

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: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 28/22
Gutachten Nr.: 062/2023
Erstelldatum: 20.12.2023

- ❖ 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

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke Koogstraße 41 und 43 sowie Wurtleutetweute 1 in 25541 Brunsbüttel



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 08.09.2023

1.300.000,00 €

Die Buchwerte betragen:

Blatt 634 BV Nr. 3	Flurstück 37/2, Koogstraße 43	486.000,00 €
Blatt 198 BV Nr. 3	Flurstücke 37/6 und 499/37 Wurtleutetweute 1	77.000,00 €
Blatt 1006 BV Nr. 4	Flurstück 37/3, Koogstraße 41	716.000,00 €
Blatt 1006 BV Nr. 5	Flurstück 37/3, Koogstraße 41	21.000,00 €
Gesamt:		1.300.000,00 €

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	4
1.	Auskünfte	4
2.	Kurzzusammenfassung	5
II.	Gutachten	6
1.	Allgemeine Angaben	6
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Großräumige Lage	8
2.2	Ortsbeschreibung	9
2.3	Kleinräumige Lage	9
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
2.4.1	Privatrechtliche Situation	10
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	13
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	16
3.2.	Allgemeine Beschreibung	17
3.2.1	Wohn- und Geschäftskomplex	17
3.2.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	18
3.2.3	Konstruktion	19
3.2.4	Gebäudeausbau	20
3.2.5	Raumgestaltung und Sanitärausstattung	20
3.2.6	Gebäudezustand	21
3.3	Außenanlagen	22
3.4	Gesamteinschätzung	23
4.	Wertermittlung	25
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	26
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	26
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	27
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks	27
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	27
4.3	Ertragswertverfahren	29
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.3.2	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	29
4.3.3	Bewirtschaftungskosten (BWK)	30
4.3.4	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	30
4.3.5	Diskontierung des Bodenwerts	32
4.3.6	(vorläufiger) Ertragswert	32
4.3.7	Marktanpassung	33
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.4.1	Bauliche Mängel	33
4.4.2	Baulasten	34
4.4.3	Mietabweichungen	35
4.4.3.1	Wertsicherungsklauseln	35
4.4.3.2	Mindermiete Praxen	36
4.4.3.3	Wertminderung aus Mindermieten gesamt	36
4.4.3.4	Mietausfall Krebsgesellschaft	36
4.4.4	Leerstände	36
4.5	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	37
5	Aufteilung nach Buchgrundstücken	37
6	Verkehrswert	38

Anlagen.....	40
Nr. 1 Flächenbestandsliste mit Mietern und Nettokaltmieten	40
Nr. 2 Flächenaufteilung	41
Nr. 3 Planzeichnungen	42
Nr. 4 Marktmieten IS24.....	45
Nr. 5 Wertsicherung.....	46
Nr. 6 Protokoll Brandverhütungsschau vom 26.06.2007.....	51
Nr. 7 Protokoll Brandverhütungsschau vom 31.08.2016.....	53
Nr. 8 Baulastenauskünfte	55
Nr. 9 Bilder.....	59

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist Herr
25704 Meldorf. Tel.: . Nach
telefonischer Auskunft des Bezirksschornsteinfegers bestehen derzeit keine
Beanstandungen an den Heizungen.
- c.) Die Gebäude sind mit Ausnahme von 4 Nutzungen vermietet. Eine Mieterliste wird
dem Gericht gesondert übermittelt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Es sind Gewerbebetriebe Arztpraxen und eine Apotheke vorhanden, Inhaber sind die
gewerblichen Mieter. Die Geschäfts- und Betriebsausstattung steht im Eigentum der
Mieter und bleibt im Rahmen dieses Gutachten unberücksichtigt.
- f.) Es liegt ein Energieausweis vom 21.12.2021 vor. Danach beträgt der
Endenergiebedarf 251,8 kWh/(m²*a).
- g.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen:

Es bestehen Brandschutzprotokolle vom 12.07.2007 und vom 31.08.2016. Für die
darin festgehaltenen Mängel liegen in den Bauakten keine Erledigungsvermerke vor.
Nach den Hinweisen zum Ortstermin sind die Mängel überwiegend noch nicht
bearbeitet.
- h.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.
- i.) Verwalterin ist die Firma

Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Die Hausverwaltung wurde über den Insolvenzverwalter beauftragt die Mieter von einer am
08.09.2023 vorgesehenen örtlichen Aufnahme zu informieren. An der Besichtigung nahmen
der für den Insolvenzverwalter und der Verwalter
von der Verwaltung teil. Besichtigt und begangen werden
konnten die allgemein zugänglichen Flure, 4 leerstehende Praxen, die Apotheke, die
dermatologische Praxis, der Schusterland im Erdgeschoss, der Heizungsraum und ein
Dachboden. Die weiteren Praxen waren aufgrund des Praxisbetriebes für eine Besichtigung
nicht zugänglich. Die Wohnungen waren wegen Ortsabwesenheit der Mieter nicht begehbar.
Für die nicht besichtigten Mietungen wird daher eine den begangenen Flächen vergleichbare
Beschaffenheit unterstellt.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage der Stadt Brunsbüttel. Die unregelmäßig geschnittenen Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden teils mit ausgebauten Dachgeschossen und unterschiedlichen Dachformen bebaut. Die Gebäude wurden ab ca. 1911, 1930, 1954 bis 1977 errichtet, nachträglich erweitert oder umgebaut. Das Mieterspektrum umfasst einen orthopädischen Schuladen, einen Hörgeräteakustiker, eine Krebsberatung, ein Schulungsbüro, eine Apotheke, 7 Arztpraxen, ein Lager für die Apotheke, 6 Wohnungen. Zum Bewertungsstichtag waren 5 Leerstände zu verzeichnen.

Objekt	Wohn- und Geschäftshauskomplex
Grundstücksgrößen / Bodenwert anteilig	
Brunsbüttel Blatt 634 BV Nr. 3	570 m ² / 63.840 €
Brunsbüttel Blatt 198 BV Nr. 3	406 m ² / 44.240 €
Brunsbüttel Blatt 1596 BV Nr. 4	1.596 m ² / 178.752 €
Brunsbüttel Blatt 1596 BV Nr. 5	213 m ² / 23.856 €
Größe gesamt / Bodenwert gesamt	2.785 m ² / 311.920 €
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahre	ca. 1911 – 1977 mit nachträglichen Um- und Ausbauten
Wohnungen	6
Gewerbliche Nutzungen	12
Geschosse	ein- bis zweigeschossig tlw. ausgebaute Dachgeschosse
Bau- und Ausbauzustand	einfach - mittel
Unterhaltungszustand	ausreichend
Wohn- und Gewerbeflächen rd.	2.203 m ²
Davon Leerstände rd. 36 % (inkl. Krebsberatung)	788 m ²
Derzeit erlöste Nettokaltmiete p. a.	120.468 €
Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p. a.	140.772 €
Bewirtschaftungskosten ohne Leerstandverwaltung	20 % des Rohertrags
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	24 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,3 %
(vorläufiger) Ertragswert	1.447.057 €
in €/m ² Wohn- und Nutzfläche (vermietet) rd.	1.023 €
Rohertragsvervielfältiger	10,2
Bodenanteil ca.	21,6 %
Wertminderung Schäden und Mängel	-144.706 €
Wertminderung durch Baulast	-3.101 €
Wertminderung Mietabweichungen	-75.730 €
Ertrag aus Leerstandvermietung	82.860 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	1.291.948 €
Gerundet	1.300.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 12.12.2022

Grundbücher (auszugsweise): Grundbuch von Brunsbüttel
Blatt 634
Bestandsverzeichnis Nr. 3
Gemarkung Brunsbüttel
Flur 105
Flurstück 37/2
Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche
Lage Koogstraße 43
Größe 570 m²

Grundbuch von Brunsbüttel
Blatt 198
Bestandsverzeichnis Nr. 3
Gemarkung Brunsbüttel
Flur 105
Flurstücke 37/6 und 499/37
Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche
Lage Wurtleutetweute 1
Größe (Gesamt) 406 m²

Grundbuch von Brunsbüttel
Blatt 1006
Bestandsverzeichnis Nr. 4
Gemarkung Brunsbüttel
Flur 105
Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche
Lage Koogstraße 41
Flurstück 37/3
Größe 1.596 m²

Grundbuch von Brunsbüttel
Blatt 1006
Bestandsverzeichnis Nr. 5
Gemarkung Brunsbüttel
Flur 105
Flurstück 37/9
Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche
Lage Koogstraße 41
Größe 213 m²

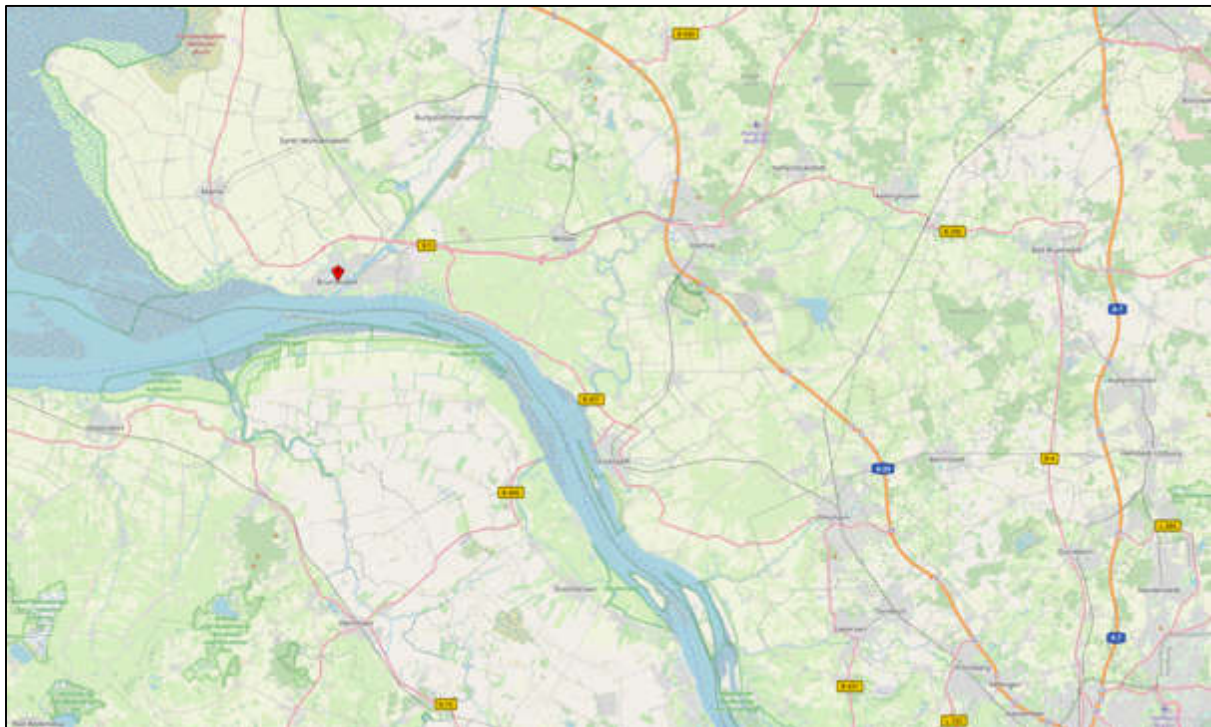
Eigentümer: als Insolvenzverwalter über das
Vermögen der

- Gutachtenzweck: Vorbereitung der Zwangsversteigerung
- Gutachtenumfang: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.
- Das gegenständliche Bewertungsobjekt wird nachfolgend als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Im Weiteren wird es als ein Grundstück bezeichnet. Nach den Erfordernissen des ZVG erfolgt abschließend eine Aufteilung des Gesamtwerts auf die Buchgrundstücke.
- Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 08.009.2023 durchgeführt. Anwesend waren _____ als Prozessbevollmächtigter des Insolvenzverwalters, der Verwalter _____ von der Verwaltung in Itzehoe und der Unterzeichner.
- Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurden Grundbuchablichtungen vom 01.11.2022 (ohne Abt. III) zur Verfügung gestellt
- Die HV stellte folgende Unterlagen zur Verfügung:
- Aktuelle Flächenbestandsliste mit Namen der aktuellen Mieter, Mietbeginn, Nettokaltmiete und Nebenkosten
- Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:
- Baulastenauskünfte
 - Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022.
 - Sanierungssatzung
 - Informationen zum Denkmalschutz
 - Gewerbemieten und Wohnungsmieten in der Stadt Brunsbüttel und dem Kreis Dithmarschen aus dem Zeitraum Januar 2023 – Juni 2023. Quelle: IS24 über den Datendienstleister On Geo/Erfurt
 - Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2022
 - Liegenschaftskarte vom 14.11.2023
 - Einsicht in die Bauakten der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brunsbüttel
 - Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Stadt/Einwohner:	Brunsbüttel mit ca. 12.400 Einwohnern
Geografische Lage:	Die Stadt Brunsbüttel liegt im südlichen Kreisgebiet, am Übergang des Nord-Ostsee-Kanals zur Elbe und auf den Koordinaten 9°08'31.10" Ost und 53°53'51.30" Nord.
Verkehrsanbindung:	über die B 5 zur A 23 (Anschluss Itzehoe) in ca. 28 km; Anbindung an Niedersachsen über die Elbefähre Glückstadt/Wischhafen in ca. 34 km Entfernung; nächster Bahnanschluss in St. Michaelisdonn (ca. 12 km); regionaler ÖPNV über Linienbusverbindungen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel rd. 111 km Kreisstadt Heide rd. 40 km Hamburg rd. 89 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

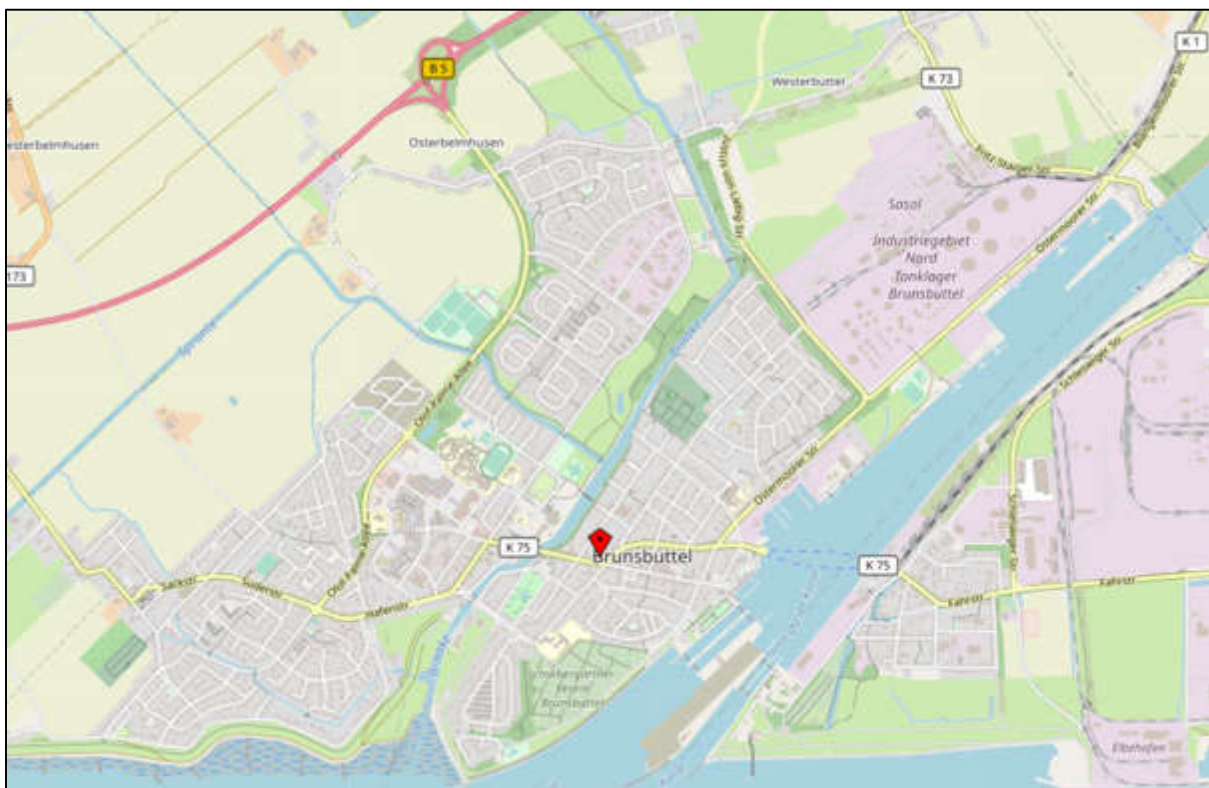
Allgemeines: Brunsbüttel ist Mittelzentrum und verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur Deckung des alltäglichen und des mittelfristigen Lebensbedarfs. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Schleusenanlage des NOK, der Öl Hafen, die chemische Industrie, Handel, Gewerbebetriebe und der Tourismus. Die medizinische Versorgung ist durch das Medizinische Versorgungszentrum Brunsbüttel gesichert.

Bildung/Freizeit: Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte der Stadt werden durch das örtliche Vereinsleben und das Elbeforum gebildet. Die Lage an der Elbe und die Nähe zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Hebesätze:	Grundsteuer B	425 %
	Gewerbsteuerhebesatz	390 %

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Koogstraße 41 – 43, Wurtleutetweute 1



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung: gemischte Bebauung

Immissionen: Die Koogstraße führt über die Wurtleutetweute zur Kanalfähre nach Brunsbüttel-Süd. Es ist mit entsprechenden Verkehrsimmissionen zu rechnen.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:

Brunsbüttel Blatt 634 BV Nr. 3 Abt. II

Nr. 2: Sanierungsverfahren wird durchgeführt; gemäß Ersuchen der Stadt Brunsbüttel vom 25.07.2018 (Az.: 3/1.11.31.); eingetragen am 12.11.2018.

Nr. 3: Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs.--2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO. Gemäß Ersuchen vom 01.07.2019 (60 IN 29/19) eingetragen am 02.07.2019.

Nr. 4: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet; gemäß Ersuchen des Amtsgerichts Meldorf vom 01.09.2019 (Az.: 60 IN 29/19) eingetragen am 03.09.2019.

Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meldorf, Az.: 33 K 28/22); eingetragen am 20.07.2022.

Brunsbüttel Blatt 198 BV Nr. 3 Abt. II

Nr. 2: Sanierungsverfahren wird durchgeführt; aufgrund der Ersuchen der Stadt Brunsbüttel vom 25.07.2018 (3/1.11.31) eingetragen am 11.01.2019.

Nr. 3: Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs.--2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO. Gemäß Ersuchen vom 01.07.2019 (60 IN 29/19) eingetragen am 02.07.2019.

Nr. 4: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Gemäß Ersuchen vom 01.09.2019 (60 IN 29/19) eingetragen am 04.09.2019.

Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meldorf, Az.: 33 K 29/22); eingetragen am 20.07.2022.

Brunsbüttel Blatt 1006 BV Nr. 3 Abt. II

Nr. 7 BV Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Brunsbüttel Blatt 1531 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 6 eingetragenen Grundstücks; gemäß Bewilligung vom 01.07.1993; eingetragen am 02.08.1993.

Nr. 9 BV Nr. 4: Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen aufgrund Ersuchen der Stadt Brunsbüttel vom 25.07.2018 (3/1.11.31) am 14.11.2018.

Nr. 10 BV Nr. 5: Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen aufgrund Ersuchen der Stadt Brunsbüttel vom 19.12.2018 (3/1.11.31) am 03.01.2019.

Nr. 11 BV Nr. 4, 5: Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß. §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 -InsO. Gemäß Ersuchen vom 01.07.2019 (60 IN 29/19) eingetragen am 02.07.2019.

Nr. 12 BV Nr 4, 5: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet; gemäß Ersuchen vom 01.09.2019 des Amtsgerichts Meldorf (Az.:60 IN 29/19) eingetragen am 03.09.2019.

Nr. 13 BV Nr. 4, 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meldorf, Az.: 33 K 30/2022); eingetragen am 19.07.2022.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: wurden nicht bekannt

Derzeitige Nutzung: Wohn- und Geschäftsgrundstück

Vermietung: Nach der mir von der HV überlassenen Flächenbestandsliste vom 11.09.2023 waren die Einheiten wie folgt vermietet:

Vermietungen		Mieter		Flächenbelegung		m ²	Anz. Stpl	Miete EUR	Miete EUR/m ²
Fläche Nummer	Bezeichnung	Nummer	Name	Beginn	Ende				
0001	Schuster BG	001		01.09.00		67,00	67	628,17	9,38
0002	Hörgeräte Akustiker	021		01.06.18		34,00	34	371,29	10,92
0003	Krebsberatung	003		01.05.15		104,00	104		
0005	Kinderarzt	005		01.08.15		176,00	176	907,63	5,16
0007	Äpotheke	022		01.09.19		175,00	175	3.000,00	17,14
1001	gsm Schulungsbüro	025		01.10.22		61,60	62	431,20	7,00
1002	Gynaekologe	009		01.09.06		247,00	247	1.368,90	5,54
1003	HNO - Arzt 10G	010		01.08.92		185,00	185	850,03	4,59
1005	Whg. 10G	020		01.07.17		68,20	68	444,64	6,52
2001	Dermatologe 20G	013		01.07.08		156,00	156	695,76	4,46
2003	Whg. 20G li	023		01.08.22		59,60	60	413,00	6,93
2004	Whg. 20G re	016		01.09.04		54,50	55	287,96	5,28
2005	Whg. 20G W1	017		01.12.12		30,00	30	220,00	7,33
2006	Büro W1	024		01.08.22		60,00	60	420,00	7,00
2007	Lager Apotheke	022		01.09.19		41,00	41		
Summe vermietete Fläche Objekt 4312						1.518,90	1.51	10.038,58	6,61
						68.94 ‰		Miete + NK.	

Es bestehen folgende Leerstände:

Fb.- Nr.* Nummer:	Bezeichnung	Fläche in m ²	Beginn
0003	SH-Krebsgesellschaft	104	01.05.15
0004	Gastroenterologe	312	01.07.21
0006	Internist	142	01.01.22
1004	Allgemeinmediziner	160	01.05.21
2002	Pflegedienst	70	01.07.16
Gesamt		788	

*Flächenbestandsnummer

Für die Krebsberatung ist vertraglich kein Mietzins vereinbart, was faktisch ebenfalls einem Leerstand entspricht. Bei einer Gesamtmietfläche von 2.203,30 m² beträgt die Leerstandsquote rd. 36 %.

Die monatlich erzielte Nettokaltmiete beträgt für die vermieteten Mieteinheiten nach einer Aufstellung der HV insgesamt 10.038,58 €. Eine Mieterliste wird dem Gericht separat übermittelt.

Dem Unterzeichner liegen Mietverträge zu 8 Einheiten vor, Diese sind: 0001, 0003, 0005, 1002, 1003, 2001 mit Nachtrag vom 21/27.12.2017, 2004 und 2005.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht: Bauplanungsrechtlich liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 38.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen mit Ausnahme des Brandschutzes bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.

Baulasten: Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamts der Stadt Brunsbüttel vom 15.11.2023 ist das Flurstück 37/2 durch eine Baulast folgenden Inhalts belastet:

Verlegung einer gemeinsamen Entwässerungsleitung und Errichtung eines gemeinsamen Kontrollschachtes auf dem Grundstück Koogstraße 43. Über diese Leitung werden die Grundstücke Koogstraße 41 und Koogstraße 43 an die Hauptleitung der Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Installations- und Unterhaltungskosten sowie die Kosten einer jährlichen einmaligen Reinigung, die jeweils in der ersten Jahreshälfte vorzunehmen sind, entfallen auf beide angeschlossenen Grundstücke je zur Hälfte. Auf dem Flurstück 37/9 ruht folgende Baulast:

Das Flurstück 37/9 ist durch eine Baulast folgenden Inhalts belastet:

Das Flurstück 37/9 der Flur 105, im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt, steht dem Grundstück Koogstraße 35 (Flurstück 37/10 der Flur 105) für eine spätere intensivere bauliche Nutzung als Abstandsfläche zur Verfügung.

Die weiteren Flurstücke sind baulastenfrei.

Satzungen: Die Grundstücke liegen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz: Die Grundstücke sind nicht in der Denkmalsliste des Kreises Dithmarschen eingetragen.

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: Die Grundstücke sind von Nordwesten nach Südosten ausgerichtet

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Grundstücksgröße gesamt: 2.785 m²

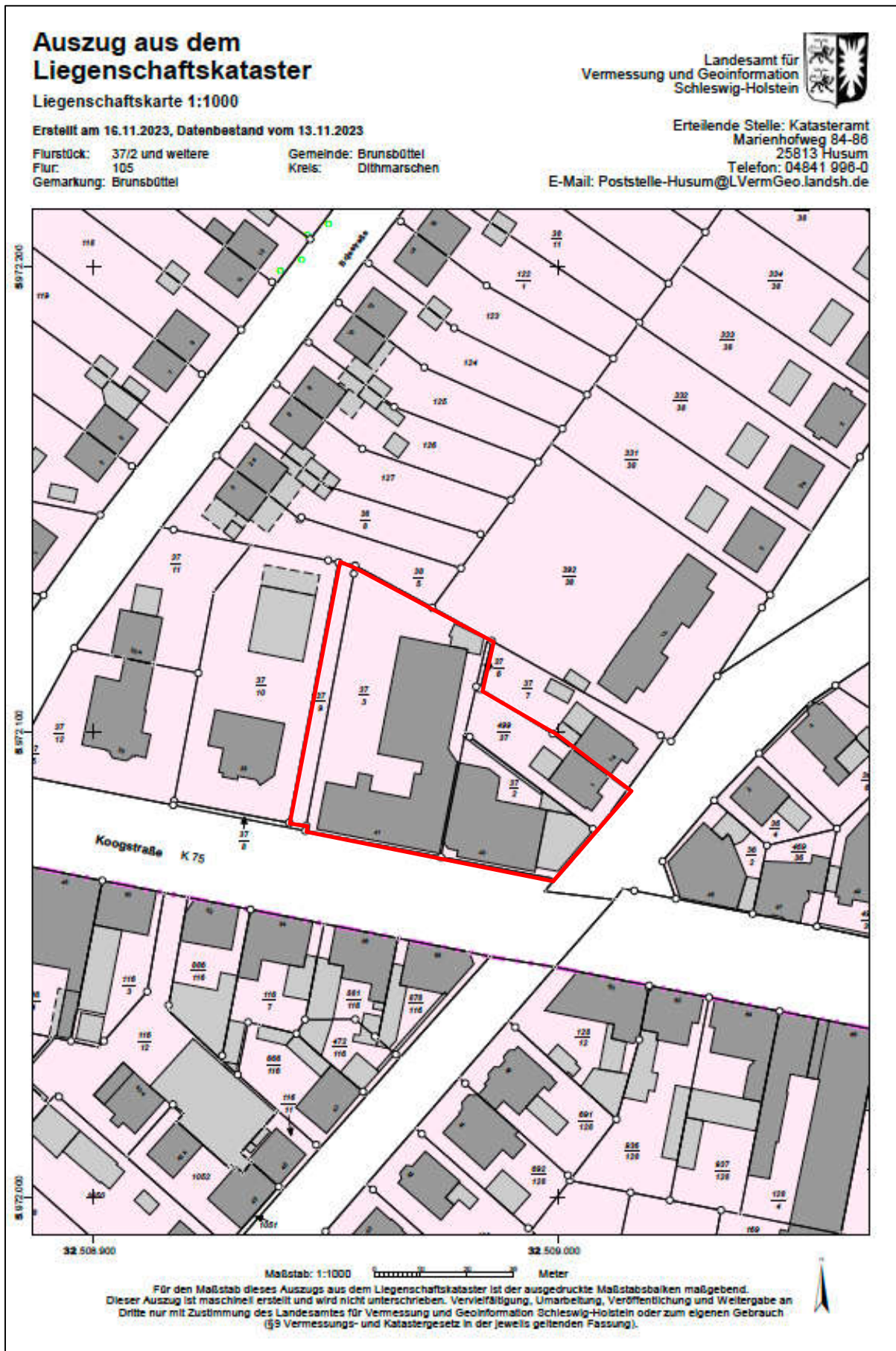
Davon Flurstück 37/2	570 m ²
Davon Flurstück 499/37	395 m ²
Davon Flurstück 37/6	11 m ²
Davon Flurstück 37/3	1.596 m ²
Davon Flurstück 37/9	213 m ²

Erschließung: Die Erschließung erfolgt von Süden über die Koogstraße und von Osten über die Wurtleutetweute.

Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Geschäftsbebauung

Straßenart: Gemeindestraßen

Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	<p>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.</p>
Untersuchungen:	<p>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.</p>



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

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. Für die nicht besichtigten Flächen wird der vorherrschende Standard der begangenen Nutzflächen angenommen.

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 oder Eigentümerinformationen 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 so weit 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. Allgemeine Beschreibung

3.2.1 Wohn- und Geschäftskomplex

Bebauung: Koogstraße 41 - 43
zweigeschossiger Wohn- und Geschäftskomplex teilweise mit Flachdächern, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Das Haus Nr. 43 verfügt über einen eingeschossigen Flachdachanbau (Apotheke) nach Osten.

Wurtleutetweute 1:
zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss

Außenansicht: überwiegend rotes und rotbuntes Ziegelmauerwerk, vorgehängte Plattenfassade an der Apotheke, tlw. Kupferverkleidungen

Legende nach Aktenlage: Koogstraße 41:

Errichtung als eingeschossiges Gebäude	1949
Aufstockung mit Ober- und Dachgeschoss	1954
Umbau einer Wohnung zur Arztpraxis im I. OG	1977
Errichtung eines zweigeschossigen Praxisgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich	1977
Einbau einer Tierarztpraxis	1990
Umbau des OG in 2 Einheiten Haus Nr. 41 nördliches Gebäude ca.	2000

Koogstraße 43:

Errichtung	1911
An- und Umbau der Apotheke	1957
Umbau im Erdgeschoss zu einer Arztpraxis	1982
Einbau eines Nachtdienstzimmers im EG	1986
Wurtleutetweute 1 und Verbindung mit der Koogstraße 43	/ 1987
Um- und Anbau einer HNO-Praxis	1991/92
Ausbau einer dermatologischen Praxis	1990 / 1993
Verlegung eines Labors	2010 / 2011

Sonstige Maßnahmen: In der jüngeren Vergangenheit wurden die Dächer der Gebäude neu eingedeckt. Die Heizungen für die Koogstraße 41 – 43 wurden im Jahr 2006 und die für das Haus Wurtleutetweute 1 im Jahr 2023 erneuert.

„Fiktives Baujahr“:

Die Gebäude wurden zu unterschiedlichen Zeiten errichtet und erweitert. Eine mathematische Bestimmung des mittleren Baujahres ist nicht möglich. Ich betrachte einen frei geschätzten Ansatz von ca. 1955 als den Umständen angemessen.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:

Die Gebäude verfügen über jeweils eigene Eingänge oder sind mit einem gemeinschaftlichen Eingang und Treppenhaus verbunden.

Nutzungseinheiten/Flächen:

Koogstraße 41:

Nr.	Lage	Nutzung	Fläche
1	EG	orthopädischer Schuhladen	67,00
2	EG	Hörgeräteakustiker	34,00
3	EG	Krebsberatung	104,00
4	EG	Leerstand	312,00
5	OG	Wohnung Nr. 1	68,20
6	OG	Leerstand	160,40
7	OG	Gynäkologe	247,00
8	OG	Schulungsraum	61,60
9	DG	Büro	70,00
10	DG	Wohnung Nr. 2. OG li.	59,60
11	DG	Wohnung Nr. 3 OG re.	54,50
Gesamt			1.238,30
In Prozentanteilen an der Gesamtfläche rd.			56 %

Koogstraße 43:

Nr.	Lage	Nutzung	Fläche
12	EG	Kinderarzt	176,00
13	EG	Leerstand	142,00
14	EG	Apotheke	175,00
15	OG	HNO	185,00
16	DG	Dermatologe	156,00
Gesamt			834,00
In Prozentanteilen an der Gesamtfläche rd.			38 %

Wurtleutetweute 1:

Nr.	Lage	Nutzung	Fläche
17	EG	Lager Apotheke	41,00
18	OG	Wohnung	60,00
19	DG	Wohnung	30,00
Gesamt			131,00
In Prozentanteilen an der Gesamtfläche rd.			6 %

	m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt*	2.203,30
Davon Leerstand	788,40
Leerstandsquote	36 %

*ohne Flure und Treppenhäuser

Die Flächen der Flure, Treppenhäuser und sonstige außerhalb der vermieteten Nutzungen liegenden Räume wurden überschlägig mittels des Messtools der Software Acrobat Pro DC mit rd. 337 m² aus den verfügbaren Zeichnungen abgegriffen. Die Gesamtnutzfläche beträgt somit rd. **2.540 m²**.

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wird im Bewertungsfall überschlägig auf Grundlage der Abmessungen in der Flurkarte und der Gebäudepläne wie folgt geschätzt:

Geschoss	m ²
Erdgeschosse	1.315
Obergeschosse	1.163
Dachgeschosse	598
Gesamt	3.076

Gebäudegliederung:

Die Gliederung bitte ich den in den Anlagen beigefügten Plänen zu entnehmen.

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Betonfundamente

Unterer Abschluss:

Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände:

Ziegelmauerwerk

Innenwände:

massiv und Leichtbauweise

Decken:

überwiegend abgehängte Massivdecken

Dächer:

Satteldächer mit Krüppelwalm und Pfanneneindeckung; Flachdächer mit Bitumeneindeckung über der Apotheke und dem nordwestlichen Praxisgebäude, teilweise mit Kupfereinfassungen; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Treppen:

massive Kunststeintreppen mit Stahl- und Holzgeländern

Fahrstuhl/Treppenlift: vorhanden

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Sprossenteilung, Metallrahmenfenster und ältere Schaufenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: unterschiedliche Türkonstruktionen aus Holz, Kunststoff und Metallrahmentüren mit und ohne Glaseinsätze; Automatiktüren zum Ärztezentrum und zur Apotheke

Elektrik: elektrische Anlage mit älteren Verteilungen

Heizung: Koogstraße 41 – 43 mit Gastherme (216 kWh) Baujahr 2006

Wurtleutetweute 1 mit Brennwerttherme (15,3 kWh) aus 2023

Warmwasser: externe Stromgeräte

3.2.5 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Gewerbeflächen: Bodenbeläge:
Fliesen unterschiedlicher Ausführung in den allgemeinen Fluren. PVC, Fliesen und Holzwerkstoffbeläge in den Nutzungen

Wandbekleidungen:
Fliesen in den Sanitärbereichen, sonst Tapeten, Ziegelmauerwerk in den Fluren.

Decken:
Abgehängt mit Deckenplatten

Dekorationen Wohnungen: Da die Wohnungen nicht zugänglich waren ist eine Beschreibung der Dekorationen nicht möglich.

Sanitärausstattung: Gewerbliche Nutzungen:
Die gewerblichen Nutzungen verfügen über die jeweils erforderliche Anzahl von Sanitärräumen im Standard der Bauabschnitte.

Wohnungen:
Nach Angaben der HV verfügen die Wohnungen über Dusch- oder Wannenbäder mit Waschtisch und WC in einfacherem Standard.

Besondere Bauteile: Treppenturm, Dachgauben

Besondere Einbauten: Fahrstuhl, Treppenlift

3.2.6 Gebäudezustand

Besonnung und Belichtung: ausreichende Tageslichtverhältnisse

Unterhaltungszustand: ausreichend

Schäden/Mängel: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch und kleinerer Dekorationsmängel ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Unterhaltungsrückstand an Fenstern; diverse Fenster sind angelaufen und Kunststoffrahmen ausgebleicht
- ca. 50 m² fehlende Deckenverkleidung im OG des Hauses Nr. 41- 43
- Es besteht Instandsetzungsaufwand an Fensterstürzen am nördlichen Flachdachgebäude zum Haus Nr. 41
- Es ist auf die in den Bauakten enthaltenen Protokolle der Brandverhütungsschauen vom 26.06.2007 und vom 31.08.2016 hinzuweisen. Zu den darin aufgeführten Punkten liegen weder Erledigungsvermerke noch Hinweise auf eine durchgeführte Nachschau vor. Ein genehmigtes Brandschutzkonzept ist in den Bauakten ebenfalls nicht enthalten. Nach Aktenlage ist daher davon auszugehen, dass die Mängel bis dato noch nicht behoben sind.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der vorbeugende Brandschutz immer geändert werden muss, sobald sich eine erhebliche „Gefahr für Leib und Leben“ ergibt¹. Zur detaillierten Überprüfung ist jedoch die Hinzuziehung eines dafür qualifizierten Sachverständigen erforderlich.

¹ VG München, Beschluss v. 09.02.2017 – M 8 S 16.5936; VG München, Beschluss v. 09.08.2016 – M 1 S 16.2596; VGH München, Urteil v. 05.02.2015 – 2 BV 14.1202.

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Parkplätze:	Es sind 28 Parkplätze vorhanden. Für die Apotheke ist auf dem Gehweg zum Haus Wurtleutetweute 1 eine Kurzparkzone eingerichtet. Vor dem Eingang zum Ärztezentrum (Koogstraße 41 – 41) befindet sich ein Behindertenparkplatz

3.4 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale:** Das Gesamtgrundstück befindet sich in zentrale Lage im Bereich der Einmündung zur Hauptgeschäftsstraße. Die Verkehrserschließung ist gut. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Gehentfernung erreichbar. Es handelt sich insgesamt um eine gute Wohn- und Geschäftslage.
- Grundstück:** Das Gesamtgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und von nahezu ebener Topografie. Der Pflegezustand ist zufriedenstellend.
- Gebäude:** Die Gebäude entsprechen im Durchschnitt einem Baustandard zwischen ca. 1911 und 1977. Der Ausbaustandard entspricht den 1970er bis 2000er Jahre. Die Gebäudetechnik erfüllt nicht mehr uneingeschränkt die Anforderungen an moderne Wohn- und Geschäftshäuser sowie an den zum Stichtag aktuellen Stand der Technik. Das Gesamterscheinungsbild und die Objektqualität der Immobilie werden als mäßig beurteilt. Es besteht umfangreicher Instandsetzungsbedarf.
- Energetischer Standard** Nach dem vorliegenden Energieausweis gilt das Gebäude als energetisch nicht wesentlich saniert.
- Mietenniveau:** Die monatlich insgesamt erlöste Miete für die Mieteinheiten beträgt nach der Mietenaufstellung der HV 10.038,58 €

Die Gegenüberstellung der Bandbreite der marktüblichen Mieten mit den tatsächlichen Erlösen zum 01.01.2016 ergibt folgendes Bild²:

	von €/m ²	Mittel €/m ²	bis €/m ²	Ø Ist – Miete zum Stichtag €/m ²	Abweichung Ø in % ca.
Wohnungen 30 – 60 m ²	4,52	7,13	8,56	6,56	-13,1 %
Büro- und Praxismieten	7,20	11,86	22,43	5,25	-27 % ³
Einzelhandelsmieten Läden	3,82	12,86	25,64	9,90	-30 %
Einzelhandelsmieten Apotheke	3,82	12,86	25,64	17,14	

Quelle: IS24 Mietpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien Brunsbüttel/Kreis Dithmarschen Auswertungszeitraum 01/2023 – 06/2023. Bezug: Geoport Erfurt, vgl. Anlage 3, S. 44.

Die erlösten Wohnungs- und Ladenmieten liegen unterhalb des Mittels aber noch innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Die Praxismieten sind signifikant unterhalb der unteren Bandbreite der marktüblichen Mieten verortet.

² vgl. Detailauflistung Anlage 2, S. 41.

³ unter der unteren Bandbreite.

Der Erlös für die Apotheke liegt im mittleren Bereich der oberen Bandbreite der Einzelhandelsmieten.

Leerstandsquote.

Die Leerstandsquote ist mit rd. 788,40 m² (rd. 36% der gesamten Mietfläche) signifikant hoch. Die Leerstände der Arztpraxen dauern bereits seit dem 01.07.2021, dem 01.01.2022, dem 01.05.2021 und dem 01.07.2016 an.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung wird unterschieden nach dem fluktuationsbestimmten Leerstand, dem vorübergehenden und dem dauerhaften strukturellen Leerstand. Nach den bisherigen Leerstandsdauern und der Flächenbeschaffenheit ist nicht damit zu rechnen, dass eine Vermietung der Flächen kurzfristig zu erwarten ist. Es handelt sich somit um strukturelle Leerstände.

Solche Leerstände können behoben werden, indem die brachliegenden Flächen nach den Bedürfnissen des Grundstücksmarkts umstrukturiert und saniert werden. Bei nicht energetisch sanierten Gebäuden der gegenständlichen Baualtersklasse ist jedoch von sehr hohen Kosten auszugehen, die sich dem geringen örtlichen Mietenniveau schwerlich refinanzieren lassen.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Vermietung zu einem geringeren als dem marktüblichen Mietzins, bei gleichzeitigem Angebot einer anfänglich mietfreien Zeit (sog. Incentives).

Marktlage:

Es handelt sich um ein Ärztezentrum mit Wohnungen, kleineren Läden und einer angeschlossenen Apotheke. Für solche Objekte besteht ein überregionaler Markt mit einem begrenzten Angebot. Einschränkungen bei der Nachfrage ergeben sich für die gegenständliche Immobilie durch das erhöhte Instandsetzungsrisiko. Aufgrund der derzeit hohen Baukosten und der steigenden Zinsen besteht für solche Objekte gegenwärtig nur eine eingeschränkte Nachfrage.

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 ImmoWertV 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 nicht mehr zeitgemäßen Wohn- und Geschäftsgrundstücks mit energetischem und brandschutzrechtlichen Sanierungsbedarf sowie einer kritischen Leerstandsquote zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der absehbaren Liquidation und Neubebauung mit marktgängigen bzw. am Mietermarkt nachgefragten Nutzungen erworben. Im vorliegenden Fall ist wegen der Abwicklung der bestehenden Mietverhältnisse, der erforderlichen Überplanung und der Einholung von Genehmigungen nicht mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen. In solchen Fällen handelt es sich um eine sog. aufgeschobene Liquidation i. S. d. § 43 ImmoWertV.

Bei der aufgeschobenen Liquidation stehen der Bodenwert, die bis zum Rückbau anfallenden Reinerträge der Immobilie und die künftigen Rückbaukosten im Vordergrund.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Ertragswertverfahren.

Dieses Verfahren ist renditeorientiert und stützt die Bewertung auf die Kapitalisierung der prognostizierten Reinerträge aus dem Grundstück und dessen baulichen Anlagen.

Finanzmathematische Grundlage ist der Zeitrentenbarwertfaktor für nachschüssige Zahlungsweise, dessen Höhe durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und den objekttypischen Liegenschaftszinssatz beeinflusst wird.

Nach den Regularien der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts
- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden

erfolgen. Alle Berechnungsalternativen führen bei geringen Rundungsdifferenzen zu gleichen Ergebnissen. Im Rahmen der nachfolgenden Schätzung findet das **Ertragswertverfahren** ohne Abspaltung des Bodenwerts Anwendung.

Der Bodenwert des bebauten Grundstücks ist getrennt von dem Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wäre das Grundstück unbebaut.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert Koogstraße	115,00 €/m ²
Bodenrichtwert Wurtleutetweute	95,00 €/m ²
Bodenrichtwert nach Flächenanteilen interpoliert	112,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	08.09.2023
Grundstücksgröße (gesamt)	2.785 m ²
Davon Flurstück 37/2	570 m ²
Davon Flurstücke 36/6 und 37/6	406 m ²
Davon Flurstück 37/3	1.596 m ²
Davon Flurstück 37/9	213 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		112,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	08.09.2023	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		112,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	2.785 m ²	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		112,00 €/m ²	
Fläche		2.785 m ²	
Bodenwert des Grundstücks		311.920 €	

Davon entfallen auf die einzelnen Buchgrundstücke:

Brunsbüttel Blatt	Fläche	
634 BV Nr. 3	570 m ²	63.840 €
198 BV 3	406 m ²	45.472 €
1006 BV Nr. 4	1.596 m ²	178.752 €
1006 BV Nr. 5	213 m ²	23.856 €
Summen:	2.785 m²	311.920 €

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Die von dem örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbaus sind auf gemischt bebaubare Grundstücke der gegenständlichen Größe nicht anwendbar.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im (vereinfachten) Ertragswertverfahren wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

	Systematik des Ertragswertverfahrens
	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks
x	Rentenbarwertfaktor _{nachschüssig} (= Vervielfältiger = V)
+	über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
x	Marktanpassung
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohrertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer).

In der Wertermittlung ist üblicherweise von den marktüblichen Mieten auszugehen. Mietabweichungen sind gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Die Leerstände werden abschließend nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV gesondert berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall liegen werden die erlösten Mieten für die Wohnungen, die Läden und die Apotheke im Bereich als marktüblich betrachtet und unverändert in die Berechnung eingestellt. Für die vermieteten Praxen wird von der marktüblichen Miete in Höhe der unteren Bandbreite ausgegangen. Der Jahresrohertrag ergibt sich danach zu:

	Nutzung	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
	Wohnungen	272	6,56	1.784	21.408
	Läden	101	9,90	1.000	12.000
	Praxen	826	7,20	5.947	71.364
	Apotheke	175	17,14	3.000	36.000
=	Summen (ohne Leerstände)			11.731	140.772

4.3.3 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Von den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten 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- oder 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. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Diese Kosten werden nach dem Modell, in dem der Gutachterausschuss die Liegenschaftszinssätze ableitet mit rd. 20 % des Rohertrags angesetzt.

			€ p. a.
Jahresrohertrag (RoE)			140.772 €
BWK i. v. H des RoE			20 %
gesamt			28.154 €
In €/m ² vermieteter Fläche rd.			19,90 €/m ²

4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

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

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

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. Maßstab für die Schätzung der RND sind der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die künftige wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag.

In dem Objekt wurden im Verlauf der Vergangenheit Erweiterungen, Umbauten und Ausbauten durchgeführt. Solche Maßnahmen wirken sich verlängernd auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus. Die verlängerte Restnutzungsdauer kann auf Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (vgl., Anlage 2 zu § 12 Satz 5 ImmoWertV) geschätzt werden.

Dieses Modell gründet auf Modernisierungspunkten für ausgewählte Gewerke. Die maximale Einzelpunktzahl beträgt 20 Punkte. Liegen die Maßnahmen schon weiter in der Vergangenheit kann eine geringere als die maximale Punktzahl angesetzt werden. Für das gegenständliche Objekt wird die Punktezahl überschlägig wie folgt geschätzt:

Modernisierungselemente	Punkte max.	Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe der Modernisierungspunkte	20	4

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist in der ImmoWertV wie folgt abgebildet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Wobei: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
a, b und c sind Konstanten

Es sind die im Folgenden abgebildeten Konstanten in der Verordnung vorgegeben:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %

Im vorliegenden Fall werden die Objektparameter wie folgt angesetzt:

Gesamtnutzungsdauer: rd. 80 Jahre
Gebäudealter ca. 2013 – 1955 (fiktives Baujahr) = ca. 68 Jahre

Die RND errechnet sich bei 4 Modernisierungspunkten zu:

$$0,73 \times 68^2/80 - 1,577 \times 68 + 1,113 \times 80 \text{ Jahre} = \text{rd. } \mathbf{24 \text{ Jahre}}$$

Liegenschaftszinssatz (LGZ)

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) LGZ für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der LGZ ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren und bildet das Risiko einer Immobilie ab. Die besondere Systematik der Rentenbarwertformel bewirkt, dass der Vervielfältiger mit steigendem Zinssatz kleiner wird (verkehrswertmindernd) und mit fallendem Zinssatz größer (verkehrswert erhöhend).

Der Gutachterausschuss weist im Grundstücksmarktbericht 2022 einen durchschnittlichen Zinsfuß (LGZ) in Höhe **6,30 %** aus. Diesen Zinssatz ist vom regionalen Markt abgeleitet. Daher betrachte ich ihn auch im vorliegenden Fall als angemessen.

□ Rentenbarwertfaktor

Bei einer wirtschaftlichen RND von rd. **24 Jahren** und einem Zinsfuß von **6,30 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V) für nachschüssige Zahlungsweise:

$$V = \frac{1,063^{24} - 1}{1,063^{24} \times (1,063 - 1)} = \mathbf{12,21}$$

4.3.5 Diskontierung des Bodenwerts

Im eingeleiteten Ertragswertverfahren ist der Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflusste (diskontierte) Bodenwert zuzuführen. Der Diskontierungsfaktor ergibt sich auf Grundlage der Funktion $1/q^n$ zu: $1/1,063^{24} = \mathbf{0,2308}$

4.3.6 (vorläufiger) Ertragswert

	Marktüblicher Jahresrohertrag			140.772 €
-	Bewirtschaftungskosten in Prozent des Rohertrags			-28.154 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			112.618 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 6,30 %	n = 24 Jahre	12,21
=	kapitalisierte Reinerträge			1.375.066 €
+	diskontierter Bodenwert	311.920 €	0,2308	71.991 €
=	vorläufiger Ertragswert			1.447.057 €

Verhältniszahlen:

	(vorläufiger) Ertragswert		1.447.057 €
=	€/m ² vermieteter Fläche rd.	1.415 m ²	1.023 €
=	Rohertragsvervielfältiger	135.361 €	10,3
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	311.920 €	21,6 %

4.3.7 Marktanpassung

Die objekttypischen Risiken und die Marktlage wurden bereits im Rahmen der Schätzung der Erträge und des Liegenschaftszinses berücksichtigt. Eine gesonderte Marktanpassung ist daher nicht mehr erforderlich.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen im Bewertungsfall:

- Die baulichen Schäden und Mängel
- Die Baulasten
- Die Mindermieten
- Die abgezinsten Rückbaukosten
- Die Leerstände

4.4.1 Bauliche Mängel

Zu den augenscheinlich erkennbaren baulichen Mängeln zählen u. a. die fehlenden Deckenverkleidungen, die schadhafte Fensterstürze, der Brandschutz und die sonstigen Unterhaltungsrückstände.

Die brandschutzrechtliche Situation kann durch den Unterzeichner nicht beurteilt werden. Hierzu ist die Expertise eines Sonderfachmanns erforderlich. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Verstößen gegen die Brandschutzvorschriften die Nutzungsuntersagung androhen und umsetzen kann. Ob dies geschieht, ist Rechtsfrage und kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden.

Ein Kaufinteressent wird die sich daraus ergebenden Risiken als wirtschaftliche Wertminderung in sein Kaufangebot einpreisen. Deshalb betrachte ich unter Einbeziehung der baulichen Mängel und vorbehaltlich des Ergebnisses der Expertise eines Sonderfachmanns eine frei geschätzte Wertminderung in Höhe von rd. 10 % des (vorläufigen) Ertragswerts als erforderlich.

	(vorläufiger) Ertragswert rd.	1.447.057 €
x	Wirtschaftliche Wertminderung	10 %
=	Wirtschaftliche Wertminderung in € rd.	144.706 €

4.4.2 Baulasten

Bei der Baulast auf dem Flurstück 37/2 handelt es sich um die Unterhaltung einer gemeinsamen Schmutzwasserkanalisation mit dem Flurstück Koogstraße 43 bei hälftiger Kostenteilung. Ein werterheblicher Einfluss wird dieser Baulast nicht beigemessen.

Bei der Baulast auf dem Flurstück 37/9 handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast. Begünstigtes Grundstück ist das Flurstück 37/10 (Koogstraße Nr. 35). Die Baulast betrifft das Gesamte Grundstück wonach das Flurstück nicht mehr dem Grundstück Koogstraße 41 im Falle einer Neubebauung als Abstandsfläche zur Verfügung steht. Möglich ist jedoch die Benutzung als Zufahrt und Parkplatzfläche.

Die Baulast entsteht durch freiwillige Erklärung des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegenüber der unteren Baubehörde und durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Die Baulast erlischt auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks, wenn kein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Baulast mehr besteht. Die Baulast ist nicht im Grundbuch verdinglicht. Es wird daher davon ausgegangen, dass kein privatrechtliches Verhältnis zwischen dem Begünstigten und dem Belasteten besteht. Verstößt der Belastete gegen den Inhalt der Baulast hat der Begünstigte keinen unmittelbaren Rechtsanspruch gegenüber dem Belasteten. Gegenüber der Behörde hat er einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung und eventuell auf Tätigwerden der Behörde.

Im vorliegenden Fall verläuft die Baulast am westlichen Rand des Gesamtgrundstücks und nimmt rd. 8 % der Gesamtgrundstücksfläche ein. Da die Baulastenfläche dem Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht mehr als Abstandsfläche zur Verfügung steht, wird die bauliche Nutzbarkeit teilweise eingeschränkt. Nach den in der Literatur veröffentlichten Erfahrungswerten handelt es sich bei dieser Konstellation um vertretbare Nachteile, die in Anlehnung an die Wertminderungssystematik beim Wegerecht mit einem Abschlag zwischen etwa 6 % und 20 % des der von der Baulast betroffenen Fläche zu berücksichtigen sind⁴. Im gegenständlichen Fall wird der Abschlag zum Mittelwert mit rd. 13 % angesetzt.

$$\text{Bodenwert Flurstück 37/9} = 213 \text{ m}^2 \times 112 \text{ €/m}^2 \times 0,13 = \mathbf{3.101 \text{ €}}$$

⁴ Vgl., Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Nr. 14, S. 318, Werner Verlag, 4. Aufl.

4.4.3 Mietabweichungen

4.4.3.1 Wertsicherungsklauseln

Nach den vorliegenden Mietverträgen sind folgende Wertsicherungsklauseln vereinbart.

Fb.- Nr. 1 ⁵	Preisindex ⁶ Basismonat = 09/1999
FB.-Nr. 5-6, 1001, 1002 , 1004, 2001 - 2002	Verbraucherpreisindex (VPI)
FB.-Nr. 1003	Preisindex wie Fn. 5

Vereinbart ist die Erhöhung der Miete bei Schwellenwertüberschreitung des jeweiligen Index um mehr als 10 %. Für die Erhöhung ist eine Erklärung des Vermieters erforderlich. Nach der Erklärung gilt die angepasste Miete ab Beginn des folgenden Monats als fällig.

Eine Überprüfung der vertraglich vereinbarten Mieten mittels des Wertsicherungsrechners des Statistischen Bundesamts⁷ führt zu folgendem Ergebnis:

Fb.- Nr.	vereinbart lt. Vertrag	Indexierte Miete p. m. per Stand 12/2015	gezahlt p. m in €	erzielbar p. m. in €	Differenz p. m. in €
0001	281,21	1,547	628,17	435,03	193,14
0005	792,00	1,235	907,63	978,12	-70,49
1002	1037,00	1,418	1.037,00	1.470,47	-101,57
1003	472,94	1,776	850,03	839,94	10,09
2001	561,60	33,8%	695,76	751,42	-55,66
					Differenz
Summe Praxen			3.822,32 €	4.039,95	-217,63 €
Abweichung in %					-5,7 %

Für die Fb.- Nr. 0001 erübrigt sich eine Indexanpassung, da die zum Stichtag gezahlte Miete aus dem Ladengeschäft über dem Ergebnis der Wertsicherung liegt.

Für die Die Fb.- Nrn. 0002, 0007 und 1001 liegen keine Mietverträge vor.

Die FB.-Nrn. 0003, 0004, 0006, 1004 und 2002 zählen zum Leerstand

Die Differenz der indexierten Praxismieten Fb.- Nrn. 6 und 1001 - 1004 zu dem tatsächlich gezahlten Mietzins beträgt monatlich 430,53 €.

Die Differenz zwischen der tatsächlich gezahlten und der indexierten Miete beträgt:

	Differenz der indexierten Miete zu der tatsächlich gezahlten p. m.	218 €
x	Monate	12
=	Differenz p. a.	-2.616 €

⁵ Fb.- Nr. = Flächenbestandsnummer

⁶ Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) Basis 1980.

⁷ vgl., Anlage Nr. 6, S. 51.

4.4.3.2 Mindermiete Praxen

Im vorliegenden Fall wurde die Ertragswertberechnung auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete kalkuliert. Die Differenz zu der tatsächlich erzielten Miete beträgt:

	Marktübliche Miete untere Bandbreite IS24				71.364 €
-	Tatsächlich gezahlte Miete	5,25 €/m ²	826 m ²	12 Monate	-52.038 €
=	Differenz p. a.				19.326 €

4.4.3.3 Wertminderung aus Mindermieten gesamt

Im Bewertungsfall kann nicht beurteilt werden, ob Mieter ein Erhöhungsverlangen akzeptieren, ob sie kündigen, ihre Optionen nicht ziehen oder ob sich die Situation ggf. durch Fluktuation verändert. Deshalb kann der aus den indexierten- und Mindermieten resultierende Nachteil nur überschlägig taxiert werden. Ich gehe davon aus, dass eine Mietanpassung an die Marktmiete einen Zeitraum von etwa 5 Jahren erfordert. Dann beträgt der wirtschaftliche Nachteil:

	Mietdifferenz zur marktüblichen Miete p. a.	19.326 €
-	Differenz aus den Indexierten Mieten p. a.	-2.616 €
=	Mindermiete gesamt	16.710 €
x	Vervielfältiger n = 5 Jahre. Zinsfuß = 6,30 %	4,12
=	(vorläufige) Wertminderung	68.845 €
+	Kosten der Anpassung (Zeitraum der Durchführung, Gutachter u. ä) pauschal - 10 %	6.885 €
	Wertminderung gesamt	75.730 €

4.4.3.4 Mietausfall Krebsgesellschaft

Für die FN.- Nr. 0003 wurde bei der Schätzung des Rohertrags keine Miete angesetzt. Ein gesonderter Abschlag erübrigt sich daher.

4.4.4 Leerstände

Bei Leerständen der gegenständlichen Größenordnung ist es marktüblich die brachliegenden Flächen zu einer geringeren Miete zu vermarkten. Als Anreiz für Mieter werden in solchen Fällen auch mietfreie Anfangsphasen angeboten. Die daraus resultierende monetäre Relevanz kann nur überschlägig und unter Ansatz eines erhöhten Risikos geschätzt werden. Ich betrachte folgende Parameter als kalkulatorisch vertretbar:

Fläche:	684 m ² (ohne Fl.- Nr. 0003)
Mietansatz geschätzt:	rd. 2,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten:	20 %
Vermarktungsdauer:	5 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Liegenschaftszins	6,30 % + Risikozuschlag 2 % = 8,30 %
Vervielfältiger bei:	n = 19 Jahre, i = 8,30 % = 9,40
Diskontierungsfaktor bei:	n = 19 Jahre, i = 8,30 % = 0,6712

	Fläche Leerstand gesamt (ohne Fb.- Nr. 0003)	684 m²
x	Nettokaltmiete p. m./m ²	2,00 €/m ²
x	Monate	12
=	Jahresrohertrag	16.416 €
-	Bewirtschaftungskosten rd. 20 %	3.283
=	Jahresreinertrag	13.133 €
x	Vervielfältiger	9,40
=	Kapitalisierte Reinerträge	123.450 €
x	Diskontierungsfaktor n = 5 Jahre, i = 8,3 %	0,6712
=	Ertragswert zum Stichtag	82.860 €

4.5 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt ohne die Berücksichtigung der Betriebsausstattung:

	(vorläufiger) Ertragswert	1.447.057 €
-	Wertminderung für Schäden und Mängel	-152.400 €
-	Wertminderung Baulast	-3.101 €
-	Wertminderung wegen Mindermieten	-75.730 €
+	Ertragswert der Leerstände	82.860 €
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag	1.291.948 €
	Gerundet auf	1.300.000 €

5 Aufteilung nach Buchgrundstücken

Auftragsgemäß sind bei mehreren Versteigerungsobjekten die Einzelwerte zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Diese Aufteilung wird im vereinfachten Verfahren nach dem Verhältnis der Nutzflächen (vgl. Nr. 4.3.2, S. 27) vorgenommen. Da das Grundstück Brunsbüttel Blatt 1006 BV Nr. 5 keine Reinerträge generiert, ist der um die Baulast bereinigte Bodenwert aus dem Gesamtergebnis herauszunehmen:

$$1.300.000 \text{ €} - 20.755 = 1.179.245 \text{ €}$$

Die Einzelwerte der Buchgrundstücke betragen:

Brunsbüttel	Flurstück	Gesamt	Anteil	Teilwert	gerundet
Blatt 634 BV Nr. 3	37/2	1.279.245 €	38 %	486.113 €	486.000,00 €
Blatt 198 BV Nr. 3	37/6, 499/37	1.279.245 €	6 %	76.755 €	77.000,00 €
Blatt 1006 BV Nr. 4	37/3	1.279.245 €	56 %	716.377 €	716.000,00 €
Blatt 1006 BV Nr. 5	37/9			20.755 €	21.000,00 €
Gesamt:					1.300.000,00 €

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) der Wohn- und Geschäftsgrundstücke zum Stichtag am 08.09.2023 wie folgt geschätzt:

Nach Buchgrundstücken:

Grundbücher	Blatt	BV Nr.	Größe	Lage	Verkehrswert
von Brunsbüttel	634	3	570 m ²	Koogstraße 43	486.000,00 €
	198	3	406 m ²	Wurtleutetweute 1	77.000,00 €
	1006	4	1.596 m ²	Koogstraße 41	716.000,00 €
	1006	5	213 m ²	Koogstraße 41	21.000,00 €
Als wirtschaftliche Einheit gesamt					1.300.000,00 €

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 20.12.2023

Gerhard Hautmann

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

Urheberschutz: 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 Richtlinien⁸:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIVO)
- 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:

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 11/2023, 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.

⁸ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Flächenbestandsliste mit Mietern und Nettokaltmieten

Liste 107127...: **Flächenbestandsliste zum 01.08.23**
 Objektbereich...: 4312
 Flächenbereich...: 0001 - 9999
 Kkl. Miete...: .10,.11,.12,
 Kkl. Nebenkosten: .20,.21,.22
 Kkl. Sonstiges...: .14,.15,.16

11.09.23 14:07
 Benutzer: 11
 Seite...: 1

Umlageschlüssel m².....: 001
 Umlageschlüssel Stellplätze: 001

Leerstandparameter:
 Mietauswertung.....: 003 - Istmiete
 Geplante Nebenkostenvorauszahlung: 006 -

Attribut-Arten für das Leerstandsmodul:
 1.: 0 -
 2.: 0 -

Aktuelles Objekt.....: 4312 Koogstr. 41/43 Ärztehaus
 Aktuelle Gruppe.....: Verwaltung

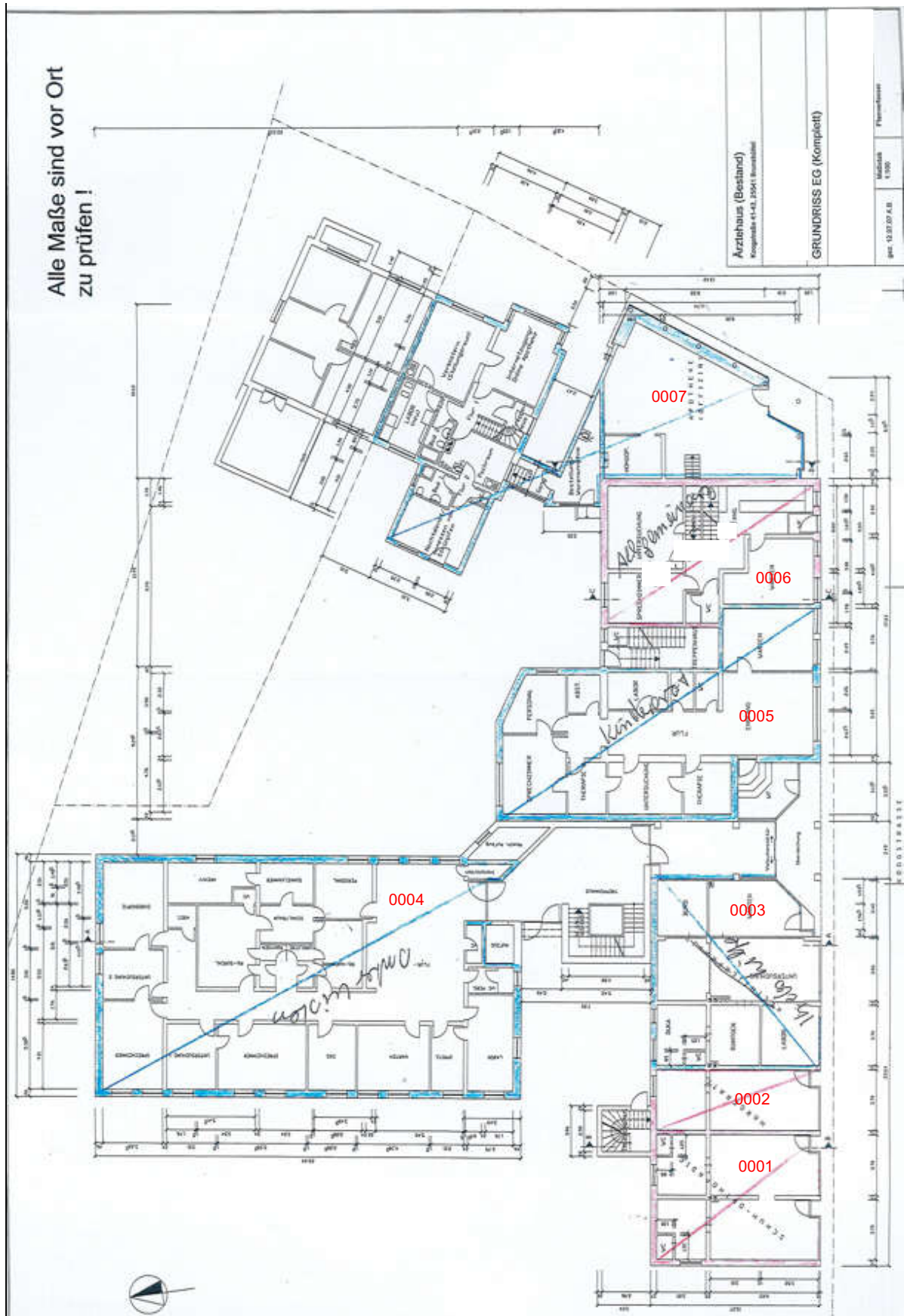
Vermietungen		Aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht													
Fläche Nummer	Bezeichnung	Mieter Nummer	Name	Flächenbelegung Beginn	Ende	m²	Anz. Stpl.	Miete EUR	Miete EUR/m²	Miete EUR/Stp	Nebenkosten EUR	Nebenk. EUR/m²	Sonstiges EUR	Mwst 19,00%	Bruttobetrag EUR
0001	Schuster EG	001		01.09.00		67,00	67	528,17	9,38	9,38	140,00	2,09		145,95	914,12
0002	Hörgeräte Akustiker	021		01.06.18		34,00	34	371,29	10,92	10,92	75,00	2,21		84,90	531,09
0003	Krebsberatung	003		01.05.15		104,00	104				210,00	2,02			210,00
0005	Kinderarzt	005		01.08.15		176,00	176	907,63	5,16	5,16	340,00	1,93			1.247,63
0007	Apotheke	022		01.09.19		175,00	175	3.000,00	17,14	17,14	550,00	3,14			4.224,50
1001	gsm Schulungsbüro	025		01.10.22		61,60	62	431,20	7,00	7,00	308,00	5,00			739,20
1002	Gynäkologin	009		01.09.06		247,00	247	1.368,90	5,54	5,54	740,00	3,00			2.108,90
1003	HNO - Arzt	010		01.08.92		185,00	185	850,03	4,59	4,59	580,00	3,14			1.430,03
1005	Wfg. 10G	020		01.07.17		68,20	68	444,64	6,52	6,52	210,00	3,00			654,64
2001	Dermatologe 20G	013		01.07.08		156,00	156	695,76	4,46	4,46	530,00	3,40			1.225,76
2003	Wfg. 20G li	023		01.08.22		59,60	60	413,00	6,93	6,93	150,00	2,52			563,00
2004	Wfg. 20G re	016		01.09.04		54,50	55	287,96	5,28	5,28	150,00	2,75			437,96
2005	Wfg. 20G W1	017		01.12.12		30,00	30	220,00	7,33	7,33	90,00	3,00			310,00
2006	Büro W1	024		01.08.22		60,00	60	420,00	7,00	7,00	160,00	2,67			580,00
2007	Lager Apotheke	022		01.09.19		41,00	41								
Summe vermietete Fläche Objekt 4312						1.518,90	1.51	10.038,58	6,61		4.233,00	2,79		905,25	15.176,83
						68,94	6	Miete + NK.			14.271,58				

Leerstände		Aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht													
Fläche Nummer	Bezeichnung	Fl. art Nummer	Flächenart	Leerstand Beginn	Ende	m²	Anz. Stpl.	Miete EUR	Miete EUR/m²	Miete EUR/Stp	Nebenkosten EUR	Nebenk. EUR/m²	Sonstiges EUR	Mwst 19,00%	Bruttobetrag EUR
0004	Gastroenterologen	001	m²-Gesamtfläche	01.07.21		312,00	312								
0006	Internist	001	m²-Gesamtfläche	01.01.22		142,00	142								
1004	Allgemeiner Arzt	001	m²-Gesamtfläche	01.05.21		160,40	160								
2002	Pflege	001	m²-Gesamtfläche	01.07.16		70,00	70								
Summe Leerstände Objekt 4312						684,40	684								
						31,06	6	Miete + Nebenkosten							
Summe Objekt 4312						2.203,30	2.20	10.038,58	4,56		4.233,00	1,92			
						100,00	6								

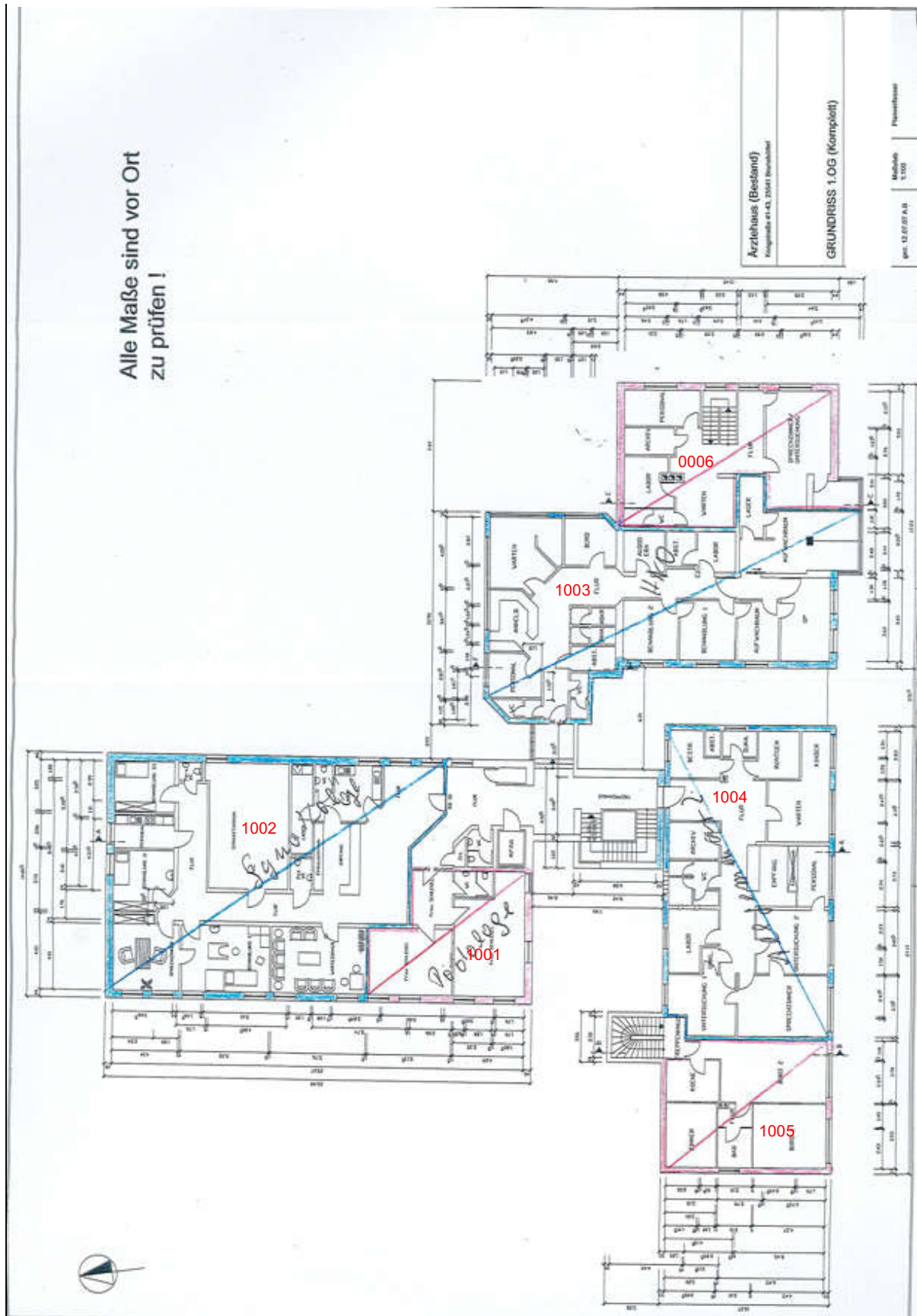
Nr. 2 Flächenaufteilung

Flächenbestandsnummer (Fb.- Nr.)	Läden in m ²
0001	67
0002	34
gesamt	101
	Praxen/Büro in m ²
0005	176
1001	61,6
1002	247
1003	185
2001	156
gesamt	825,6
	Wohnungen in m ²
1005	68,2
2003	59,6
2004	54,5
2005	30
2006	60
Gesamt	272,3
	Apotheke in m ²
0007	175
2007	41
	Leerstände in m ²
0003	104
0004	312
0006	142
1004	160
2002	70
gesamt	788
Gesamt	2203

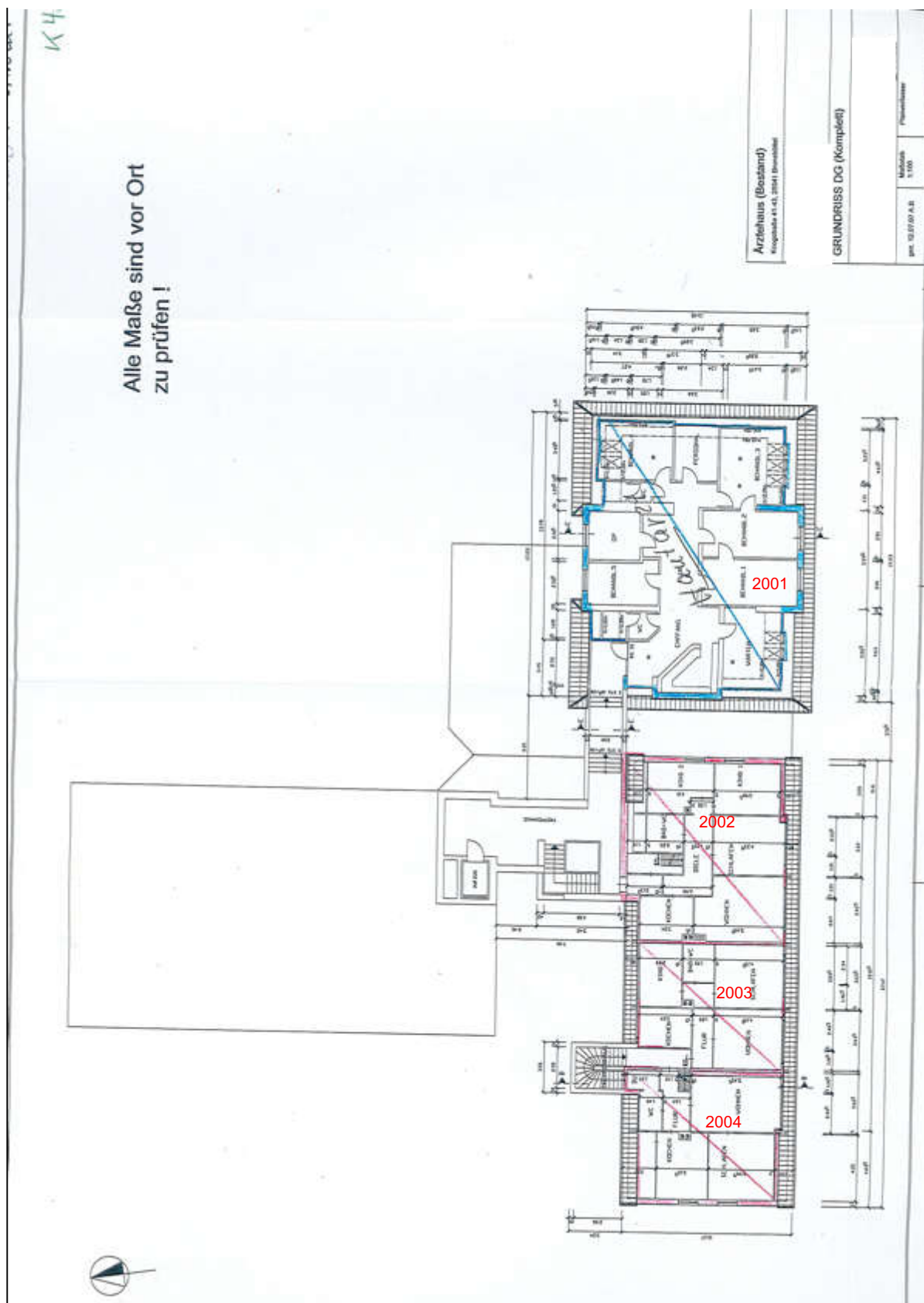
Nr. 3 Planzeichnungen



Erdgeschoss



Obergeschoss




Dachgeschoss

Vorstehende Pläne konnten wegen der Unzugänglichkeit von Praxen und Wohnungen nicht auf Stimmigkeit geprüft werden. Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

Nr. 4 Marktmieten IS24

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien			
25541 Brunsbüttel			
Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Juni 2023			
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 25541 / Kreis Dithmarschen			
Produktausprägung: einfache Auswertung			

Gewerbemieten in der Kreis Dithmarschen				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	29	13,40 €	4,00 € - 29,58 €	1.371
Büro / Praxis	11 (37,9%)	11,86 €	7,20 € - 22,43 €	103 (7,5%)
Einzelhandel	10 (34,5%)	12,68 €	3,82 € - 25,64 €	233 (17%)
Hallen / Produktion	-	-	-	270 (19,7%)
Sonstige	-	-	-	226 (16,5%)

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien			
25541 Brunsbüttel			
Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Juni 2023			
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 25541 / Kreis Dithmarschen			
Produktausprägung: einfache Auswertung			

Mietpreise: PLZ-Bezirk 25541				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	27	7,95 €	4,68 € - 11,13 €	7.168
<=30 m ²	1 (3,7%)	20,00 €	-	4.663 (65%)
>30 - 60 m ²	9 (33,3%)	7,13 €	4,52 € - 8,54 €	5.285 (73,7%)
>60 - 90 m ²	12 (44,4%)	7,56 €	5,88 € - 11,13 €	5.573 (77,8%)
>90 - 120 m ²	3 (11,1%)	8,56 €	7,00 € - 10,71 €	5.107 (71,2%)
>120 m ²	2 (7,4%)	7,03 €	6,92 € - 7,14 €	4.901 (68,4%)

Nr. 5 Wertsicherung

- Ergebnis der Berechnung mit Ihren Angaben - Statistisches Bundesamt Deutschland	20.12.23, 20:22
Statistisches Bundesamt	
Ergebnis der Berechnung	
Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:	
71,1	unterer Schwellenwert
80,5	oberer Schwellenwert
81,2	Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Dezember 2004 der Fall.
7,1 %	Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats September 2000 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwertes.
117,3	Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat November 2023.
54,7 %	Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats September 2000 bis zum gewählten Indexstand.
<u>435,03 €</u>	Ist der Betrag von 281,21 € erhöht um 54,7 %
Ihre Angaben zur Berechnung:	
<ul style="list-style-type: none">• Schwellenwertberechnung• Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)• Berechnung bezogen auf Punkte (Prozentpunkte)• Anpassung bei Veränderung des Index um 10,0 Punkte• Anpassung bei Überschreiten des Schwellenwertes• Basisjahr 1980• Berechnung mit Monatsindizes• Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: September 2000• Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: November 2023	

Zu Fb.- Nr. 0001

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

85,5 unterer Schwellenwert

104,5 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

104,7 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Dezember 2021 der Fall.

10,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats August 2015 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwertes.

117,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat November 2023.

23,5 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats August 2015 bis zum gewählten Indexstand.

978,12 € Ist der Betrag von 792,00 € erhöht um 23,5 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 10,0 Prozent
- Anpassung bei Überschreiten des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: August 2015
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: November 2023

Zu Fb.- Nr. 0005

Statistisches Bundesamt

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

74,4 unterer Schwellenwert

91,0 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

91,2 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Februar 2012 der Fall.

10,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats September 2006 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwertes.

117,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat November 2023.

41,8 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats September 2006 bis zum gewählten Indexstand.

1470,47 € Ist der Betrag von 1037,00 € erhöht um 41,8 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 10,0 Prozent
- Anpassung bei Überschreiten des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: September 2006
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: November 2023

Zu Fb.- Nr. 1002

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

86,2 unterer Schwellenwert

99,4 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

99,6 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Februar 1995 der Fall.

7,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats August 1992 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwertes.

117,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat November 2023.

77,6 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats August 1992 bis zum gewählten Indexstand.

839,94 € Ist der Betrag von 472,94 € erhöht um 77,6 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Punkte (Prozentpunkte)
- Anpassung bei Veränderung des Index um 10,0 Punkte
- Anpassung bei Überschreiten des Schwellenwertes
- Basisjahr 1980
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: August 1992
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: November 2023

Zu Fb.- Nr. 1003

Statistisches Bundesamt

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

78,9 unterer Schwellenwert

96,5 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

96,9 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Juli 2017 der Fall.

10,5 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Juli 2008 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwertes.

117,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat November 2023.

33,8 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Juli 2008 bis zum gewählten Indexstand.

751,42 € Ist der Betrag von 561,60 € erhöht um 33,8 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 10,0 Prozent
- Anpassung bei Überschreiten des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: Juli 2008
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: November 2023

Zu Fb.- Nr. 2001

Nr. 6 Protokoll Brandverhütungsschau vom 26.06.2007

Protokoll des Fachdienst Bau und Naturschutz in Auszügen:

folgende Mängel wurden festgestellt:	
<p>Die Feuerschutztür^(*) zwischen Treppenraum und Dachgeschoss (Arztpraxis Hautarzt) schließt nicht selbsttätig und dicht ab. Die Schließfolgeregelung ist neu einzustellen. Die rauchmeldergesteuerte Feststellanlage für die Tür ist einer wiederkehrenden Prüfung (einmal jährlich) zu unterziehen. Der Prüfnachweis ist im Rahmen der Mängelabstellung (vgl. Anlage 1) beizubringen.</p>	Termin: 18.01.08
- 2 -	
<p>2. Für den Treppenraum fehlt ein wirksamer Rauchabzug. Der Rauchabzug kann durch von Hand zu öffnende Fenster (Mindestmaß 60 x 90 cm) in jeder Ebene bzw. durch einen rauchmeldergesteuerten Rauchabzug in der Mindestgröße von 5 % der Grundfläche des Treppenraumes, mindestens jedoch 1 m² sichergestellt werden. Die Handauslösungen für den Rauchabzug sind auf Grund der besonderen Art der Nutzung des Objektes in jeder Ebene vorzusehen.</p>	Termin: 18.01.08
<p>3. Die Fluchtwegführung aus der Hautarztpraxis ist nicht gekennzeichnet. Sie ist in Form einer Sicherheitsbeleuchtung der Rettungswege gem. DIN EN 1838 (z.B.: als Einzelbatteriesysteme) sicherzustellen. Die Kennzeichnungen müssen der DIN 4844 entsprechen. Für den Treppenraum ist eine Sicherheitsbeleuchtung in Bereitschaftsschaltung (z. B. als Einzelbatteriesysteme) vorzusehen.</p>	Termin: 18.01.08
<p>4. Die Tür zur Wohnung im Dachgeschoss muss als Vollspantür gemäß DIN 68706 i. V. m. DIN EN 79 sowie dicht (mindestens 3-seitig umlaufende Türdichtungen) gegen den Treppenraum abschließen. Soll die Wohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt werden (steht z. Z. leer), muss die Tür in feuerhemmender und rauchdichter Bauart (T 30-RS) gemäß DIN 4102 Teil 5 und DIN 18095 abschließen. Der Einbau dieser Türkonstruktion wird empfohlen, so dass eine jederzeitige Nutzungsänderung (z.B.: Wohnen zu Gewerbe) in der Zukunft ohne weitere Änderungen erfolgen kann.</p>	Termin: 18.01.08
<p>5. Im Obergeschoss wurde im Rahmen des Umbaues die feuerhemmende Trennung zwischen Treppenraum und Praxisebene (Fußpflege, HNO, Gynäkologe, Allgemeinmediziner) zurückgebaut. Der Nachweis über die mindestens feuerhemmenden Wand- und Trennwandkonstruktionen des erweiterten Treppenhauses ist zu führen. Die einzelnen Praxen sind gegen den Treppenraum durch mindestens feuerhemmende und rauchdicht schließende Türen (T 30-RS) gemäß DIN 4102 Teil 5 und DIN 18095 abzutrennen.</p>	Termin: 18.01.08

6.	<p>Ein Bestandschutz durch erteilte baurechtliche Genehmigungen konnte für die Erweiterung des Treppenraumes nicht festgestellt werden.</p> <p>Die Decke im Elektroanschlussraum ist zum Zwischendeckenbereich zum Teil geöffnet.</p> <p>Die Deckenöffnung ist in mindestens feuerhemmender Bauart zu verschließen.</p>	Termin: 18.01.08
<p>Die Fluchtwegführung innerhalb der Praxen sowie die Notausgänge sind in Form einer Sicherheitsbeleuchtung für Rettungswege gemäß DIN EN 1838 (z.B.: als Einzelbatteriesysteme) zu kennzeichnen und auszuleuchten. Die Kennzeichnungen müssen der DIN 4844 entsprechen.</p> <p>Die Tür zwischen Arztpraxis und Treppenraum im Erdgeschoss muss in mindestens feuerhemmender und rauchdichter Bauart gegen den Treppenraum abschließen. Die vorhandene Tür erfüllt diese Anforderungen augenscheinlich nicht.</p> <p>Die geplante Treppenraumerweiterung zur Koogstraße^(b) kann wie folgt umgesetzt werden:</p> <p>a) Abtrennung der Treppenraumerweiterung durch eine feuerhemmende und rauchdicht schließende Tür gemäß DIN 4102 Teil 5 und DIN 18095.</p> <p>b) Erweiterung des Treppenraumes durch feuerhemmende bzw. feuerbeständigen raumabschließende Wände und Decken zur Kinderarzt- und Kleintierpraxis sowie zum Obergeschoss.</p> <p>c) Herstellung einer feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Verglasung zur Kinderarzt- und Kleintierpraxis.</p> <p>- Die Notausgänge sind in Form einer Sicherheitsbeleuchtung gemäß DIN EN 1838 zu kennzeichnen und auszuleuchten. Die Kennzeichnungen müssen der DIN 4844 entsprechen.</p> <p>- Türen im Verlauf von Fluchtwegen sowie die Notausgänge müssen sich ohne Hilfsmittel von innen/in Fluchtrichtung (z.B.: durch den Einbau selbstverriegelnder Antipanikschlösser gemäß DIN EN 179) öffnen lassen.</p>		Termin: 18.01.08
<p>Die Fluchtwegführung und der Notausgang aus der Allgemeinmedizinerpraxis im Erdgeschoss ist in Form einer Sicherheitsbeleuchtung für Rettungswege gemäß DIN EN 1838 zu kennzeichnen und auszuleuchten. Die Kennzeichnungen müssen der DIN 4844 entsprechen.</p>		Termin: 18.01.08
<p>Aufgrund der komplizierten Raumstruktur des Objektes und der besonderen Art der Nutzung sowie der besonderen Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadt Brunsbüttel wird der Betreiberin dringend <u>empfohlen</u>, das Objekt flächendeckend in Form eines rauchmeldergesteuerten Hausalarms zu überwachen. Die Brandmeldung sollte in jedem Fall auf eine ständig besetzte Stelle (Leitstelle der Feuerwehr, Wach- und Schließdienst oder Bereitschaftsdienst) angeschaltet werden.</p>		Termin: 18.01.08
<p>Auftrag</p>		

Nr. 7 Protokoll Brandverhütungsschau vom 31.08.2016

Protokoll des Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz Abt. vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz.

	Termin
<p>1. Aufgrund der besonderen über die Jahre gewachsenen Gebäudestruktur mit den sich daraus ergebenden baulichen Eigenart, der besonderen Patientensituation (Aufwachraum) in der Praxis von Herrn Dr. Straßburg und den Gefahren für die Einsatzkräfte (Röntgenräume/technische Gase) ist es für die Feuerwehr im Einsatzfall notwendig, sich mittels objektbezogenen Informationen einen schnellen Überblick zu verschaffen.</p> <p>Für das gesamte Objekt wird ein Feuerwehrplan nach der zurzeit gültigen DIN 14095 „Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen“ als erforderlich angesehen.</p>	6 Monate
<p>2. Aufgrund der unter Punkt 1 genannten Aspekte wird dringend empfohlen, das Objekt mit einer flächendeckenden (rauchmeldergesteuerte)Brandmeldeanlage auszurüsten. Eine Alarmierung hat an eine ständig besetzte Stelle zu erfolgen.</p>	6 Monate
<p>3. Die Hauptabsperreinrichtung der Gasleitung ist dauerhaft zu kennzeichnen.</p>	4 Wochen
<p>4. Der sichtbare Verlauf der Gasleitung ist durch einen gelben Anstrich kenntlich zu machen.</p>	4 Wochen
<p>5. Die Tür im Verbindungsgang von der Apotheke zum Gebäude in der Wurtleutetweute 1 ist mit einem Türschließer zu versehen.</p> <p>Sollte diese Verbindungstür aus betrieblichen Gründen auch nur zeitweilig geöffnet bleiben, so ist diese mit einer Feststellvorrichtung und automatischen Brandfrüherkennungsanlage (Rauchmelder), die ein selbsttätiges Schließen der Türe im Brandfall gewährleistet, auszurüsten.</p>	4 Wochen
<p>6. Für den Zugang zur ehem. Wohnung (2.OG; Leerstand) ist eine Tür in der Ausführung dichtschießend, selbstschließend und vollwandig erforderlich.</p> <p>Bei Wiederaufnahme der Nutzung dieser Räumlichkeiten sind die brandschutztechnischen Anforderungen neu festzulegen.</p>	4 Wochen


12	15. Nach der DIN 14676 „Rauchmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung- Einbau, Betrieb und Instandhaltung“ müssen Rauchwarnmelder und die Warneinrichtungen nach Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal im Abstand von 12 Monaten, mit einer Schwankungsbreite von höchstens \pm 3 Monaten einer Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung unterzogen werden. Die Ergebnisse der Überprüfung sind zu dokumentieren.	2 Wochen
13	16. Die im Objekt aushängende Brandschutzordnung Teil A ist der DIN 14096 Teil A und auf die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Notrufnummer 0112) anzupassen.	4 Wochen
14	17. Aus brandschutztechnischer Sicht wird eine Überprüfung aller ortsveränderlichen elektrischen Betriebsmittel i.S. des § 5 der Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 für notwendig angesehen.	6 Monate
15	18. Der jährliche Prüfnachweis für die Rauchmelder gesteuerte Feststellanlage vom Treppenraum zur Praxis im 2.OG konnte zum Zeitpunkt der Begehung nicht vorgelegt werden. Dieser Prüfnachweis ist nachzureichen.	4 Wochen


Der Maschinenraum mit dem Zugang von der Hofseite war zum Zeitpunkt der Begehung verschlossen und konnte nicht kontrolliert werden. Dieser Raum wird im Rahmen eine Nachschau gesondert begangen.


Das Abstellen der Mängel ist dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Brunsbüttel bis zu den o.g. Terminen **schriftlich** mitzuteilen.

Eine kostenpflichtige Überprüfung (Nachschau) der Mängelbeseitigung behält sich der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz vor.

Nr. 8 Baulastenauskünfte

 Stadt Brunsbüttel <small>VIELFALT. BEWEGT.</small>	
Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel Herrn Gerhard Hautmann Immobiliensachverständiger Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Stadt Brunsbüttel Der Bürgermeister FD Bauaufsicht und Hochbau Albert-Schweitzer-Straße 9 25541 Brunsbüttel
Datum: 15.11.2023/	
Baugrundstück: Brunsbüttel, Wurtleutetweute 1 Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 105, Flurstück 37/6 Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Sehr geehrter Herr Hautmann, aufgrund Ihrer Anfrage vom 14.11.2023 teile ich Ihnen mit, dass das <div style="text-align: center;">Flurstück 37/6 der Flur 105</div> <u>nicht</u> mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.	

 Stadt Brunsbüttel <small>VIELFALT. BEWEGT.</small>	
Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel Herrn Gerhard Hautmann Immobiliensachverständiger Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Stadt Brunsbüttel Der Bürgermeister FD Bauaufsicht und Hochbau Albert-Schweitzer-Straße 9 25541 Brunsbüttel
Datum: 15.11.2023/	
Baugrundstück: Brunsbüttel, Wurtleutetweute 1 Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 105, Flurstück 499/37 Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Sehr geehrter Herr Hautmann, aufgrund Ihrer Anfrage vom 14.11.2023 teile ich Ihnen mit, dass das <div style="text-align: center;">Flurstück 499/37 der Flur 105</div> <u>nicht</u> mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.	


**Stadt
Brunsbüttel**
WEIßFALT. BEWEGT.

Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel

Herrn
 Gerhard Hautmann
 Immobiliensachverständiger
 Am Doktorgraben 2
 25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
 Der Bürgermeister
 FD Bauaufsicht und Hochbau
 Albert-Schweitzer-Straße 9
 25541 Brunsbüttel

Datum: 15.11.2023/

Baugrundstück: Brunsbüttel, Koogstraße 41
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 105, Flurstück 37/9
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

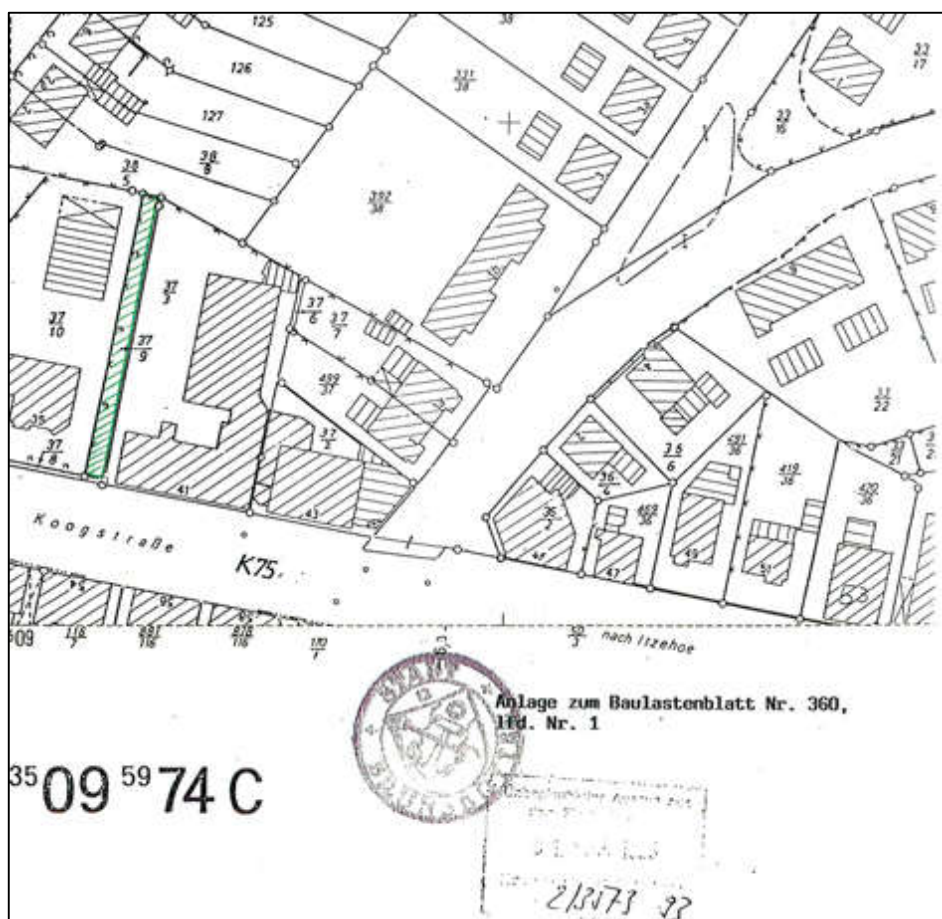
Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 14.11.2023 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 37/9 der Flur 105

mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.
 Eine Kopie des Baulastenblattes Nr. 360 ist beigelegt.

Baulastenverzeichnis von <u>Brunsbüttel</u>		Baulastenblatt Nr. <u>360</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Koogstraße 41 teilw.</u>		
Gemarkung <u>Brunsbüttel</u> Flur <u>105</u> Flurstück <u>37/9</u>		
Ud. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Das Flurstück 37/9 der Flur 105, im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt, steht dem Grundstück Koogstraße 35 (Flurstück 37/10 der Flur 105) für eine spätere intensivere/bauliche Nutzung als Abstandsfläche zur Verfügung. Eingetragen am 07.12.1993 aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 07.12.1993	





**Stadt
Brunsbüttel**
VIelfalt. Bewegt.

Stadt Brunsbüttel, FD 34, Kooßstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobiliensachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister
FD Bauaufsicht und Hochbau
Albert-Schweitzer-Straße 9
25541 Brunsbüttel

Frau Petersen
Zimmer 120/Bauamt
andrea.petersen@stadt-brunsbuettel.de
Tel. 04852/391-229
AZ: III/3.613.0-01-00196/23

Datum: 15.11.2023/Henke

Baugrundstück: Brunsbüttel, Kooßstraße 41
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 105, Flurstück 37/3
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 14.11.2023 teile ich Ihnen mit, dass zugunsten des

Flurstückes 37/3 der Flur 105

eine öffentlich-rechtliche Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) eingetragen ist.
Eine Kopie des Baulastenblattes Nr. 55 ist beigefügt.

KOTIE

Besetzungsverzeichnis von Brunsbüttel Besetzungsblatt Nr. 55 Seite 1

Grundstück Brunsbüttel, Koogstraße 43

Gemarkung Brunsbüttel Flur 105 Flurstück 37/2

Id. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verlegung einer gemeinsamen Entwässerungsleitung und Errichtung eines gemeinsamen Kontrolllochnetzes auf dem Grundstück Koogstraße 43. Über diese Leitung werden die Grundstücke Koogstraße 41 und Koogstraße 43 an die Hauptleitung der Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Installations- und Unterhaltungskosten sowie die Kosten einer jährlichen einmaligen Reinigung, die jeweils in der ersten Jahreshälfte vorzunehmen sind, entfallen auf beide angeschlossenen Grundstücke je zur Hälfte.</p> <p>Eingetragen am 5. April 1973 aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 3. April 1973.</p> <p style="text-align: right;">(Jürgens) BauzG.</p>	

KOTIE

Besetzungsverzeichnis von Brunsbüttel Besetzungsblatt Nr. 55 Seite 1

Grundstück Brunsbüttel, Koogstraße 43

Gemarkung Brunsbüttel Flur 105 Flurstück 37/2

Id. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verlegung einer gemeinsamen Entwässerungsleitung und Errichtung eines gemeinsamen Kontrolllochnetzes auf dem Grundstück Koogstraße 43. Über diese Leitung werden die Grundstücke Koogstraße 41 und Koogstraße 43 an die Hauptleitung der Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Installations- und Unterhaltungskosten sowie die Kosten einer jährlichen einmaligen Reinigung, die jeweils in der ersten Jahreshälfte vorzunehmen sind, entfallen auf beide angeschlossenen Grundstücke je zur Hälfte.</p> <p>Eingetragen am 5. April 1973 aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 5. April 1973.</p> <p style="text-align: right;">(Jürgens) BauzG.</p>	

HW 60202 - Deutscher Genesellschaft GmbH - 9/8

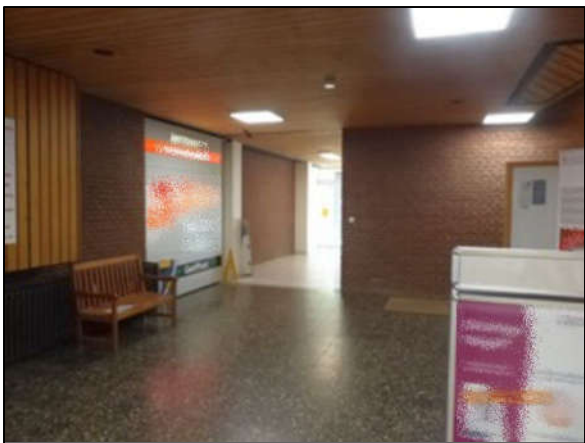
Nr. 9 Bilder



Westfassade Koogstraße 41



Nordansicht Koogstraße 41



Blick in den Flur EG Koogstraße 41 – 43



Fehlende Deckenverkleidung



Dachboden Haus Nr. 41





Südliche Fassadenansichten Koogstraße 41.



Südliche Fassade Koogstraße 43



Ostfassade Apotheke Wurtleutetweute



Haus Wurtleutetweute 1 von Osten



Hoffläche Wurtleutetweute 1



Blick in einen Leerstand Koogstraße 43



Sanitär Leerstand



Koogstraße 41 rückwärtiges Gebäude Westfassade



Nordansicht Koogstraße 41



Nordwestansicht Wurtleutetweute 1



Ostfassade Koogstraße 41 rückwärtig



Beispiel Fenstersturz



Leerstand Koogstraße 41 EG rückwärtiges Gebäude