

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber:
Aktenzeichen
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Itzehoe
28 K 10/22
041/2022
09.11.2022

- ❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- ❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Teileigentums Nr. 6 im Erdgeschoss der Liegenschaft Sandberg 44/ St. Jürgen-Straße 1 - 3, in 25524 Itzehoe.



Ansicht Sandberg 44



Ansicht St.-Jürgen-Straße 1 - 3

Der Verkehrswert des (unbelasteten) Teileigentums beträgt zum Stichtag am 22.09.2022

155.000,00 €

- ein - hundert - und - fünf - und - fünfzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 32 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 2 von 2

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Ortsbeschreibung	7
2.3	Kleinräumige Lage	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Wohn- und Geschäftshaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen	13
3.2.3	Konstruktion	13
3.2.4	Gebäudeausbau	14
3.2.6	Baulicher Zustand (äußerlich)	14
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Beschreibung zum Teileigentum Nr. 6	14
3.5	Gesamteinschätzung	15
4.	Wertermittlung	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.	Ertragswertverfahren	18
4.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.2	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	18
4.2.3	Bewirtschaftungskosten	19
4.2.4	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	20
4.2.5	(vorläufiger) Ertragswert	21
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	22
4.3.1	Erhöhte Bewirtschaftungskosten	22
4.3.2	Werteinfluss der denkmalrechtlichen Voraussetzungen	22
4.3.2.1	Beeinträchtigungen aufgrund des Denkmalschutzes	22
4.3.2.2	Werterhöhende Auswirkungen	23
4.3.2.3	Fazit	23
4.4	Zugänglichkeit	24
4.5	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	24
5	Verkehrswert	25
	Anlagen	27
Nr. 1	Nutzfläche (Zusammenstellung)	27
Nr. 2	Gebäudepläne (Auszugsweise)	28
Nr. 3	Auskunft der Denkmalschutzbehörde	30
Nr. 4	Baulastenauskunft	31
Nr. 5	Bilder	32

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Anhaltspunkte für ökologische Altlasten waren nicht auffällig.
- b.) Verwalterin ist die Firma _____ GmbH, Abt. WEG, _____, D-24103 Kiel. Ein Nachweis der Verwalterbestellung wurde weder vom Grundbuchamt noch von der Verwalterin bereitgestellt. Das Hausgeld beträgt ausweislich des Wirtschaftsplans 2022 4.083,62 € jährlich. Dies entspricht 340,30 € monatlich.
- c.) Das Objekt befindet sich augenscheinlich im Leerstand.
- d.) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden sich augenscheinlich nicht in dem Teileigentum.
- g.) Nach Angaben der WEG-Verwaltung liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2015 vor. Eine Ablichtung wurde nicht übermittelt.

Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Dem Teileigentümer wurden per Einwurfeinschreiben Termine zur örtlichen Aufnahme für am 22.09.2022 und für am 06.10.2022 jeweils um 9.30 Uhr angekündigt. Zu diesen Terminen erscheinen weder der Eigentümer noch ein von diesem bestellter Vertreter, um eine Innenbesichtigung des Teileigentums zu ermöglichen. Daher erfolgt das nachstehende Gutachten auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Anscheins, der verfügbaren Unterlagen und der Informationen seitens der WEG-Verwaltung. Es wird ausdrücklich auf die entsprechenden Unsicherheiten hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Grundstück liegt in östlicher Zentrumsrandlage der Kreisstadt Itzehoe, im Kreis Steinburg und in Schleswig-Holstein. Das örtliche Umfeld ist durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt. Die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks ist gut. Es befinden sich mehrere Bushaltestellen in Gehdistanz. Die Bebauung besteht aus einem einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus. Die Grunddaten und Ergebnisse der Berechnung sind im Folgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Wohn- und Geschäftsgrundstück
Grundstücksgröße	363 m ²
Bebauung	Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl der Wohnungen	5
Gewerbliche Nutzungen	1
Baujahr	ca. 1659
Gründliche Sanierung	ca. 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	unendlich
Baulicher Zustand	ausreichend
Gesamteindruck	ausreichend
Miteigentumsanteil TE Nr. 6	3.218/10.000
Nutzfläche nach TE ca.	223 m ²
(vorläufiger) Ertragswert	213.200 €
in €/m ² Nutzfläche rd.	956 €
Rohertragsvervielfältiger	14,5
Abschlag denkmalspezifische Bewirtschaftungskosten	-26.652 €
Abschlag mangels Zugänglichkeit	-31.980 €
Verkehrswert	155.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe

Beschluss vom: 24.06.2022

Bewertungsstichtag: 06.10.2022

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Itzehoe
Blatt 10146
Bestandsverzeichnis Nr. 4

3.218/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Itzehoe
Flur 17
Flurstück 354/66
Wirtschaftsart u. Lage Gebäude- und Freifläche
Sandberg 44, St.-Jürgen-
Straße 1 - 3

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten

Eigentümer:

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsver-
steigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)

Gutachtenumfang: Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben im
Rahmen dieses Gutachtens Eintragungen in Abt. II des
Grundbuchs unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 22.09.2022 und am
06.10.2022 von außen durchgeführt. Eine Besichtigung
des Teileigentums wurde nicht ermöglicht.

Teilnehmer: Der Unterzeichner.

Unterlagen und Informationen: Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen bzw.
Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 16.05.2022
(Bestandsverzeichnis, Erste Abteilung)
- Liegenschaftskarte und Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2021.
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. on-geo, Immobilienscout24 u. a.).
- Teilungserklärung vom 11.05.1992
- Bauakteneinsicht beim Stadtbauamt Itzehoe
- Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege
- Informationen der WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan, Heizung, Energieausweis)

Hinweis:

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen. Damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. können diese erforderlich sein.

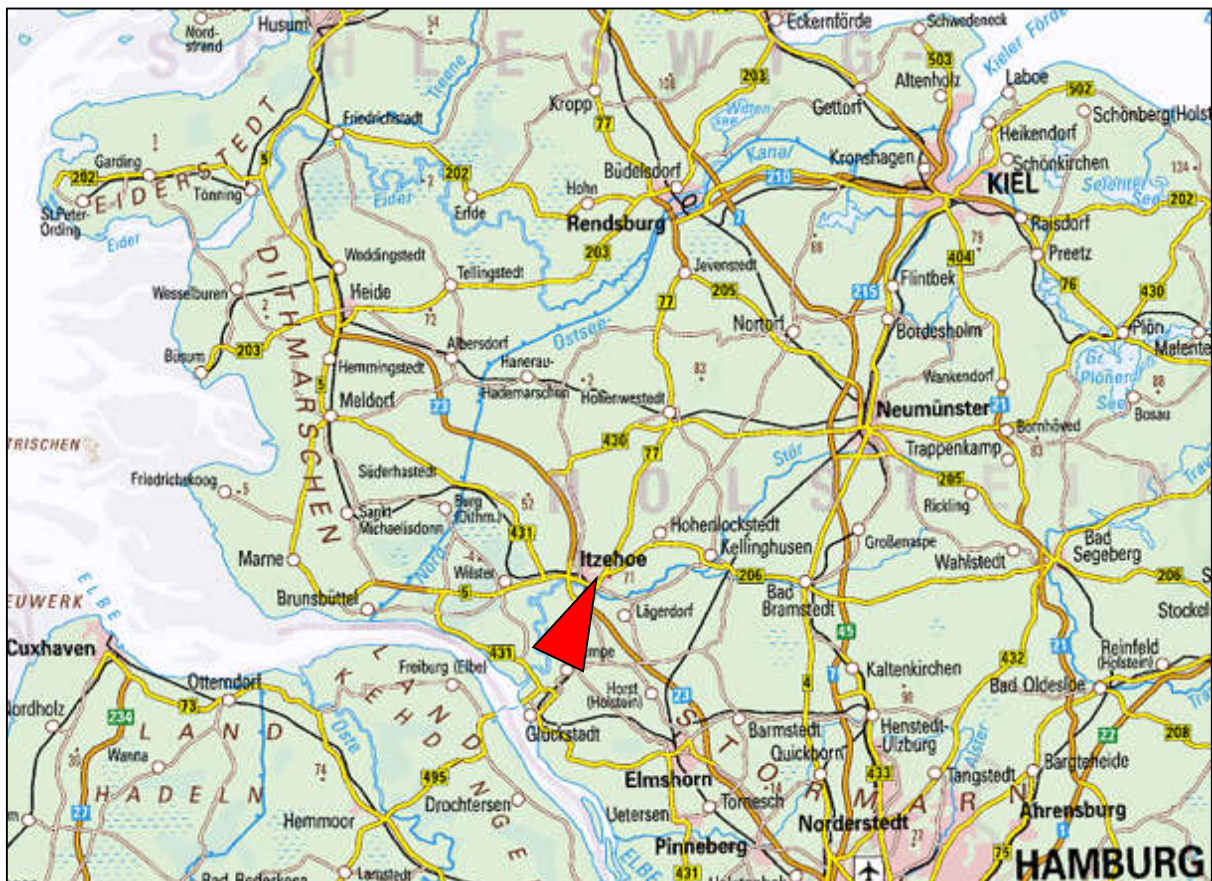
Bezug: § 10 (2) ImmoWertV 2021, Grundsatz der Modellkonformität

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Steinburg	
Stadt	Kreisstadt Itzehoe, mit rd. 31.000 Einwohnern	
Verkehrsanbindung	Nächste Autobahn	A 23
	Nächste Bundesstraßen	B 5, B 77, B 206
	Regionalverbindungen	B 5, B 77, B 206, B 430
	DB-Bahnhof	Itzehoe
Entfernungen	ÖPNV	über Busverbindungen
	Landeshauptstadt Kiel	rd. 73 km
	Hamburg	rd. 60 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Ortsbeschreibung

Itzehoe ist nach dem zentralörtlichen System als Mittelzentrum einzuordnen. Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf. Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können in den nächst erreichbaren Oberzentren

gedeckt werden. Das sind Kiel, Neumünster und Hamburg.

Die Kreisstadt verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur beruflichen und privaten Lebensgestaltung. Kulturelle Angebote, das städtische Vereinsleben und das örtliche und regionale Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Wirtschaftliche Schwerpunkte der Stadt bilden mittelständische Industrie- und Gewerbeansiedlungen, das IZET, Handwerksbetriebe sowie Handel, Banken und Versicherungen.

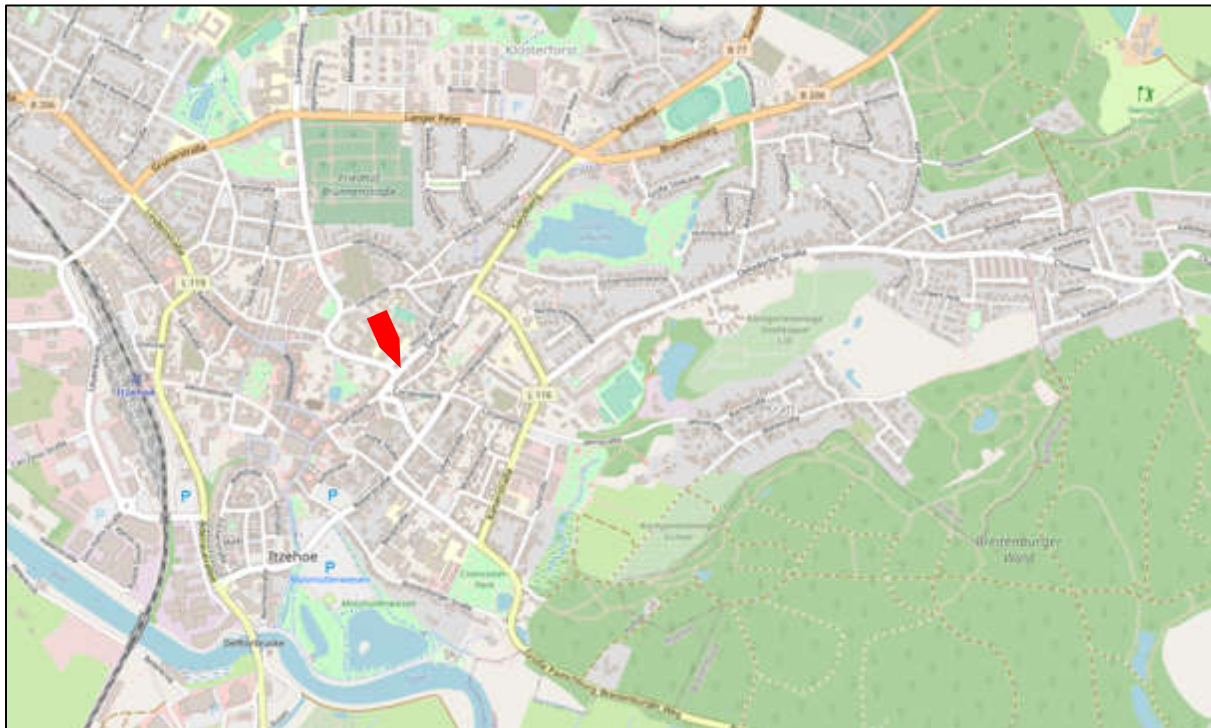
2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Das Grundstück liegt in östlicher Zentrumsrandlage.

Adresse: Sandberg 44 / St.-Jürgen-Straße 1 - 3

Umgebung: gemischte Bebauung

Immissionen: keine werterheblichen



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich) - copyright by open street map –

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch Abt. II und III:	Eintragungen wurden nicht bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	wurden nicht bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	wurden nicht bekannt
Nutzung zum Stichtag:	Wohn- und Geschäftshaus
Mietverhältnisse:	Das Teileigentum steht augenscheinlich leer.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

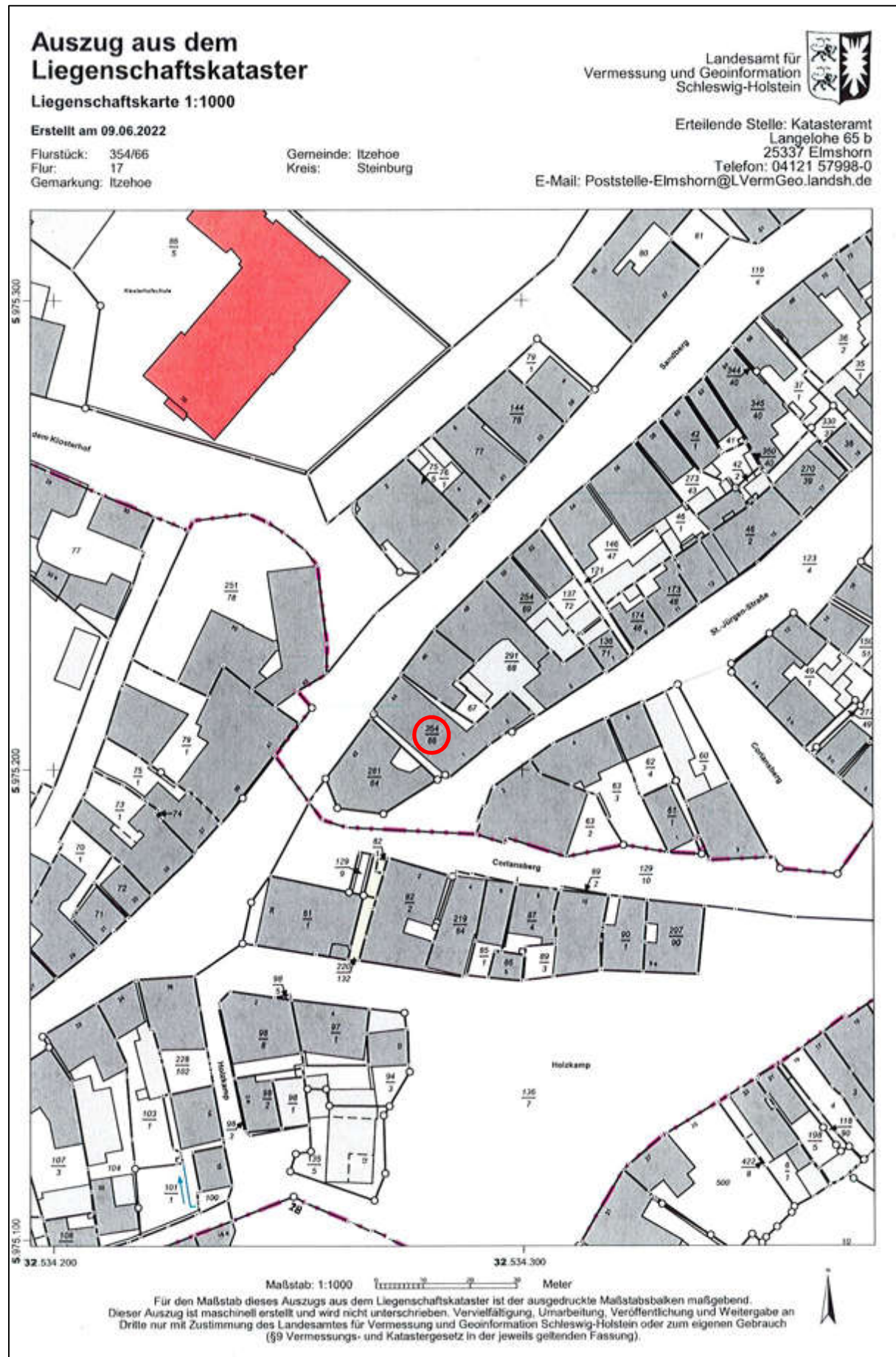
Baurecht:	Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht gesondert geprüft. Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Es wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts im Kreis Steinburg vom 20.09.2022 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege vom 04.10.2022 ist das Objekt Sandberg 44 / St.-Jürgen-Straße 1 – 3 als Einzeldenkmal eingetragen. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das gesamte Objekt. Es handelt sich bei der Eintragung um eine sog. Alteintragung, welche aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes noch aktualisiert werden wird.
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	von Nordwesten nach Südosten
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig, winkelförmig
Topografie:	leicht hängig
Grundstücksgröße:	363 m ²
Erschließung:	Die Erschließung des Teileigentums erfolgt von Nordwesten über den Sandberg und einen Zugang von Südosten über die St.-Jürgen-Straße. Die Wohnungen werden von Südosten über die St.-Jürgen-Straße erschlossen.
Art der baulichen Nutzung :	gemischte Nutzung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau, Gehwege sind angelegt
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation.
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt
Sonstiges:	Neben Eingangsbereich zu dem Teileigentum Nr. 6 (Sandberg 44) befindet sich eine Ampelanlage.
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.



Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster

Untersuchungen In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk und Fachwerk
Baujahr ca.:	1659 mit nachträglichen Erweiterungen (ca. 1888) und weiteren Veränderungen.
Sanierungen:	gründliche Sanierung ca. 1992

3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erschließung:	Die Erschließung des Teileigentums Nr. 6 erfolgt über einen Eingang von Nordwesten und einen Zugang von Südosten. Die Wohnungen werden über zwei Zugänge von Südosten erschlossen.
Nutzungen:	EG: 1 x Gewerbefläche 1. OG: 3 Wohneinheiten 2. OG: 2 Wohneinheiten DG: Galerien zu den Wohnungen, Luftraum, Abstellraum, Trockenboden
Wohn- und Nutzfläche:	Die Wohn- und Gewerbeflächen betragen nach den Ausführungen in der Teilungserklärung insgesamt 703,12 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, teilweise mit Fachwerk
Fundamente:	Wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Mauerwerk, ausgemauertes Fachwerk
Decken:	Balkenlagen
Dach:	Satteldächer mit Harteindeckung. Dachentwässerungen über Rinnen und Fallrohre.

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Holzfenster mit Sprossenteilung und Ein- oder Zweischeibenverglasung. Schaufenster in Holzrahmen zum TE Nr. 6 am Sanderg
Eingangstür(en):	Zweiflügelige Holztür zum Teileigentum Nr. 6, sonst Holztüren
Treppen:	Holztreppen zu den oberen Geschossen
Elektrik:	Elektrische Anlage im Standard der 1990-er Jahre Klingelanlage.
Heizung:	Nach Angaben der WEG-Verwaltung verfügen die Nutzungen jeweils über Gasetagenheizungen.
Parkplätze:	öffentlicher Parkraum im erweiterten Umfeld

3.2.6 Baulicher Zustand (äußerlich)

Der äußere Zustand wird als ausreichend beurteilt.

3.3 Außenanlagen

- Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung

3.4 Beschreibung zum Teileigentum Nr. 6

Lage:	Das Teileigentum Nr. 6 liegt im Erdgeschoss des Gebäudes.
Gliederung:	Ladenfläche, 1 Büro, 1 WC-Vorraum, 1 WC
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt nach der Teilungserklärung 223,48 m ² .
Sonstiges:	Weitergehende Angaben sind mangels Zugang nicht möglich.

3.5 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale:** Das Bewertungsgrundstück liegt in östlicher Zentrumsrandlage der Stadt Itzehoe. Die Kreisstadt verfügt über sämtliche Voraussetzungen zur privaten und beruflichen Lebensgestaltung. Der Bereich, in dem das Grundstück liegt gilt als einfachere Geschäftslage oder Nebenlage.
- Wohn- und Geschäftsgebäude:** Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Das Gebäude vermittelt äußerlich einen ausreichenden Gesamtzustand. Die Ladenansicht zum Teileigentum Nr. 6 ist nicht repräsentativ. Zum Ausbau des Teileigentums liegen keine belastbaren Informationen vor.
- Nutzungspotenzial:** Die künftige Nutzbarkeit des Teileigentums wird auch weiterhin im gewerblichen Bereich gesehen. In Betracht kommen Nutzungen wie z. B.: Galerie, Atelier, Tagungs- bzw. Seminarzentrum, kunsthandwerklicher Laden oder eines Ateliers. Konzeptionell wird ein Ausbau zu Büro- und Praxisflächen, unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Voraussetzungen, als denkbar betrachtet.
- Objektrisiken:** Die Außenwirkung des Teileigentums ist nicht repräsentativ. Das Objekt verfügt über keine eigenen Parkplätze.
- Verkäuflichkeit:** Die Veräußerbarkeit der Immobilie wird als eingeschränkt beurteilt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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“.

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Teileigentums in einem denkmalgeschützten Gebäude zu schätzen.

Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren stellt auf Vergleichspreise von nach Lage, Größe und Beschaffenheit vergleichbaren Immobilien ab. Hierzu zählen vorrangig Wohnungs- und Teileigentum sowie standardisierte Einfamilienhäuser (z. B. Reihenhäuser).

Nach (fernmündlicher) Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses liegen für die gegenständliche Bewertung keine als Vergleichswerte geeigneten Kaufpreise vor. Die veröffentlichten Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2021 bilden vorrangig die Preisentwicklung und die Durchschnittspreise von Wohnungseigentum ab.

Deshalb scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens im vorliegenden Fall aus.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren stützt sich bei der Verkehrswertschätzung auf den nachhaltigen erzielbaren Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der daraus resultierende jährliche Reinertrag führt nach der Kapitalisierung mittels der Parameter Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (RND) und Liegenschaftszins (LZ) zuzüglich des Bodenwerts zum vorläufigen (Ertragswert) einer Immobilie. Zum Verkehrswert im Ertragswertverfahren führt die

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

abschließende Berücksichtigung besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (boG).

Teileigentum der gegenständlichen Art wird am Markt zwecks gewerblicher Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung erworben. Somit steht auch bei der Bewertung dieser Immobilie deren Ertragskraft im Vordergrund. Stehen marktübliche Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze in hinreichender Qualität zur Verfügung führt auch das Ergebnis des Ertragswertverfahrens zu einem schlüssigen Marktwert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren gründet auf der Bewertung des Zeitwerts der Sachsubstanz eines Gebäudes zuzüglich des Bodenwerts. Als modelltheoretisches Verfahren bedarf das (vorläufige) Verfahrensergebnis einer Anpassung an die Marktlage. Diese Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der durch die Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen für diese Grundstücksart abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren. Abschließend führt die Berücksichtigung der boG zum Verkehrswert. Hauptanwendungsgebiet des Verfahrens ist die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken.

Da die Gutachterausschüsse in der Regel keine Marktanpassungsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum veröffentlichen, ist das Sachwertverfahren für diese Immobilienart nicht schlüssig umsetzbar.

Verfahrenswahl:

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie findet auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen das Ertragswertverfahren Anwendung.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Denkmalschutzes werden in der Bewertungspraxis zwei verschiedene Wege verfolgt.

1. Ertragswertermittlung auf der Grundlage der dem Gebäudezustand angemessenen üblichen Ansätze, z. B. „begrenzte“ Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und Roherträge (Nettokaltmiete) oder
2. Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der „auf Dauer“ angelegten Erhaltungspflicht mit der Folge einer „ewigen Restnutzungsdauer“, d. h. RND i. V. m. den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (ggf. auch Modernisierungskosten), sowie den geminderten oder aufgrund eines anspruchsvollen Ambiente höheren Erträgen.

Unter dem dem Hinweis auf die rechtlichen Vorgaben (hier auf Dauer angelegte Erhaltungspflicht) räumt der Unterzeichner dem 2. Modell den Vorrang ein.

Bei diesem Modell kann die Restnutzungsdauer der Immobilie mit 100 Jahren angenommen werden (unendliche RND). Dabei sind die in diesen Fällen üblicherweise entstehenden höheren Instandhaltungskosten bei den Bewirtschaftungskosten entsprechend zu berücksichtigen.

Ein besonderer Vorteil dieses Modells ist, dass aufgrund der langen Restnutzungsdauer eine Bodenwertermittlung entfallen kann. Ursächlich ist, dass der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert im Ertragswertverfahren bei langer Restnutzungsdauer gegen null tendiert.

4.2. Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell des Ertragswertverfahrens ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Die denkmalspezifische Berechnungsweise wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang
	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag des Teileigentums
x	Rentenbarwertfaktor <small>nachschüssig</small> (= Vervielfältiger = V)
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Teileigentums zum Stichtag

4.2.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (hier Mieten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer). Das Grundstück war zum Bewertungsstichtag nicht vermietet. Deshalb ist die Nettokaltmiete zu schätzen. Am Mietmarkt für Büro- und Praxis- sowie für Einzelhandelsflächen bestehen zum Stichtag folgende Tendenzen:

Grundstücksmarktbericht Kreis Steinburg 2021	Fläche i. M.	NKM
Büromieten Itzehoe (interpoliert)	225 m ²	6,05 €/m ²
Ladenmieten Itzehoe (interpoliert)	225 m ²	7,75 €/m ²

Dabei handelt es sich um Durchschnittsmieten nach Auswertungen der Berichtszeiträume 2012 – 2021. Die sind daher für den Stichtag von Relevanz.

Otto Stöben Marktbericht I/22	Beschaffenheit	NKM
Büro-/Praxismieten Itzehoe	einfach	5,50 €/m ²
	mittel	7,50 €/m ²
	gut	11,50 €/m ²

Otto Stöben Marktbericht I/22	Lage	NKM
Große Läden > 100 m ²	1a	18,00 €/m ²
	1b	12,00 €/m ²
	Nebenzentrum 1a	9,00 €/m ²
	Nebenzentrum 1b	7,00 €/m ²

IS 24 Auswertungszeitraum 04-09/22	Fläche	NKM
Büro/Praxis	< 200 m ²	9,98 €/m ²
Einzelhandel	< 200 - 500 m ²	3,33 – 9,33 €/m ²
Einzelhandel 50 % Perzentil	< 200 - 500 m ²	6,33 €/m ²

Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2022

Mietangebote IS 24 11/2022	Fläche ø	NKM ø
Büro/Praxis (6 Objekte)	121 m ²	9,77 €/m ²

Der Objektstandort ist Zentrumsrandlage. Das äußere Erscheinungsbild der Immobilie (Eingangsbereich Nordwestfassade) präsentiert ist wenig repräsentativ. Es stehen keine Parkflächen zur Verfügung. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird daher im unteren Bereich der abgebildeten Bandbreiten und in und in Höhe von rd. **5,50 €/m²** eingeschätzt.

Der Jahresrohertrag ergibt sich somit zu:

	Einheit und Lage	Nutzung	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
				€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
	TE im EG	Laden/Büro/Praxis	223	5,50	1.227	14.724

*Es handelt sich insgesamt um Beträge exkl. Mehrwertsteuer.

4.2.3 Bewirtschaftungskosten

Von den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B. Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Schätzung der Bewirtschaftungskosten nach dem System, in dem der Gutachterausschuss die Liegenschaftszinssätze ableitet, mit einem pauschalen Ansatz von **20 % des Jahresrohertrags**.

Der denkmalspezifische Mehraufwand wird nach der Berechnung des (vorläufigen) Ertragswerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt.

4.2.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung der Jahresreinerträge der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise. Die Formel lautet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor (nachschüssig)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
 p = Liegenschaftszins
 n = Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage

- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Auf Grund der gesetzlichen Erhaltungspflicht erfolgt der Ansatz der wirtschaftlichen RND als sog „unendliche RND“ zu **100 Jahren**.

- **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Grundstücksmarktbericht 2021 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Bewertungsmodell: Bewirtschaftungskosten = 20 %, Restnutzungsdauer > 29 Jahre, GND 80 Jahre bei Wohn- und 60 Jahre bei Gewerbeobjekten					
Jahr	Liegenschaftszinssätze				
	EFH	MFH	WGH	GEW	ETW
Mittelwerte:					
seit 2002	3,5 %	6,0 %	6,8 %	6,8 %	5,2 %
RND	50 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	45 Jahre	50 Jahre
Anzahl Kauffälle:	216	190	92	39	465
2012 - 2021	3,6 %	5,6 %	6,5 %	5,5 %	5,0 %
Anzahl Kauffälle:	124	170	70	27	315
2012 - 2016	3,7 %	6,4 %	7,2 %	6,1 %	5,2 %
Anzahl Kauffälle:	41	33	8	10	108
2017 - 2021	3,4 %	4,9 %	5,8 %	4,8 %	4,8 %
Anzahl Kauffälle:	82	137	61	17	206

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021, Nr. 6.2, S. 112 (Ausschnitt)

EFH	=	Einfamilienhausgrundstücke
MFH	=	Mehrfamilienhausgrundstücke
WGH	=	Wohn- und Geschäftshausgrundstücke
GEW	=	Gewerbehallen- und Supermarktgrundstücke
ETW	=	Eigentumswohnungen (*Hinweis: Liegenschaftszinssatz für Teileigentum x 1,10)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021, Nr. 6.2, S. 112 (Ausschnitt)

Da sich der Erwartungshorizont der Marktteilnehmer an der durchschnittlichen Renditeerwartung über den wirtschaftlichen Bestand einer Immobilie orientiert, wird im vorliegenden Fall auf den Durchschnittswert der Berichtszeiträume 2002 bis 2021 mit 5,2 % Bezug genommen. Der Zinsfuß ist für Teileigentum mit dem Faktor 1,10 zu multiplizieren.

In dem daraus resultierenden Ansatz ist die Denkmaleigenschaft noch nicht berücksichtigt. Der denkmalspezifische LGZ unterscheidet sich von den sonstigen Zinssätzen vergleichbarer Objekte insbesondere durch eine geringere Renditeerwartung der Marktteilnehmer.

Belastbare Zahlen sind hierzu nicht veröffentlicht. Deshalb kann die Reduzierung des Zinsfußes nur geschätzt werden. Da der Vervielfältiger (V) bei langen Restnutzungsdauern bereits auf geringe Zinsschwankungen sehr sensibel reagiert, wird eine vorsichtige Justierung um – 0,25 Prozentpunkte vorgenommen. Der Liegenschaftszins wird demzufolge mit:

$$(5,20 \% \times 1,10) - 0,25 = 5,5 \%$$

• Rentenbarwertfaktor

Bei einer „ewigen“ RND von **100 Jahren** und einem Zinsfuß von **5,50 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V) für nachschüssige Zahlungsweise:

$$V = \frac{1,055^{100} - 1}{1,055^{100} \times (1,055 - 1)} = 18,10$$

4.2.5 (vorläufiger) Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Teileigentums beträgt:

	(vorläufiger) Ertragswert			
	marktüblicher Jahresrohertrag			14.724 €
-	(vorläufige) Bewirtschaftungskosten rd. 20 %			-2.945 €
=	Jahresreinertrag des Teilgrundstücks			11.779 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 5,5 %	n = 100 Jahre	18,10
=	(vorläufiger) Ertragswert			213.200 €

Verhältniszahlen:

	(vorläufiger) Ertragswert		213.200 €
=	€/m ² Nutzfläche rd.	223 m ²	956 €
=	Rohertragsvervielfältiger	14.724 €	14,5

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind individuelle Objekteigenschaften, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Im Bewertungsfall sind folgende objektspezifischen Merkmale abzuwägen:

- Die denkmalspezifisch erhöhten Bewirtschaftungskosten
- Die Denkmalseigenschaft

4.3.1 Erhöhte Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten fallen bei Kulturdenkmalen höher aus als bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden.

Bezüglich der Verwaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass diese im Zusammenhang mit der Instandhaltung höher als sonst üblich ausfallen können, weil es möglicherweise langwierige Absprachen mit dem Amt für Denkmalschutz zu berücksichtigen gilt.

Die Instandhaltungskosten sind im Hinblick auf die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der baulichen Anlage und andererseits im Hinblick auf die zumeist aufwendig gestaltete Bausubstanz sehr viel höher als bei Standardobjekten üblich. Nach Auffassung der Denkmalbehörden muss ein Denkmal etwa alle zwanzig Jahre grundsaniert werden.

Die denkmalbeeinflussten Bewirtschaftungskosten liegen je nach wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und baulichem Mehraufwand durchschnittlich bei rd. 50 % und ggf. mehr über dem Prozentsatz vergleichbarer, jedoch nicht denkmalgeschützter Gebäude. Im vorliegenden Fall wird daher der Durchschnittswert von rd. 50 % angesetzt. Der Mehraufwand beträgt dann:

(vorläufige) BWK p. a. 2.945 € x 0,50 x Vervielfältiger 18,10 = **26.652 €**

4.3.2 Werteinfluss der denkmalrechtlichen Voraussetzungen

Abzuwägen ist der denkmalrechtlich Einfluss auf den Marktwert des Teileigentums.

4.3.2.1 Beeinträchtigungen aufgrund des Denkmalschutzes²

Als Beeinträchtigungen durch den Denkmalschutz kommen objektbezogen u. a. in Betracht:

- Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen
- das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot
- das Gebot der dauerhaften Erhaltung/Abrissverbot
- ggf. Einschränkungen bei der Gestaltung
- die Abstimmungs- und Genehmigungspflicht für alle baulichen Maßnahmen
- Einschränkungen bei energetischen Maßnahmen

Solche Umstände sind aus Sichtweise des Grundstücksmarkts geeignet, die Veräußerbarkeit einer denkmalgeschützten Immobilie einzuschränken bzw. zu erschweren.

² Vgl., Kröll; Hausmann; Rolf; a.a.O., Nr. 16.1.3, Rd. 18f;

4.3.2.2 Werterhöhende Auswirkungen

Als mögliche werterhöhende Auswirkungen werden die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten angeführt. Fraglich ist, welchen Einfluss diese auf den Verkehrswert eines Grundstücks nehmen. Dies wird in der Fachliteratur kontrovers diskutiert.

So führt z. B. Jardin³ an, es sei tatsächlich festzustellen, dass die steuerliche Förderung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Preisfindung berücksichtigt wird, wobei bei der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB nicht der persönliche Steuersatz, sondern der gewöhnliche Steuersatz des objektspezifischen Teilmarktes Anwendung finden solle. Dieser betrage im Mittel ca. 40 %.

Er räumt jedoch ein, dass an dem Teilmarkt, in welchem dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein sehr geringer Steuersatz unterstellt werden könne, bei der Preisfindung steuerlich Gesichtspunkte unter Umständen keine Rolle spielen, wenn bei diesen keine Steuervorteile im Vordergrund stehen.

Kröll⁴ führt aus, es stelle sich die Frage, ob steuerliche Vorteile nicht als persönliche Verhältnisse i. S. d. § 194 BauGB einzustufen sind und ob sie insofern überhaupt in die Wertermittlung eines Baudenkmals Eingang finden dürfen.

Er legt nahe, dass bei Immobilien, die zu eigenen Zwecken erworben werden, eine mögliche Steuerersparnis vielleicht im Einzelfall kaufpreisrelevant sei, nicht aber für eine Vielzahl von Erwerbem gleichermaßen entscheidend für den Erwerb und somit auch nicht verkehrswertrelevant sei.⁵

Einigkeit besteht in der Auffassung, dass insbesondere am Teilmarkt für typische ertragsorientierte Anlageobjekte mit aktuellem Modernisierungsbedarf (z. B. historische Hotelanlagen und Schlösser) oder bei Bauträgermodellen, die typischerweise unter dem Aspekt der Steuerersparnis erworben werden, vieles für die Berücksichtigung von Steuervorteilen im Rahmen der Verkehrswertermittlung spricht.

4.3.2.3 Fazit

Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend oder auch neutral auswirken. Wie oben dargestellt, sind die vorliegenden Umstände geeignet, die Verkäuflichkeit der Immobilie einzuschränken oder zu erschweren. Dem gegenüber stellen die steuerlichen Vorteile bei entsprechender Relevanz für einen Teil der Interessenten einen Anreiz dar. Für dieses Gutachten wird insoweit unterstellt, dass sich die Vor- und Nachteile der Denkmaleigenschaft gegeneinander aufheben. Auf eine monetäre Berücksichtigung wird deshalb verzichtet.

³ Vgl. Jardin, Andreas; Verkehrswertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien, Aufsatz vom 19.02.2018 Nr. 7, S. 10, <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=>

⁴ Vgl., Kröll; Hausmann; Rolf; a.a.O., Nr. 16.8.2, Rd. 194ff;

⁵ Vgl., Kröll, Hausmann, Rolf; a.a.O., Nr. 16.8.2, Rd. 200;

4.4 Zugänglichkeit

Da die Immobilie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag vom wertbestimmenden Ertragswert angesetzt werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich nach dem äußeren Anschein des Teileigentums und wird in freier Schätzung mit rd. 15 % des (vorläufigen) Ertragswerts vorgenommen.

4.5 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert des Teileigentums	213.200 €
-	Abschlag für erhöhte Bewirtschaftungskosten	-26.652 €
-	Abschlag für mangelnde Zugänglichkeit -15 %	-31.980 €
=	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	154.568 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichspreisen/m² Nutzfläche oder an der Ertragsfähigkeit der Immobilie orientieren. Im vorliegenden Fall stand für eine Vergleichswertermittlung keine hinreichende Anzahl von Daten zur Verfügung. Deshalb wurde das Ertragswertverfahren zur Schätzung herangezogen.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des (unbelasteten) Teileigentums Nr. 6:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.
Itzehoe	10146	4

Lage: Sandberg 44 / St.-Jürgen-Straße 1 - 3, in 25524 Itzehoe zum Wertermittlungstichtag am 22.09.2022 geschätzt zu:

155.000,00 €

- ein - hundert - und - fünf - und - fünfzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 09.11.2022

Gerhard Hautmann

Hinweise zum Urheberrecht, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

Urheberrecht: Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁶:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- DIN 277: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel**Literatur:**

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2022, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

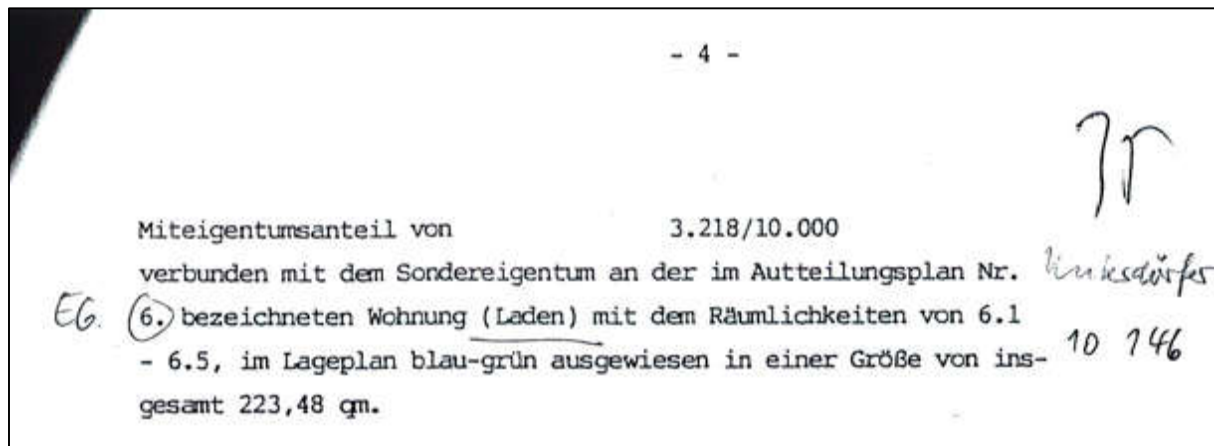
⁶ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Nutzfläche (Zusammenstellung)

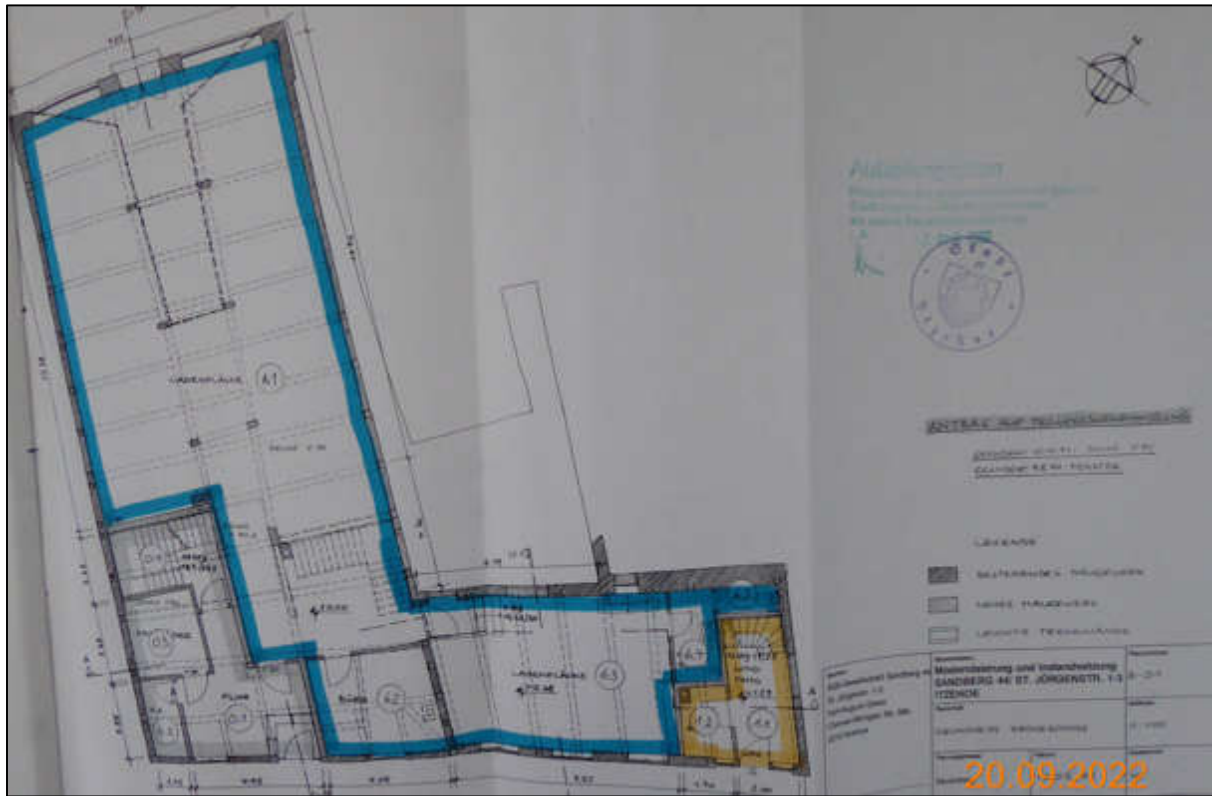
Teileigentum Nr. 6		
+	Laden	163,87 m ²
+	Laden	39,39 m ²
+	Büro	13,66 m ²
+	WC Vorraum	4,41 m ²
+	WC	1,62 m ²
=	Summe	222,95 m ²

*Flächenzusammenstellung zu den Bauvorlagen vom 10.05.1991 zur Sanierung von 1992

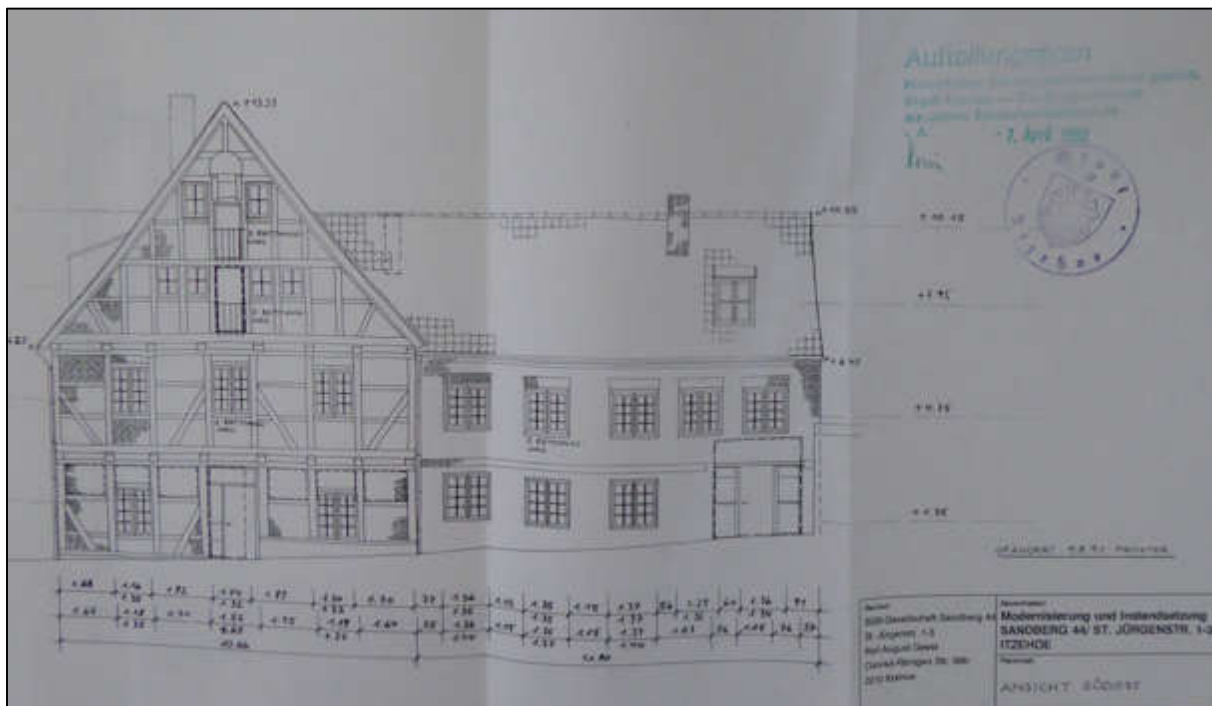


Ausschnitt aus der Teilungserklärung vom 11.05.1992. Die Flächenangabe weicht um 0,53 m² von den Angaben in den Bauvorlagen ab.

Nr. 2 Gebäudepläne (Auszugsweise)



Grundrissübersicht TE Nr. 6 im EG nach dem Aufteilungsplan



Ansicht Südost

Nr. 3 Auskunft der Denkmalschutzbehörde

Tuesday, November 8, 2022 at 10:00:03 Central European Standard Time

Betreff: AW: Sandberg 44/St. Jürgenstraße 1, 3 in 25524 Itzehoe
Datum: Dienstag, 4. Oktober 2022 um 14:57:23 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: @ld.landsh.de
An: Gerhard.Hautmann@t-online.de
CC: @ld.landsh.de
Anlagen: image001.gif, image002.jpg, image003.png

Sehr geehrter Herr Hauptmann,

das Objekt Sandberg 44 in 25524 Itzehoe ist als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das gesamte Objekt. Es handelt sich bei der Eintragung um eine sogenannte Alteintragung, welche aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes noch aktualisiert werden wird. Daher ist in der öffentlich einsehbaren Denkmalliste noch keine Beschreibung o.ä. abrufbar.

Ebenso ist das Objekt St.-Jürgen-Straße 1-3 als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das gesamte Objekt. Es handelt sich bei der Eintragung um eine sogenannte Alteintragung, welche aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes noch aktualisiert werden wird. Daher ist in der öffentlich einsehbaren Denkmalliste noch keine Beschreibung o.ä. abrufbar.

Mit freundlichen Grüßen

SH



Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
Fachdezernat Inventarisatoin
Sartori & Berger-Speicher
Wall 47/51
D - 24103 Kiel
T +49 431 69677-
F +49 431 69677-61

E-Mail: @ld.landsh.de
www.denkmal.schleswig-holstein.de

Nr. 4 Baulastenauskunft

Untere // Stadt Itzehoe
Bauaufsichtsbehörde // Der Bürgermeister
Reichenstrasse 23
25 524 Itzehoe

Stadt Itzehoe Reichenstrasse 23 25 524 Itzehoe

Herr
Gerhard Hautmann
Sachverständiger
Am Doktorgraben 2

25541 Brunsbüttel

20.09.2022

Auskunft

aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für das Grundstück Sandberg 44 und St. Jürgenstraße 1-3, Itzehoe

Sehr geehrter Herr Hautmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 2022-09-07 teile ich mit, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für nachstehendes Grundstück **keine** Baulast eingetragen ist:

Gemarkung : Itzehoe
Flur : 17
Flurstück(e) : 354/66

Nr. 5 Bilder



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südosten