bei Objekten, bei denen - wie bei Bürogebäuden - der Gebäudeertrag im Mittelpunkt der Betrachtung steht, soll nach der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 96) das sog. Ertragswertverfahren der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt werden. Maßgebendes Kriterium ist insofern, welche Einnahmen mit dem Grundstück erzielt werden können. Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Bruttoertragswert, der um den Instandhaltungsstau zu bereinigen ist und sich entsprechend reduziert. Der danach gefundene Wert ist ein rein rechnerisch ermittelter Wert. Der Verkehrswert stellt jedoch nicht in jedem Fall eine mathematisch exakt ermittelbare Größe dar, sondern muß unter Umständen den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten des Einzelfalles angepaßt werden. Zu berücksichtigen sind z.B. verbesserte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund eines besonders günstigen Raumzuschnittes, über- oder unterdurchschnittliche Vermarktungsmöglichkeiten des Objektes, Notwendigkeit von kostenverursachenden Folgemaßnahmen (z.B. Teilabriß eines Gebäudeteils), pp.. Zudem sind wie im allgemeinen Grundstücksverkehr auch bei der Verkehrswertermittlung die Ergebnisse abzurunden.

b. Der Verkehrswert für Objekte, die nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Renditeerzielung ausgelegt sind, wird nicht nach dem Ertragswertverfahren, sondern nach dem sog. Sachwertverfahren ermittelt. Maßgebliches Kriterium ist insofern nicht der zu erzielende Ertrag, sondern der aktuelle Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen und des Bodens. Bei diesem Verfahren, das z.B. bei Wohngebäuden bis zu zwei Wohneinheiten oder Polizeidienstgehöften Anwendung findet, steht der Verkehrswert in keinem bestimmten Verhältnis zu dem in der Liste ausgewiesenen Bruttoertragswert.