

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Sterup
Gemarkung:	Sterup
Lagebezeichnung:	Ausstellungs- und Werkstattgebäude, Hallengebäude, Flensburger Straße 25, 24996 Sterup
Flur:	Siehe unter 1.1 Auftragsdaten
Flurstück:	Siehe unter 1.1 Auftragsdaten
Größe:	Siehe unter 1.1 Auftragsdaten
Grundbuch:	Sterup Blatt 416 BVNr. 1, 2, 3
Aktenzeichen:	50 K 15/23



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 28.01.2025 wurde der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

451.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	10
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Gebäude	11
2.3.6 Außenanlagen	22
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	24
3.1 Grundlagen	24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2 Kaufpreissammlung	24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4 Literatur	25
3.2 Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3 Bodenwert	27
3.3.1 Vergleichswerte	27
3.3.2 Bodenrichtwerte	27
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4 Gesamtbodenwert	28
3.4 Sachwertverfahren	29
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	36

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	37
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	37
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	41
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	41
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
3.5.5 Ertragswert	42
3.6 Zusammenfassung	42
3.7 Verkehrswert	43

- Anlagen:
- Übersichtskarten
 - Auszug aus der Katasterkarte
 - Flächenberechnungen aus der Bauakte
 - Zeichnungen aus der Bauakte
 - Fotografien des Gebäudes

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 28.11.2024 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 15/23 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Sterup Blatt 416 unter BVNr. 1, 2 und 3 eingetragenen Grundbesitz.

Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- BVNr. 1: Gemarkung Sterup Flur 003, Flurstück 135/12 mit einer Größe von 576 m², Flurstück 135/13 mit einer Größe von 287 m², Flurstück 135/23 mit einer Größe von 11 m² und Flurstück 135/24 mit einer Größe von 21 m². Es handelt sich hierbei um eine Wasserfläche (Lippingau) und angrenzende Grünflächen.
- BVNr. 2: Gemarkung Sterup, Flur 003, Flurstück 135/21, Gebäude- und Freifläche, Flensburger Straße 25 mit einer Größe von 2.129 m²
- BVNr. 3: Gemarkung Sterup, Flur 003, Flurstück 135/18, Gebäude- und Freifläche, Flensburger Straße 25 mit einer Größe von 7.665 m²

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 28.01.2025 in der Zeit von ca. 13.15 – 14.45 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Vater des verstorbenen Eigentümers
- Vertreter des Objektmieters

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 28.01.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Zeichnungen, Flächenberechnungen und andere Unterlagen aus der Bauakte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

Die anliegenden Zeichnungen dienen als Übersicht über die vorhandenen baulichen Anlagen. Im Bestand können Abweichungen gegeben sein, die nicht in allen Einzelheiten dokumentiert werden, sofern sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die vorliegenden Grundrisse entsprechen überwiegend dem Gebäudebestand.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Sterup ist im Kreis Schleswig-Flensburg in der Landschaft Angeln gelegen und stellt mit etwa 17 km² die drittgrößte Gemeinde des Amtes Geltinger Bucht mit Sitz in Steinbergkirche (Entfernung ca. 4 km) dar. Das Gemeindegebiet wird insgesamt von etwa 1.300 Menschen bewohnt.

Verkehrsanbindung

Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße 21, die von Sterup nach Kappeln (Entfernung ca. 20 km) führt. Nördlich befindet sich die Bundesstraße 199 (Nordstraße) und südlich die Bundesstraße 201 von Kappeln Richtung Schleswig. Westlich bei Tarp (Entfernung ca. 25 km) besteht eine Anschlussstelle zur A7. Die nordwestlich gelegene Stadt Flensburg findet sich in ca. 30 km, Satrup in ca. 15 km und Steinbergkirche in ca. 4 km Entfernung. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busanbindungen geregelt. Der nächste Bahnhof mit Anschluss nach Flensburg ist in Sörup (Entfernung ca. 8 km) angesiedelt.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Die Grundversorgung ist im Gemeindegebiet gegeben. Die wirtschaftliche Struktur besteht vorwiegend aus verschiedenen Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben. Ein Supermarkt, eine Schlachterei, eine Gaststätte und Arztpraxen sind ebenfalls vorhanden. Weiterhin existieren ein Schulzentrum mit Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Kindergarten. Weiterführende Schulen, ergänzende Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Einrichtungen sind in den umliegenden Gemeinden (z.B. Sörup, Satrup) bzw. ergänzend in der Stadt Flensburg vorzufinden.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist mit entsprechendem Durchgangsverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in westlicher Ortsrandlage an der L 21. Die Flensburger Straße wurde hier zweispurig ausgebaut, asphaltiert und einseitig mit einem abgetrennten Gehweg versehen. Die umliegende Bebauung besteht südlich und östlich überwiegend aus Wohnbebauung, nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den anliegenden Übersichtskarten und dem Auszug aus der Katasterkarte zu ersehen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Es besteht jedoch eine Satzung der Gemeinde Sterup nach § 34 BauGB, welche die beiden bebauten Flurstücke mit einfasst. Das Objekt liegt somit hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Nach § 34 BauGB sind hier Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß § 10 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) werden die Ansprüche aus öffentlichen Lasten, unter die Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen, vor den Ansprüchen des Gläubigers befriedigt. Somit sind eventuell offene Beiträge im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Die Kopie des Grundbuches wurde vom Sachverständigen eingesehen. Im vorliegenden Auszug sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (sinngemäß):

- Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung eines Vorfluterabschnitts) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 156/10, 156/11, 156/12 der Flur 003 Gemarkung Sterup und des Flurstücks 142/9 der Flur 003 Gemarkung Sterup; eingetragen am 12.11.1986.
- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 L 31/10); eingetragen am 30.12.2010.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 15/23); eingetragen am 29.03.2023.

Da im Vorwege nicht zweifelsfrei bekannt ist, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. erlöschen, werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Hierzu erfolgt ggf. beim Versteigerungstermin ein entsprechender Hinweis.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 29.01.2025 hat ergeben, dass für das Flurstück 135/21 keine Vermerke bestehen. Für das Flurstück 135/18 ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Sterup		Baulastblatt Nr. 16 Seite 1	
Grundstück		Flurstück 135/18	
Gemarkung Sterup Flur 3		Flurstück 135/18	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	<p>Gemäß § 7 LBO muß die Lagerhalle einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Im östlichen Bereich wird dieser Abstand nicht eingehalten. Dieser zur östlichen Grundstücksgrenze z. T. fehlende Bauwisch wird in der Weise auf das Flurstück 135/8 übernommen, daß ein Grenzabstand von 3 m entsteht.</p> <p>Eingetragen am 01.02.1983 Aufgrund der Eintragungsverfügung vom 31.01.1983</p>	<p>317 / Kennzeichnung durch Karteilage 08/2019</p>	



Aus der Eintragung ergibt sich nach Auffassung des Sachverständigen im Bestand kein erkennbarer wertrelevanter Einfluss. Entsprechend bleibt die Baulast bei der Bewertung unberücksichtigt.

Altlasten

Die Abfrage beim Altlastenkataster wird durch das Amtsgericht vorgenommen. Laut Auskunft vom Gericht ist aufgrund der ehemaligen Tankstelle bzw. der Vornutzung ein entsprechender Eintrag vorhanden.

Da sich durch den Altlastenverdacht eventuell ergebende Maßnahmen und Kosten im Vorwege nicht abschätzen lassen, bleibt dieser Punkt bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt („unbelasteter“ Verkehrswert). Zur abschließenden Klärung wären ggf. weiterführende Sonderuntersuchungen erforderlich, die den Verdacht bestätigen bzw. entkräften können.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein geführt.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die Fläche besteht insgesamt aus sechs Flurstücken. Beim Flurstück 135/12 mit einer Einzelgröße von 576 m² handelt es sich um ein Teilstück der westlich verlaufenden Lippingau. Die angrenzenden Flurstücke 135/13 (Größe 287 m²) Flurstück 135/24 (Größe 21 m²) und Flurstück 135/23 (Größe 11 m²) stellen sich als Grünflächen dar, die an die Lippingau angrenzen. Die Flächen sind unregelmäßig geformt und weisen im Wesentlichen eine annähernd ebene Oberfläche auf.

Auf dem Flurstück 135/21 mit einer Größe von 2.129 m² steht das westliche Hallengebäude. Die Fläche weist eine unregelmäßige Form und eine nahezu ebene Beschaffenheit auf. Die Straßenfront zur nördlich verlaufenden Flensburger Straße beträgt ca. 35 m.

Das Flurstück 135/18 mit einer Größe von 7.665 m² hat ebenfalls eine unregelmäßige Ausformung, eine annähernd ebene Oberfläche und ist mit einem Ausstellungs- und Werkstattgebäude bebaut. Zur nördlichen Flensburger Straße beläuft sich die Straßenfront auf ca. 100 m und zur südöstlich angrenzenden Straße Sterupbek ca. 80 m.

Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte sind die genauen Formen zu entnehmen. Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Flurstück 135/18 ist mit einem Ausstellungs- und Werkstattgebäude bebaut. Dieses verfügt über ein Erdgeschoss (Ausstellungs- und Werkstattbereich) und im nordöstlichen Bereich zur Straße (ursprünglicher Baukörper) über ein Dachgeschoss und zum Teil über einen Spitzboden. Der nordwestliche Teil dient vorwiegend der Ausstellung der angebotenen Verkaufsgegenstände. Im südwestlichen Bereich wurden in der Halle seitens des Mieters mehrere Büroräume in Leichtbauweise erstellt. Im ursprünglichen Gebäudeteil sind im Erdgeschoss ebenfalls Büroräume und Nebenräume vorhanden. Die verbleibenden Flächen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss werden als Lager- und Abstellflächen genutzt. Der südwestliche Gebäudebereich (ehem. Autowerkstatt) dient als Montagehalle. An der nordöstlichen Fassade zur Flensburger Straße befindet sich zudem eine ehemalige Tankstelle (kleiner Kassenraum und Überdachung).

Auf dem westlichen Flurstück 135/21 existiert ein weiteres Hallengebäude. Neben einem kleinen abgetrennten Büroraum weist dieses Gebäude vorwiegend Abstell- und Lagerflächen auf. In Teilbereichen wurde seitens des Mieters eine Galerie in einfacher Holzbauweise errichtet.

Bis auf eine Rasenfläche am westlichen Hallengebäude sind die nicht überbauten Bereiche ansonsten vorwiegend mit verschiedenen Befestigungen versehen. Östlich der Halle sind auf dem Gelände mehrere Holzhütten zur Besichtigung ausgestellt. Der südwestlich des Ausstellungs- und Werkstattgebäudes gelegene Bereich dient überwiegend als Lagerfläche.

Insgesamt sind das Grundstück und die Gebäude an eine Firma vermietet, die Grillhütten, Gartensaunen u.a. herstellt und verkauft. Sämtliche Verkaufs- und Einrichtungsgegenstände sind im Eigentum des Mieters und somit nicht Gegenstand der Wertermittlung. Laut Auskunft beim Ortstermin beträgt die monatlich gezahlte Nettokaltmiete einschließlich MwSt. 2.000 €, ab März 2025 soll diese dann auf 2.400 € erhöht werden.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Flensburger Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht, abgesehen von den Vermerken im Altlastenkataster, von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes ansonsten nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Die ersten Eintragungen in den eingesehenen Bauakten stammen aus dem Jahr 1947 über den Umbau und die Erweiterung einer Stellmacherwerkstatt. Weiterhin sind in den Unterlagen im Wesentlichen folgende Maßnahmen dokumentiert:

- ca. 1965 Werkstattanbau (Kfz-Reparatur)
- ca. 1968 Neubau einer Verkaufshalle mit Büroräumen
- ca. 1978 An- und Umbau der Werkstatt und der Ausstellungshalle, Einbau einer Ölheizung mit Lagerung von 10.000 Litern Heizöl (unterirdisch)
- ca. 1979 Einbau eines Erdtanks für 30.000 Liter Vergaserkraftstoff und Einbau eines Erdtanks für 7.000 Liter Dieselkraftstoff, Ausbau eines Erdtanks für 10.000 Liter Vergaserkraftstoff
- ca. 1982 Neubau einer Lagerhalle
- ca. 1991 Einbau eines Altölbehälters mit 1.000 Liter Fassungsvermögen

Ein Ausbau der o.g. Erdtanks ist in den eingesehenen Bauakten nicht dokumentiert.

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

<u>Geschosse:</u>	Erdgeschoss, in Teilbereichen Dachgeschoss und Spitzboden (ursprünglicher Baukörper)
<u>Größe:</u>	Die Nutzfläche beläuft sich im Erdgeschoss insgesamt auf rd. 1.050 m ² . Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.
<u>Raumaufteilung:</u>	
Erdgeschoss:	Ausstellungshalle, Büroraum, Vorflur und WC-Räume, Heizungsraum, abgetrennte Büroräume Flurbereich, 3 Büroräume, Aufenthaltsraum, Abstell- und Lagerflächen, WC-Raum Werkstatthalle, Lagerraum
Dachgeschoss:	Abstell- und Lagerflächen
Spitzboden:	Abstell- und Lagerflächen
<u>Grundriss-Zeichnungen:</u>	Die im Ausstellungsbereich dargestellten drei Büroräume an einer Stirnseite wurden abgebrochen und sind im Bestand nicht mehr vorhanden.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	<p><u>Ursprünglicher Baukörper:</u> Massives Mauerwerk mit Anstrich d= ca. 39 cm</p> <p><u>Ausstellungshalle:</u> Stahlbinderhalle, Sockel aus Mauerwerk o.ä., zur Straße umlaufend Schaufenster, rückwärtig Fertigteilplatten oder Mauerwerk d= ca. 20 – 30 cm, oberhalb Plattenverkleidungen</p> <p><u>Werkstatt:</u> Stahlbinderhalle, Sockel aus Mauerwerk o.ä., oberhalb Glaselemente und Plattenverkleidungen, Giebel mit Fertigteilplatten oder Mauerwerk d= ca. 20 cm</p>
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, teilweise Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Sohlenplatte, Estrichaufbau, o.ä.
Geschossdecken:	<u>Ursprünglicher Baukörper:</u> Holzbalkendecke, Stahlbetondecke, Kappendecke
Dachform:	<p><u>Ursprünglicher Baukörper:</u> Satteldach mit Dachverschneidung, Blecheindeckung</p> <p><u>Ausstellungshalle:</u> Flach geneigtes Dach mit Trapezblecheindeckung (Sandwichelemente)</p> <p><u>Werkstatt:</u> Flach geneigtes Dach mit Trapezblecheindeckung (Sandwichelemente)</p>
Geschosstreppe:	<u>Ursprünglicher Baukörper:</u> Metallstiege ins Dachgeschoss
Innentüren:	Metalltüren, Holzwerkstofftüren, u.a.
Fenster:	<u>Werkstatt:</u> Lichtbänder; <u>Ausstellungshalle:</u> Schaufenster aus Metall mit Isolierversglasung; <u>Bürobereiche:</u> Metall-, Holz- und Kunststofffenster mit Isolierversglasung, teilweise Einfachverglasungen – insgesamt vorwiegend ältere Elemente
Außentüren:	Metalltüren, Rolltore
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Elektroinstallation:	Zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Heizungsinstallation:	Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage – defekt, nicht in Funktion

Erdgeschoss:

<u>Räume:</u>	Ausstellungshalle, Büroraum, Vorflur und WC-Räume, Heizungsraum, abgetrennte Büroräume
Wandverkleidungen:	Rauhfaser oder Putz mit Anstrich, ansonsten Fensterelemente (Schaufenster); WCs: Fliesenschild,
Deckenverkleidungen:	Rauhfaser oder Putz mit Anstrich; <u>Ausstellungshalle:</u> Trapezblech (Dacheindeckung)
Fußböden:	Fliesen; Büro: Teppichboden; WCs: Fliesen
WCs:	Waschbecken, wandhängendes WC
Sonstiges:	Die in Leichtbauweise abgeteilten Büroräume wurden seitens des Mieters erstellt.

<u>Räume:</u>	Flurbereich, 3 Büroräume, Aufenthaltsraum, Abstell- und Lagerflächen, WC-Raum
Wandverkleidungen:	Rauhfaser, Putz oder Mauerwerk mit Anstrich, Profilholzverkleidung; WC: Fliesen
Deckenverkleidungen:	Gipskassetten, Rauhfaser oder Putz mit Anstrich; <u>Lagerflächen:</u> Holzdielung, Putz und Kappendecken mit Anstrich
Fußböden:	Fliesen, Teppichboden; <u>Lagerflächen:</u> Estrich mit Anstrich; WC: Fliesen
WC:	2 Waschbecken, Urinal, WC-Kabinen
Sonstiges:	Der im Flurbereich abgetrennte Büroraum wurde durch den Mieter erstellt.

<u>Räume:</u>	Werkstatthalle, Lagerraum
Wandverkleidungen:	Mauerwerk mit Anstrich, Lichtbänder
Deckenverkleidungen:	Trapezblech (Dacheindeckung)
Fußböden:	Klinker
Sonstiges:	Pumpensumpf aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit

Dachgeschoss/Spitzboden:

<u>Räume:</u>	Abstell- und Lagerflächen
Wandverkleidungen:	Profilholz, Gipskartonplatten
Deckenverkleidungen:	Gipskartonplatten bzw. Dachschrägen mit Blecheindeckung
Fußböden:	Estrich bzw. Stahlbetondecke, Holzdielung
Sonstiges:	Insgesamt einfache, nutzungstypische Ausstattung

Hallengebäude:

Geschosse: Erdgeschoss

Größe: Die Nutzfläche beläuft sich auf rd. 430 m².

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Lagerfläche, abgetrennter Büroraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Stahlkonstruktion (Stahlbinderhalle), Sandwichpaneele, o.ä. mit 8 cm Dämmung

Innenwände: Leichtbauwände (Bürobereich)

Unterer Abschluss: Stahlbetonplatte, Gußasphalt, o.ä.

Dachform: Satteldach, Stahlkonstruktion (Stahlbinderhalle), Sandwichpaneele, o.ä. mit 8 cm Dämmung

Fenster: Kunststofffenster

Außentüren: Kunststoff oder Metall, Metallschwinger und Sektionaltor

Elektroinstallation: Zweckmäßig

Raumbeschreibung:

Erdgeschoss:

Räume: Lagerhalle

Wandverkleidungen: Trapezblech (Sandwichelemente)

Deckenverkleidungen: Trapezblech (Sandwichelemente)

Fußböden: Estrich

Sonstiges: Abgetrennter Büroraum, in Teilen Galerie in einfacher Holzbauweise vom Mieter eingebaut

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden: Siehe im Folgenden

Einstufung Zustand: Insgesamt mäßiger bzw. zum Teil schlechter baulicher Zustand.

Die Baukonstruktionen und die energetische Beschaffenheit sind im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.

Sonstiges:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Die Dacheindeckung weist an diversen Stellen (ursprünglicher Baukörper, Ausstellungshalle und Werkstatt) Undichtigkeiten auf, so dass es zu Wassereintrag in den Konstruktionsaufbau und die Innenräume kommt.

Die Ölfeuerungsanlage ist seit längerer Zeit defekt und nicht in Funktion.

Aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit wurde im Bereich der Werkstatt ein Pumpensumpf mit einer Tauchpumpe installiert.

Hallengebäude:

Die Dacheindeckung ist undicht, stellenweise besteht Schimmelbildung im Deckenbereich.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) je nach Gebäudeart in drei bzw. fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts wurden sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung für beide Gebäude im Wesentlichen im Bereich der Standardstufe 2 anzuordnen.

Die folgende Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Resultierend aus der durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 430 €/m² für das Ausstellungs- und Werkstattgebäude (Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung) und von 275 €/m² für das Hallengebäude (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) bei einer ermittelten Standardstufe von jeweils 2,0.

Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude

	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden	große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Anstrich	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest; Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres und der Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

Alte Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 aufgestellt wurden, sind nach Ablauf von 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Zudem wird für den Einbau von neuen Heizungsanlagen auf die Übergangsregelungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	60 Jahre (Annahme mittleres fiktives Baujahr insgesamt ca. 1965)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	6 Jahre

Hallengebäude:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	43 Jahre (Baujahr ca. 1982)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 SW-RL):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	6 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad und entsprechend die modifizierte Restnutzungsdauer.

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

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

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	40
tatsächliches Alter:	Jahre	60
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	6
relatives Gebäudealter:		150

Hallengebäude:

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

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	40
tatsächliches Alter:	Jahre	43
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	6
relatives Gebäudealter:		108

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Zufahrtbereich zwischen den Gebäuden, Fläche zur Flensburger Straße und rückwärtige Flächen am Ausstellungs- und Werkstattgebäude mit Asphaltoberflächen (teilweise uneben und mit Schadstellen) Ausstellungsfläche östlich des Hallengebäude mit Betonsteinpflasterung und Kieselbelag bzw. zum Teil Rasenflächen Südwestlicher Grundstücksbereich mit Kieselbelag
<u>Einfriedung:</u>	Zur Flensburger Straße vorwiegend offen gehalten, zur Lippingau Wall mit Anpflanzungen, ansonsten verschiedene Zäune und Buschwerk
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

Grundlage für die Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Unterlagen. Diese werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei erfolgt die Dokumentation der offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Die Beschreibung stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient vielmehr als Übersicht. Soweit sich einzelne Details nicht in der Beschreibung finden, bedeutet dies nicht, dass sie in der Bewertung unberücksichtigt sind.

Die Besichtigung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben bzgl. nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf den Beschreibungen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt, Öffnungen von Bauteilen erfolgten ebenfalls nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile (z.B. Fenster und Türen) und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne Öffnung von Bauteilen, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten nach § 194 des Baugesetzbuches und nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten handelt. Entsprechend wird auch keine Überprüfung des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, der Standsicherheit (Statik), der Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten, von Rohrfraß sowie der Maßhaltigkeit von Bauteilen vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest, Formaldehyd, u.a.) wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten
Gottschalk	Immobilienwertermittlung
Sprengnetter	Immobilienbewertung (Lehrbuch und Kommentar)

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren und unterstützend das Sachwertverfahren an. Derartige Gebäude werden unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktüblich erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen ggf. mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Die erforderlichen Daten für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren werden mit den marktüblichen Mieten (Mietspiegel, Mietübersicht oder anderweitiges Datenmaterial) und den ggf. vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht enthaltenen Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurde nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare Grundstücke vorliegt.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 70 €/m² für Wohnbauflächen bei einer Richtgröße von 900 m² herausgegeben.

Im östlichen Ortsgebiet von Sterup ist für das Gewerbegebiet B-Plan 5 Terkelsmai ein Bodenrichtwert von 20 €/m² ausgewiesen.

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist für das benachbarte Mittelangen / Satrup für Baugrundstücke in Gewerbegebieten (keine subventionierten Preis, voll erschlossen) folgende Daten aus:

- Einfacher Nutzungswert 45,00 €/m²
- Mittlerer Nutzungswert 50,00 €/m²
- Guter Nutzungswert 50,00 €/m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Aufgrund der Größe, der Lage, der Beschaffenheit, der baurechtlichen Einstufung und der Entwicklungsmöglichkeit der Fläche wird basierend auf den o.g. Daten insgesamt ein mittlerer Bodenwert von 45 €/m² nach Einschätzung des Sachverständigen als angemessen angesehen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

45 €/m²

Für die Grünland- und Wasserflächen erfolgt ein Wertansatz von 1,00 €/m².

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
marktübliche Fläche	Geb.- und Freifläche	7.665	45,00	344.925
∑ marktübliche Flächen		7.665		344.925
zusätzliche Fläche				0
∑ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		7.665		344.925

Hallengebäude:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
marktübliche Fläche	Geb.- und Freifläche	2.129	45,00	95.805
∑ marktübliche Flächen		2.129		95.805
zusätzliche Fläche	Grünland, Wasserfl.	895	1,00	895
∑ zusätzliche Flächen (boG)		895		895
Bodenwert insgesamt		3.024		96.700

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche

und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Die Eigenschaften des Gebäudes, die hier nicht im Einzelnen Erwähnung finden, wurden ansonsten bei der Einstufung des Objektes in die Normalherstellungskosten bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Derzeit liegen keine derartigen Faktoren vor, so dass dieser pauschal mit 1,0 in Ansatz gebracht wird.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Gebäudeart		Ausstellungs- und Werkstattgebäude
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	1.069
NHK 2010	€/m ²	430
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	459.670
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	865.559
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	40
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	60
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	6
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,1500
Gebäudesachwert	€	129.834
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	129.834

Hallengebäude:

Gebäudeart		Hallengebäude
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	451
NHK 2010	€/m ²	275
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	124.025
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	233.539
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	40
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	43
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	6
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,1500
Gebäudesachwert	€	35.031
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	35.031

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an. Beim Wertansatz der Nebengebäude sind der Zustand und die Beschaffenheit entsprechend berücksichtigt. Kleinere, nicht gesondert aufgeführte Nebengebäude sind im Wert der Gartenanlagen enthalten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):		€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage		€	6.500
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	9.500

Hallengebäude:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):		€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage		€	1.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	4.000

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€ 344.925
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€ 129.834
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€ 9.500
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€ 484.259

Hallengebäude:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€ 95.805
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€ 35.031
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€ 4.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€ 134.836

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt wurde. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden i.d.R. vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Für Gewerbeobjekte werden normalerweise keine Sachwertfaktoren ermittelt, da die Bewertung i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren erfolgt. Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg und auch die umliegenden Gutachterausschüsse stellen keine entsprechenden Sachwertfaktoren für die vorliegende Objektart zur Verfügung.

Aufgrund des derzeitigen Marktgeschehens, den allgemeinen Rahmenbedingungen, der Objektart, der Beschaffenheit und unter Berücksichtigung der Lage wird sachverständig ein Sachwertfaktor von pauschal 0,70 bzw. 0,75 als angemessen angesehen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	484.259
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,70	
Marktanpassung	in €	-145.278
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	338.981

Hallengebäude:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	134.836
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,75	
Marktanpassung	in €	-33.709
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	101.127

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Rahmen eines Wertgutachtens können diese nur überschlägig geschätzt werden. Zudem ist anzumerken, dass Art und Umfang von Instandsetzungsmaßnahmen zum Teil Ermessenssache sind. Baumängel und Bauschäden werden insofern als Pauschalansatz berücksichtigt, wie sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall sind die auf Seite 15 unter Zustandseinstufung aufgeführten Punkte bereits hinreichend bei der Einstufung in die Normalherstellungskosten, beim Ansatz des Sachwertfaktors und insbesondere bei der ermittelten Restnutzungsdauer von lediglich 6 Jahren erfasst. Somit erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kein weiterer Abzug.

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	338.981
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Sachwert des Grundstück	€	338.981
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	339.000

Hallengebäude:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	101.127
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	895
Sachwert des Grundstück	€	102.022
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	102.000

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks (1. Grund und Boden; 2. Gebäude und Außenanlagen) zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbarer Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Im Kreis Schleswig-Flensburg existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden Vergleichsdaten aus dem IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 für die benachbarten Städte Flensburg und Schleswig herangezogen. Hier sind folgende Nettokaltmieten für Lagerflächen im Bestand angegeben:

Schleswig:

- Einfacher Nutzungswert: 1,50 €/m²
- Mittlerer Nutzungswert: 2,25 €/m²
- Guter Nutzungswert: 3,50 €/m²

Flensburg:

- Einfacher Nutzungswert: 2,00 €/m²
- Mittlerer Nutzungswert: 3,50 €/m²
- Guter Nutzungswert: 5,00 €/m²

In Anlehnung an die o.g. Daten wird aufgrund der Lage, der Größe und der Beschaffenheit der Mietflächen für das Ausstellungs- und Werkstattgebäude ein mittlerer Mietansatz von rd. 2,50 €/m² und für das Hallengebäude von 2,00 €/m² in Ansatz gebracht. Bei Mieteinheiten, bei denen keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden entsprechende Durchschnittswerte verwendet.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Sachverständigen als marktüblich angesetzt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
	Ausstellungs- u. 1 Werkstattgebäude	1050	2,50 €/m ²	2.625
1		1.050		2.625
jährlicher Rohertrag			€	31.500

Hallengebäude:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
1	Hallengebäude	430	2,00 €/m ²	860
1		430		860
jährlicher Rohertrag			€	10.320

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt sachverständig angesetzt, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Verwaltungskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0	945
Instandhalt.-kosten	Gewerbe	€/m ² pro Jahr	4,10	4.305
Mietausfallwagnis	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	1.260
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	6.510
BWK in % des Jahresrohertrages				20,7
jährlicher Reinertrag			€	24.990

Hallengebäude:

Verwaltungskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0	310
Instandhalt.-kosten	Gewerbe	€/m ² pro Jahr	4,10	1.763
Mietausfallwagnis	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	413
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.485
BWK in % des Jahresrohertrages				24,1
jährlicher Reinertrag			€	7.835

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat für die vorliegende Objektart keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Flensburg sind für Gewerbeobjekte (Hallen, Werkstätten, tlw. mit

Bürotrakt) für die Jahre 2012 bis 2023 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze von 6,0 % (Spanne 2,1 – 7,5 %) aufgeführt.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2024 werden für Lager- und Produktionshallen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,5 – 8,5 % (i.M. 6,5 %) genannt.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 7,0 % als angemessen angesehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von jeweils 6,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

jährlicher Reinertrag			€	24.990
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	7	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-24.145
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	845
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	6,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	7,00	
Kapitalisierungsfaktor			4,7665	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	4.029

Hallengebäude:

jährlicher Reinertrag			€	7.835
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	7	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-6.706
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	1.128
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	6,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	7,00	
Kapitalisierungsfaktor			4,7665	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	5.378

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	344.925
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	4.029
vorläufiger Ertragswert			€	348.954

Hallengebäude:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	95.805
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	5.378
vorläufiger Ertragswert			€	101.183

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt erfolgt eine Überprüfung, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nach Auffassung des Sachverständigen nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht somit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog zur Sachwertermittlung erfolgt im vorliegenden Fall bezüglich der auf Seite 15 unter Zustandseinstufung aufgeführten Punkte kein zusätzlicher Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Die Beschaffenheit ist beim Ertragswertverfahren bereits hinreichend beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, der Mieten und insbesondere bei der ermittelten Restnutzungsdauer von lediglich 6 Jahren erfasst.

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€ 348.954
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 0
Ertragswert			€ 348.954
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet € 349.000

Hallengebäude:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€ 101.183
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 895
Ertragswert			€ 102.078
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet € 102.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Ausstellungs- und Hallengebäude aus unterschiedlichen Baujahren. Die letzte größere bauliche Maßnahme ist in den Bauakten für das Jahr 1978 (An- und Umbau der Werkstatt und der Ausstellungshalle) dokumentiert. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und in Teilbereichen (ursprünglicher Baukörper) über ein Dachgeschoss sowie einen Spitzboden. Die Nutzfläche beläuft sich im Erdgeschoss auf rd. 1.050 m².

Auf einem separaten Flurstück befindet sich ein weiteres Hallengebäude (Kaltlager). Dieses ist eingeschossig ausgebildet, stammt etwa aus dem Jahr 1982 und weist eine Nutzfläche von rd. 430 m² auf.

Der bauliche Zustand der vorhandenen Gebäude kann insgesamt als mäßig bis schlecht eingestuft werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Gebäudekomplex vermietet.

3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Ausstellungs- und Werkstattgebäude:

Die Marktlage ist beim Sachwert (=339.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=349.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Hallengebäude:

Die Marktlage ist beim Sachwert (=102.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=102.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten, der Objektart und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der unbelastete Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, insgesamt zu

451.000 €

(in Worten: Vierhunderteinundfünfzigtausend Euro)

abgeleitet.

Die Einzelwerte des im Grundbuch von Sterup Blatt 416 ausgewiesenen Grundbesitzes betragen:

- BVNr. 1: Flurstück 135/12, 135/13, 135/23 und 135/24, Größe insgesamt 895 m², Wasser- und Grünflächen rd. **1.000 €**
- BVNr. 2: Flurstück 135/21, Größe 2.129 m², Hallengebäude rd. **101.000 €**
- BVNr. 3: Flurstück 135/18, Größe 7.665 m², Ausstellungs- und Werkstattgebäude rd. **349.000 €**

Das Gutachten habe ich unabhängig nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Tolk, den 12.02.2025

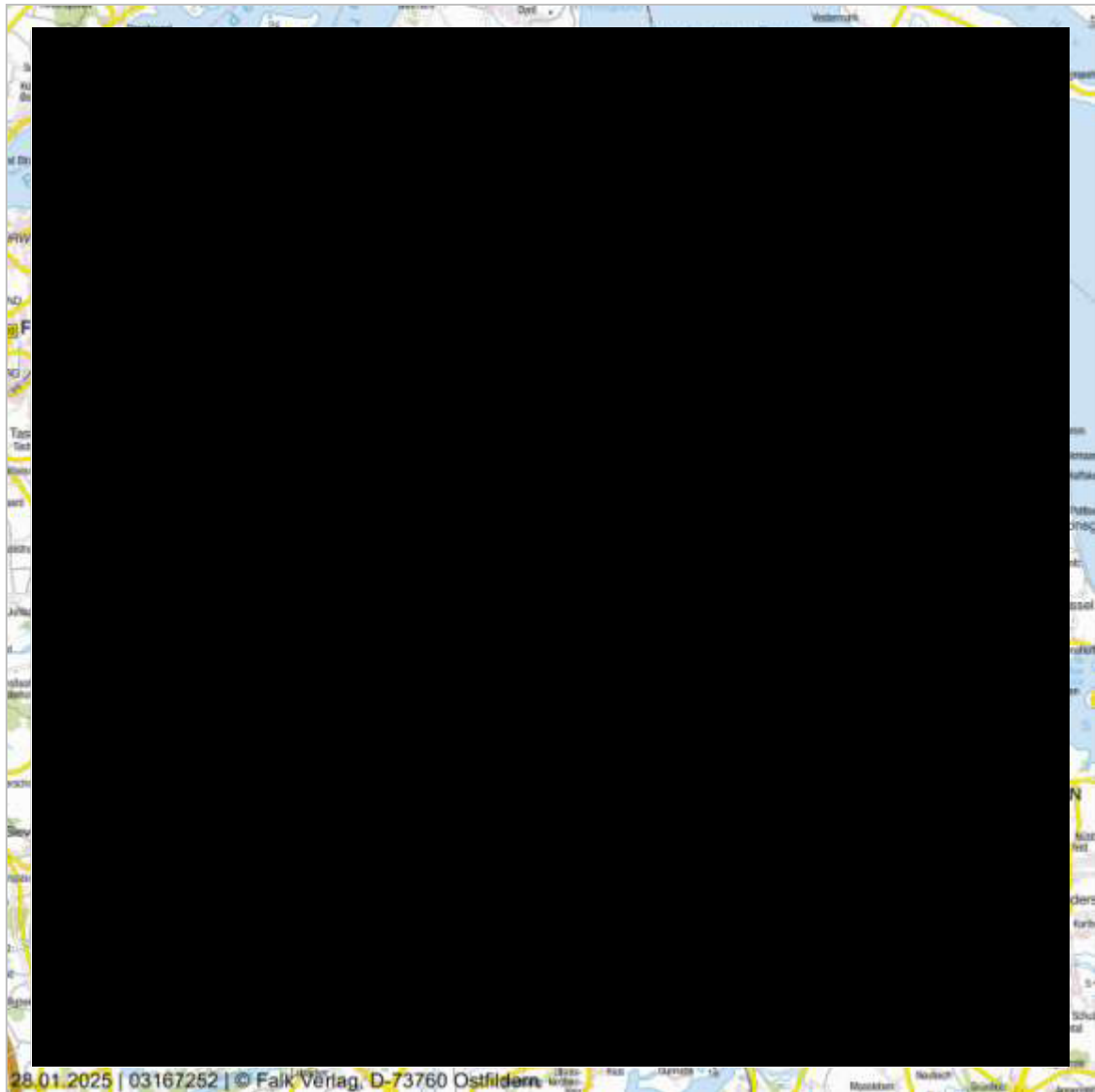


.....
Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

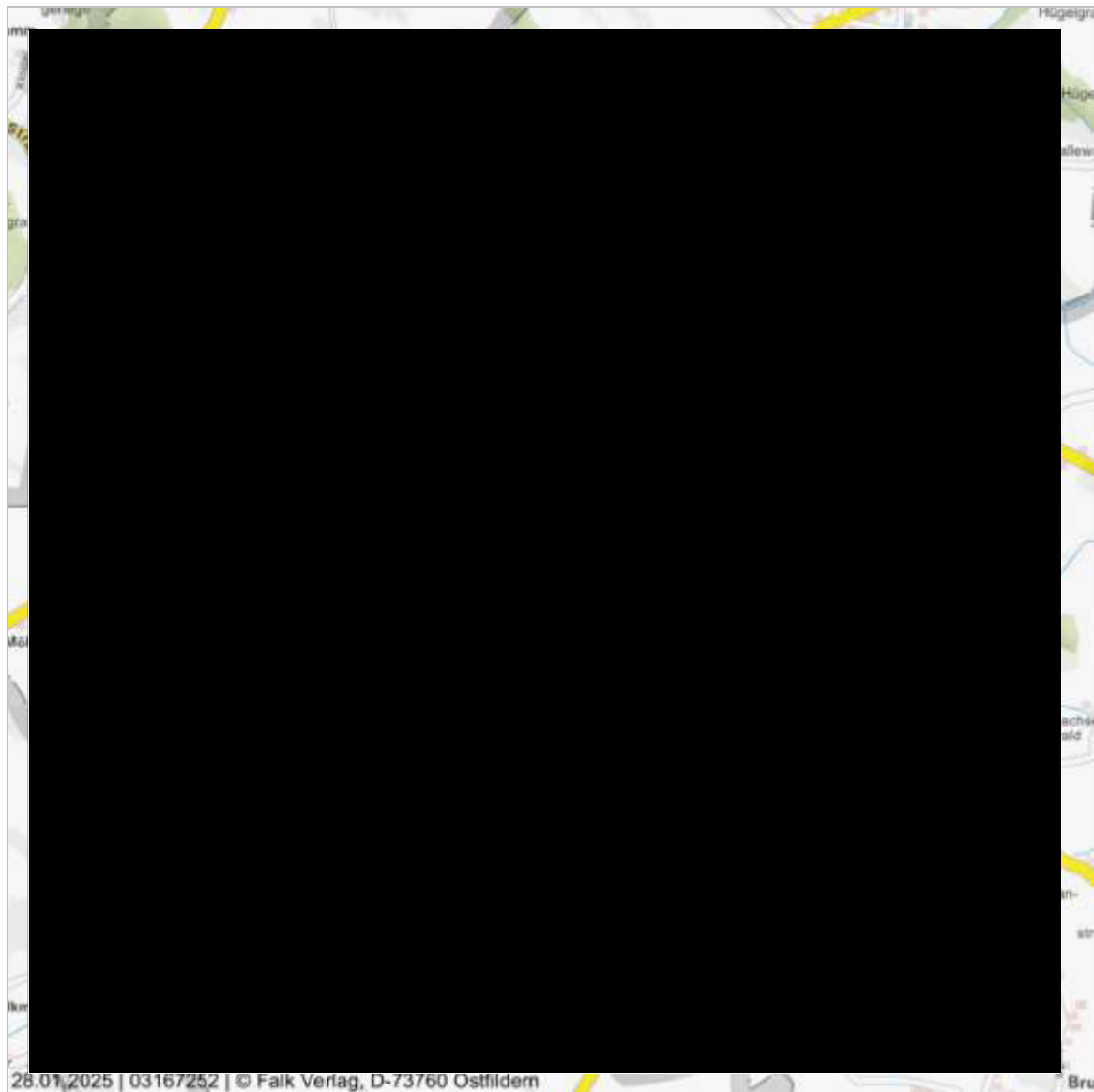
6 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



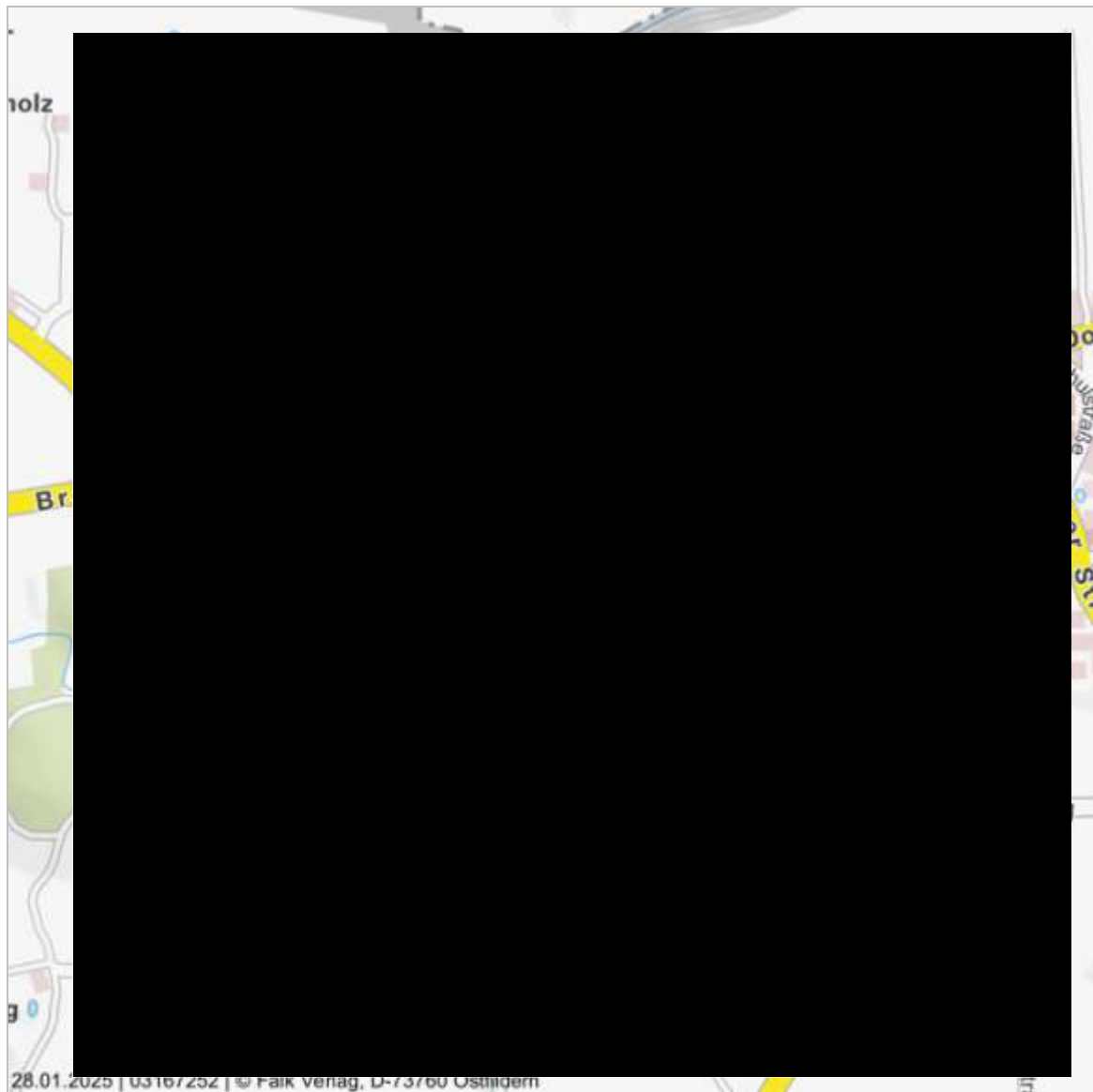
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Ausstellungs- und Werkstattgebäude

Flächenberechnungen aus der Bauakte

vorhandene Gebäude		
Ausstellung - Anteil -	$12,00 \times 14,60$	= 177,60 qm
Heizung	$4,27^5 \times 2,01 \times 0,97$	= 8,33 qm
KCH	$1,01 \times 2,01 \times 0,97$	= 1,97 qm
Vorraum	$1,13^5 \times 2,01 \times 0,97$	= 2,21 qm
KCD	$1,01 \times 2,01 \times 0,97$	= 1,97 qm
Aufenthaltsraum - Anteil -		
	$3,76 \times 2,01 \times 0,97$	= 7,33 qm
Auftragsannahme		
Ersatzteilverhaud		
und Kasse	$7,04 \times 4,58 \times 0,97$	= 31,28 qm
Buchhaltung	$4,22 \times 2,40 \times 0,97$	= 9,82 qm
Chef	$5,47 \times 4,55 \times 0,97$	= 24,14 qm
Meister	$1,90 \times 2,90$	= 5,51 qm
Ersatzteillager		
	$6,72 \times 14,09^5$	= 94,72
	$- 3,00 \times 2,00$	= 6,00
	$2,40 \times 4,88^5$	= 11,72
	$3,63^5 \times 4,67$	= 16,98
		<hr/>
	$117,42 \times 0,97$	= 113,90 qm
Ersatzteile - Anlieferung und Versand		
	$9,03 \times 4,70 \times 0,97$	= 41,17 qm
Vorraum	$3,23 \times 6,72 \times 0,97$	= 21,05 qm

Aufenthaltsraum	$2,72 \times 3,70 \times 0,97$	=	9,76 qm
Waschraum u. WC	$2,72 \times 2,90^5 \times 0,97$	=	<u>7,66 qm</u>

Summe vorhandene Gebäude 463,70 qm

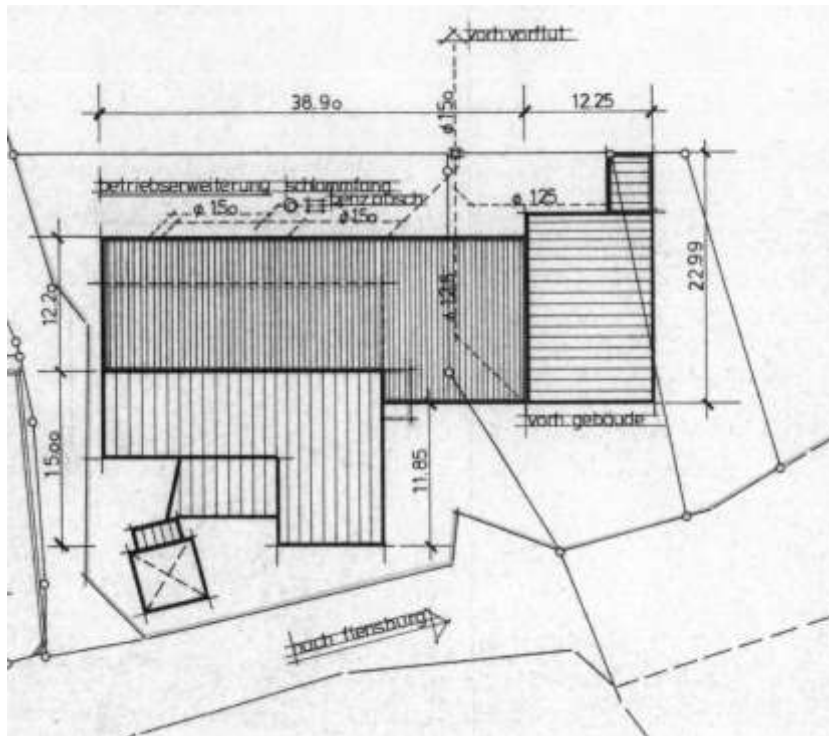
B. Betriebserweiterung

Aufenthaltsraum			
Anteil	$3,76 \times 5,50 \times 0,97$	=	20,05 qm
Ausstellung- Anteil	$14,80 \times 12,95$	=	191,66 qm
Verkauf 2	$3,40 \times 3,65$	=	12,41 qm
Verkauf 1	$3,40 \times 3,65$	=	12,41 qm
Verkaufsleitung	$3,40 \times 4,48^5$	=	15,25 qm
Werkstatt	$22,10 \times 12,00$	=	265,20
	$- 5,14 \times 7,20$	=	<u>37,01</u>
			302,21 =
			502,21 qm
Pflegeraum	$4,94 \times 7,00$	=	<u>34,58 qm</u>
Summe Betriebserweiterung			<u><u>588,57 qm</u></u>

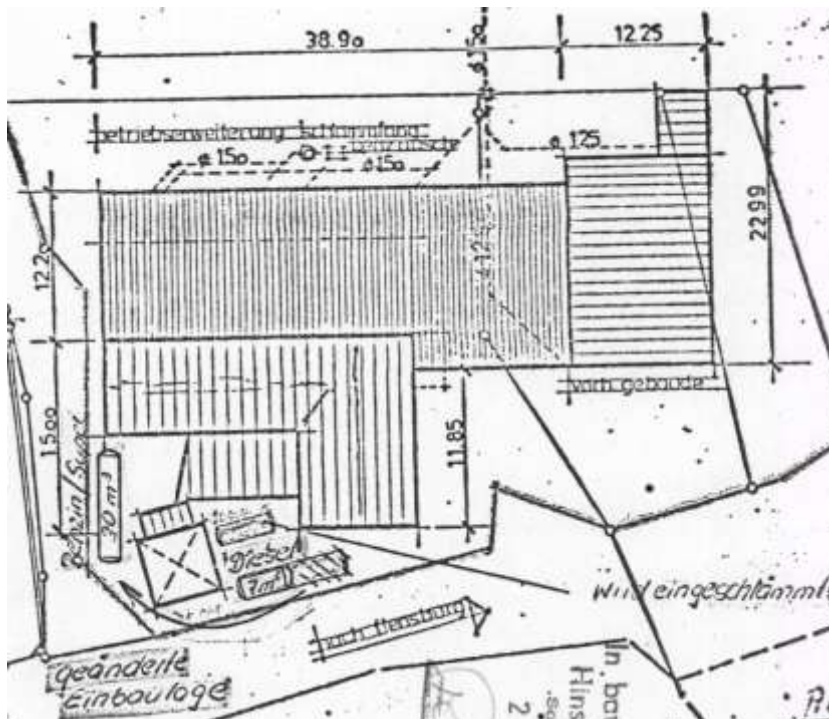
Nutzfläche: $463,70 \text{ m}^2 + 588,57 \text{ m}^2 = 1.052,27 \text{ m}^2$ rd. 1.050 m^2

Zeichnungen aus der Bauakte

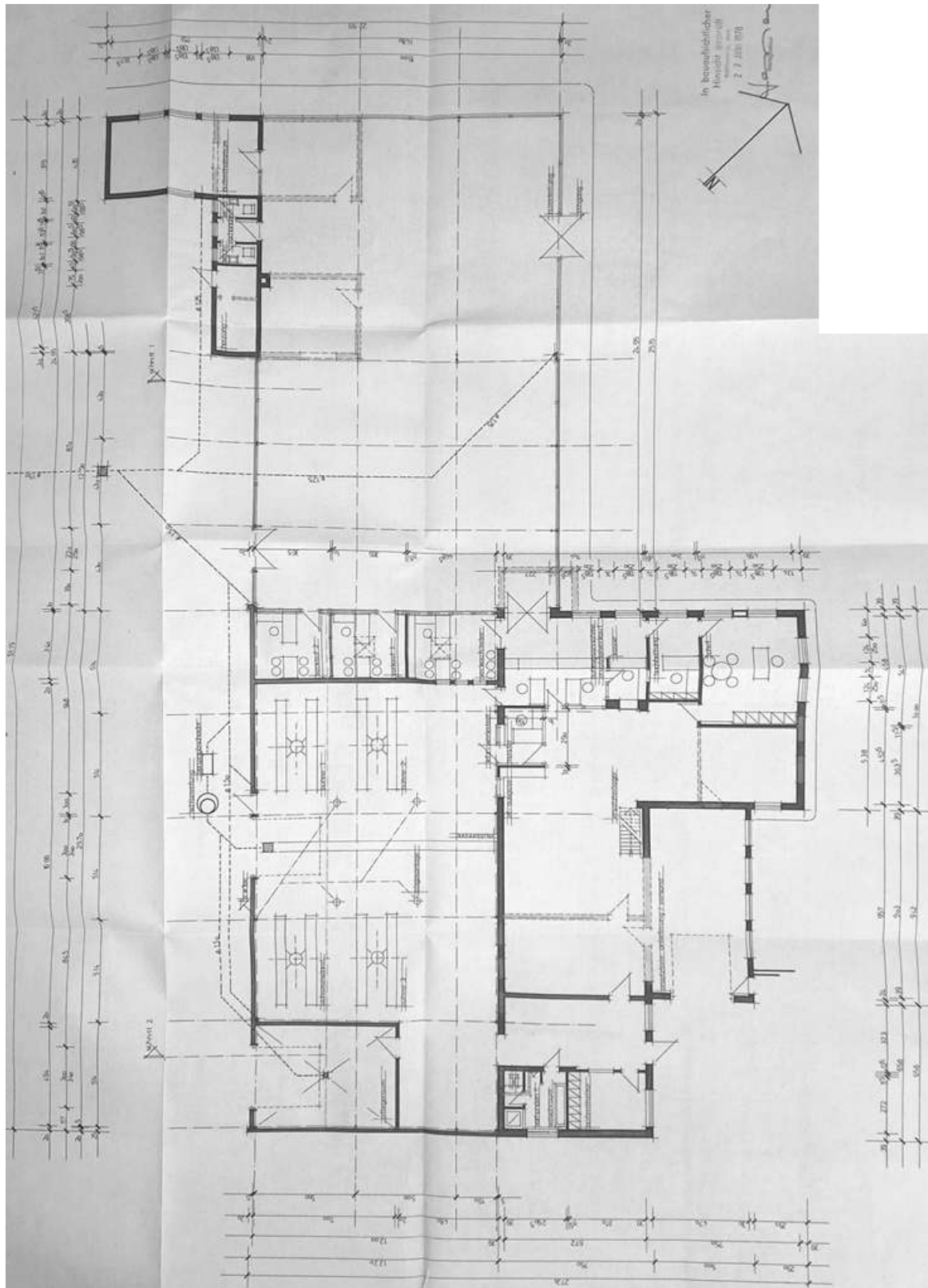
Lageplan



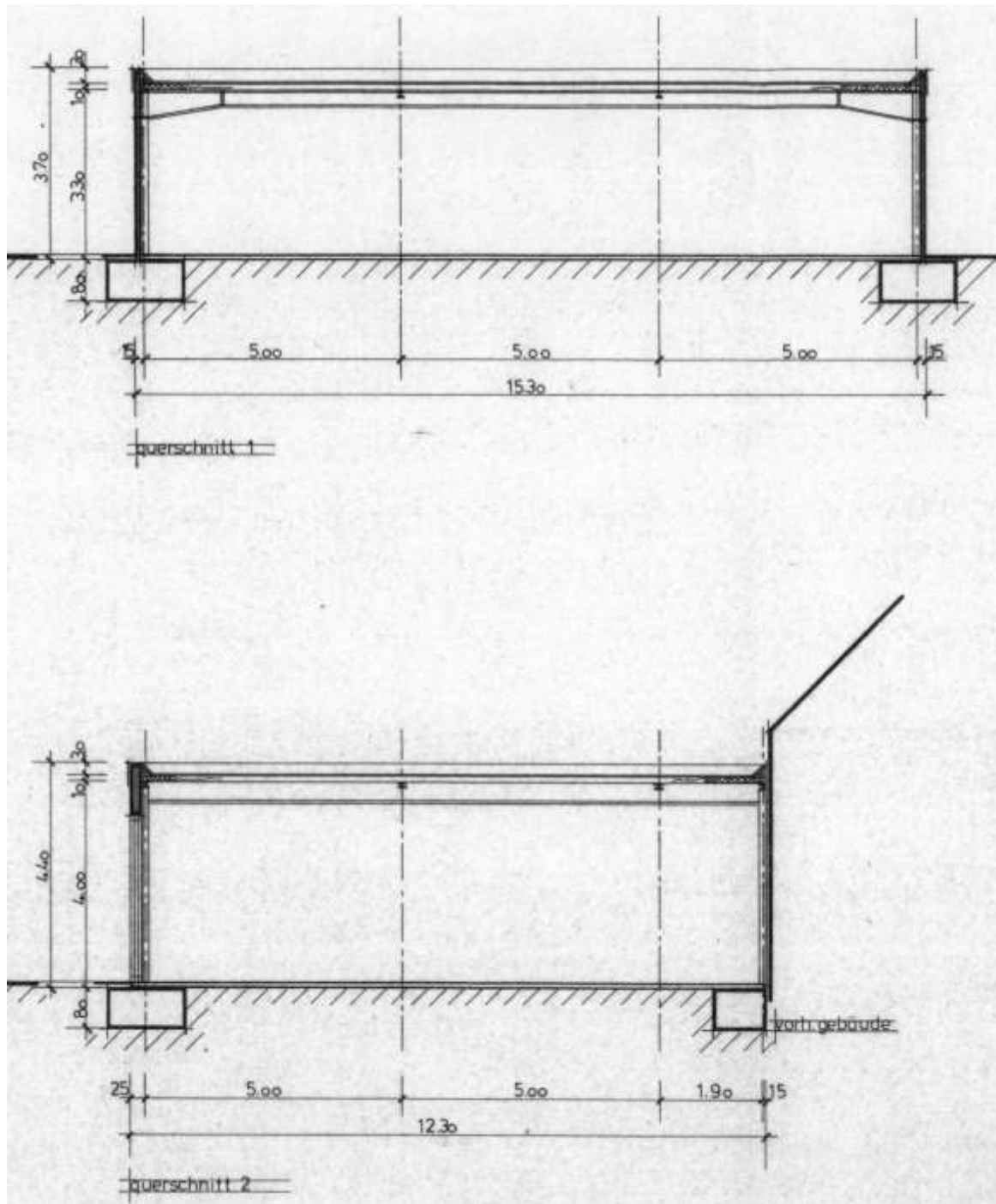
Lage der Erdtanks



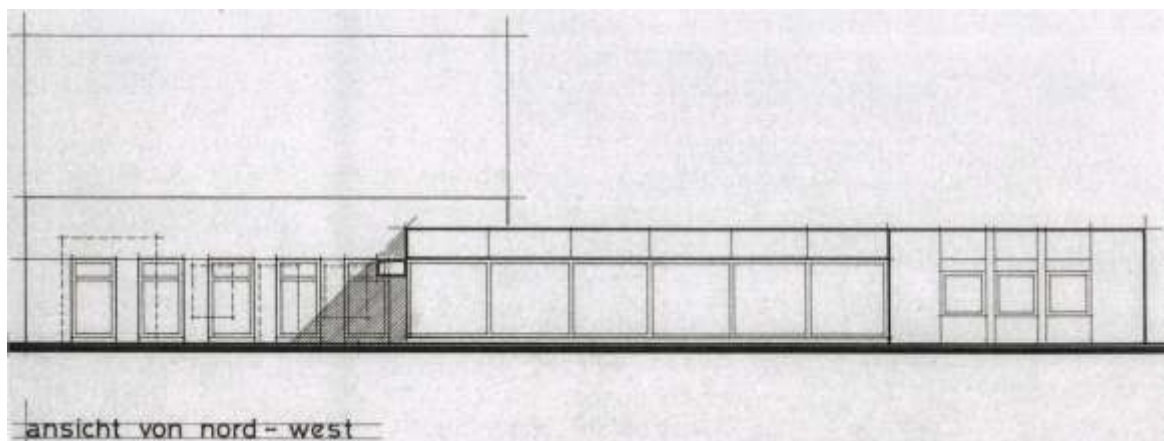
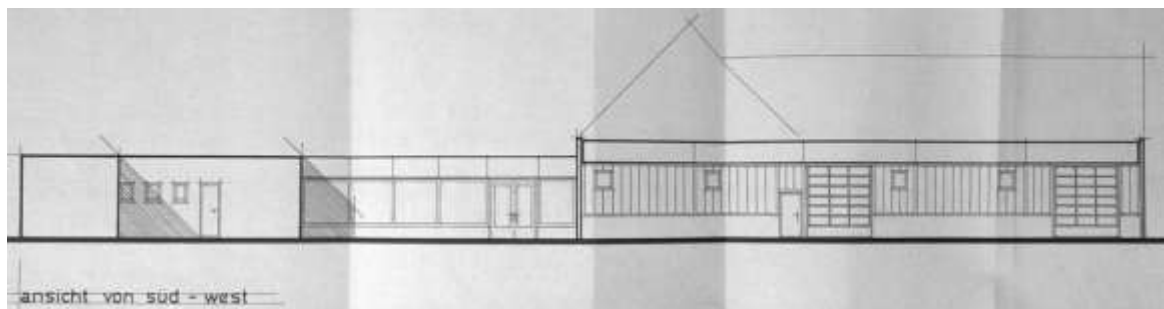
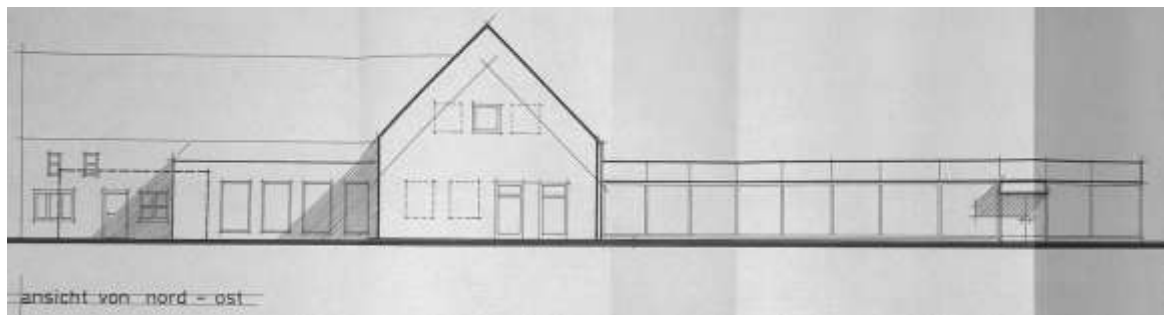
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

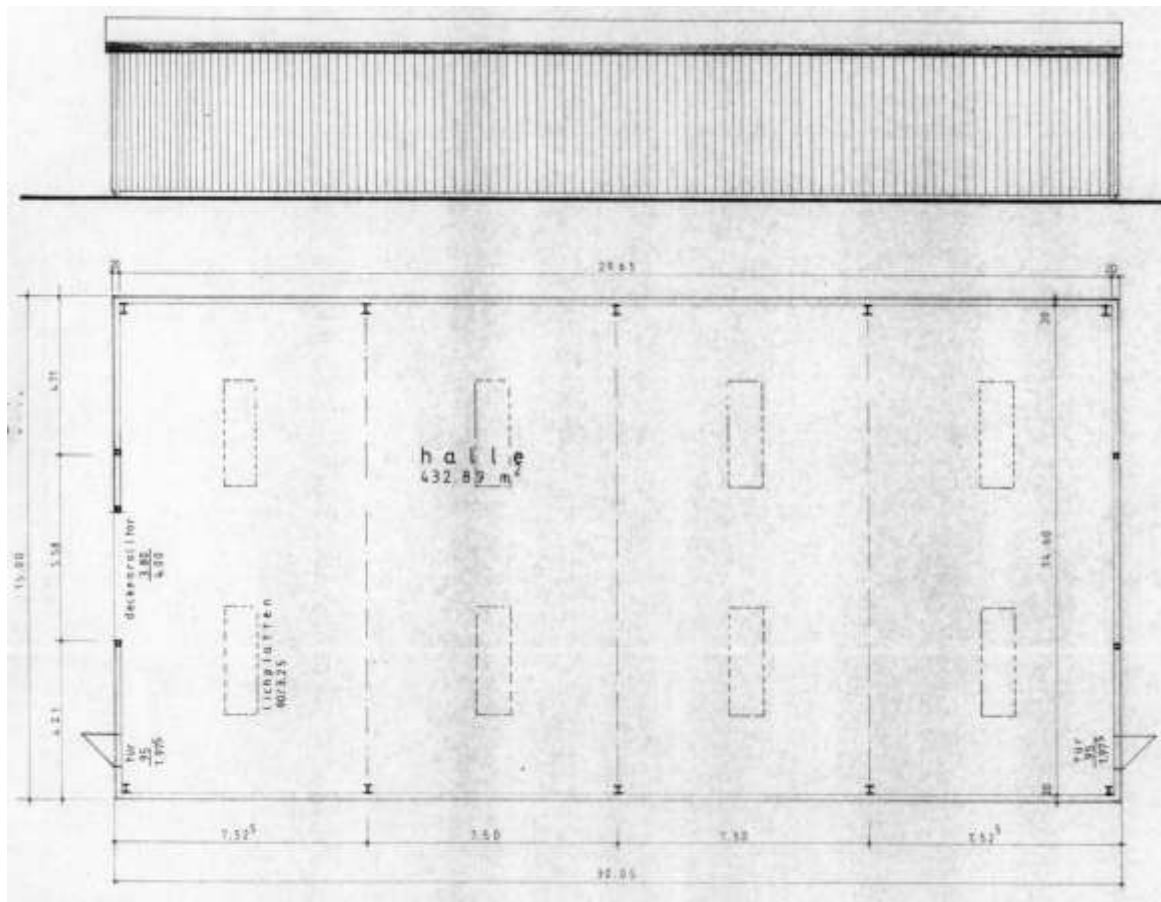


Ansichten

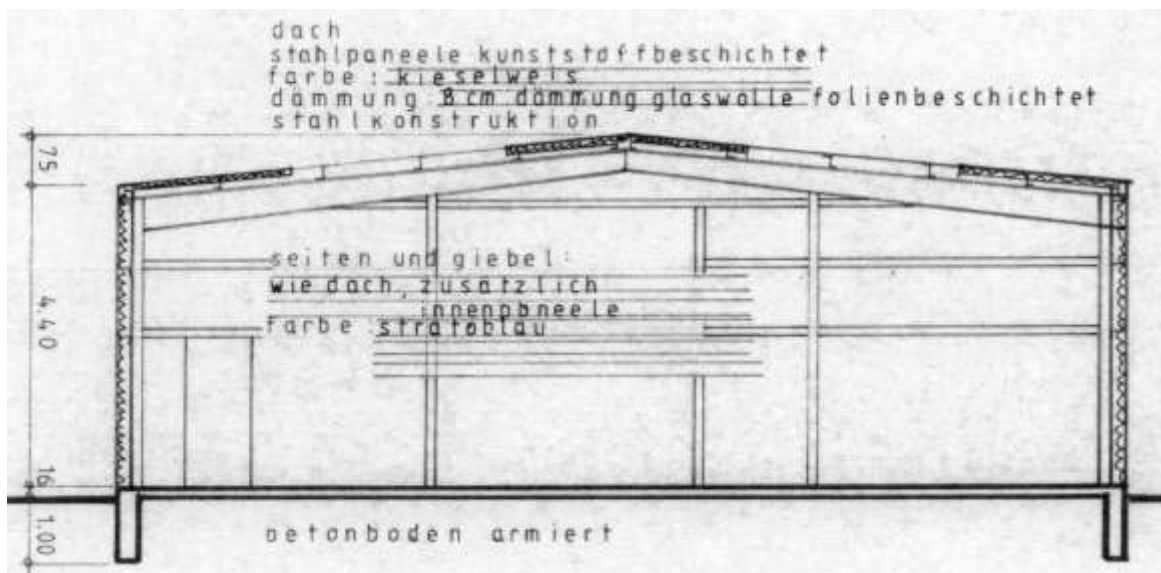
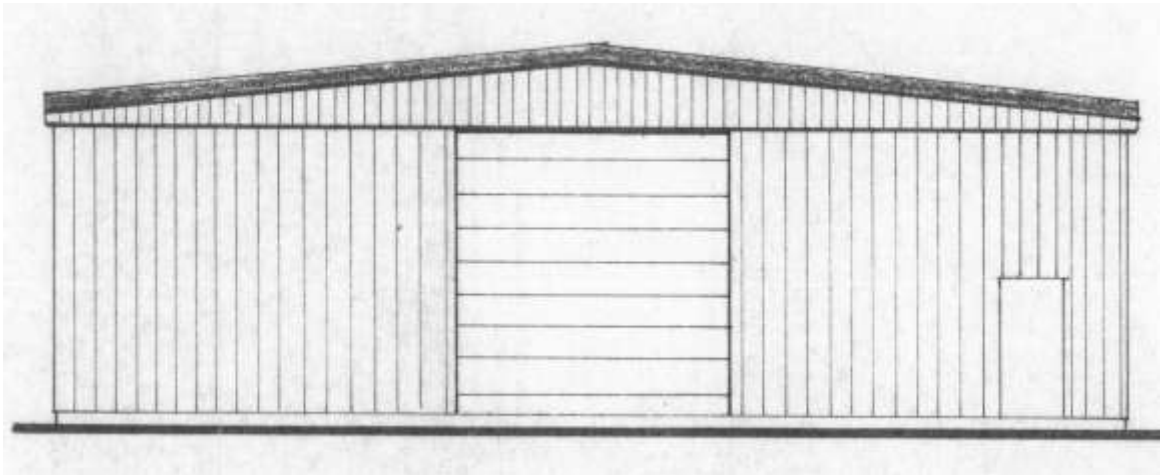


Hallengebäude

Grundriss / Seitenansicht



Vorderansicht / Schnitt



Fotodokumentation



Ansicht Ausstellungs- und Werkstattgebäude von Nord-Osten



Ehemalige Tankstelle



Ansicht von Nord-Osten (ursprünglicher Baukörper)



Ansicht Ausstellungshalle von Norden



Ansicht von Nord-Westen



Rückwärtige Ansicht Ausstellungshalle



Rückwärtige Ansicht Werkstatthalle



Südwestlicher Bereich hinter dem Ausstellungs- und Werkstattgebäude



Zufahrtbereich – Fläche zwischen den beiden Hallengebäuden



Südwestlicher Grundstücksbereich



Ausstellungshalle



Ausstellungshalle: Abgetrennte Büroräume



Ausstellungshalle: Undichte Dacheindeckung



Ausstellungshalle: Bereich ehem. Büroräume – Wassereintrag durch das Dach



Ausstellungshalle: Büroraum



Ausstellungshalle: Vorflur WCs



Ausstellungshalle: WC



Rückwärtiger Heizungsraum mit Heizungsanlage



Ausstellungshalle: Übergang zum ursprünglichen Gebäude



EG: Flurbereich mit abgetrenntem Büroraum



EG: Büro



EG: Aufenthaltsraum



EG: Abstell- und Lagerflächen



EG: WC



EG: Abstell- und Lagerflächen



EG: Abstell- und Lagerflächen mit Metallstiege ins Dachgeschoss



DG: Abstell- und Lagerflächen



DG: Abstell- und Lagerflächen



DG: Abstell- und Lagerflächen



DG: Abstell- und Lagerflächen – Abseite



Spitzboden



Werkstatthalle



Werkstatthalle – Schäden an der Dacheindeckung



Werkstatthalle – Schäden an der Dacheindeckung



Lagerraum



Ansicht Hallengebäude von Süd-Osten



Ansicht Hallengebäude von Süden



Ansicht Hallengebäude von Norden



Innenansicht Hallengebäude



Innenansicht Hallengebäude



Innenansicht Hallengebäude - Schäden an der Dacheindeckung



Lippingau und angrenzende Grünflächen (Flurst. 135/12, 135/13, 135/23, 135/24)