

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:	Flensburg
Gemarkung:	Flensburg F und Flensburg E
Lagebezeichnung:	Gewerbeimmobilie, Brauereiweg 19 und Gewerbegrundstück, Batteriestraße 10 in 24939 Flensburg
Flur:	49
Flurstück:	85, 33 und 37
Größe:	1.292 m ² , 4.122 m ² und 158 m ²
Grundbuch:	Flensburg Blatt 3.171 BVNr. 1, 2 und 3
Aktenzeichen:	50 K 18/19



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätstichtag 16.02.2023 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes insgesamt mit

298.000 €

ermittelt.

<u>1.</u> ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
<u>2.</u> BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.2.1 Bauleitplanung	8
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.3 Rechte und Belastungen	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	10
2.3.2 Nutzung	10
2.3.3 Erschließungszustand	11
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.3.5 Gebäude	12
2.3.6 Außenanlagen	21
<u>3.</u> ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	23
3.1 Grundlagen	23
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2 Kaufpreissammlung	23
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4 Literatur	24
3.2 Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3 Bodenwert	26
3.3.1 Vergleichswerte	26
3.3.2 Bodenrichtwerte	26
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.4 Gesamtbodenwert	27
3.4 Sachwertverfahren	28
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	28
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	34

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	35
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	35
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	38
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	38
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.5.5 Ertragswert	39
3.6 Zusammenfassung	39
3.7 Verkehrswert	40

- ┆ Anlagen:
- Übersichtskarten
 - Auszug aus der Katasterkarte
 - Flächenberechnungen
 - Zeichnungen aus der Bauakte, u.a. Unterlagen
 - Fotografien des Gebäudes

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 20.01.2023 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 18/19 ein Verkehrswertgutachten (Aktualisierung des Gutachtens vom 10.02.2020) zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache (Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG) betreffend den im Grundbuch von Flensburg Blatt 3.171 unter BVNr. 1, 2 und 3 eingetragenen Grundbesitz.

Gemäß ursprünglichem Auftragsschreiben werden folgende Zubehörgegenstände nicht mitversteigert:

- a) Dampfkesselanlage
- b) Extraktionsanlage einschließlich des umbauten verschraubten Turmes und Zwischenbau
- c) Elektronische Brutto-Absackwaage Fabrikat „Weber“ mit Elektronikgerät
- d) Rotoplex-Schneidemühle B 40/63, Hersteller Alpine BJ 1975
- e) Alpine-Hammermühle BJ 1955, sämtliche Laboreinrichtungen und dafür erforderliches Zubehör, das sich in den Gebäuden (einschließlich des sich auf dem Grundstück befindlichen Schuppens) befindet

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt bereits mit Stichtag 16.02.2015 (Gutachten vom 12.03.2015) und Stichtag 08.01.2020 (Gutachten vom 10.02.2020) bewertet. Das aktuelle Gutachten basiert im Wesentlichen auf den seinerzeit eingeholten Informationen unter Anpassung an die aktuellen Verhältnisse. Laut Auskunft beim Ortstermin haben sich seit der Besichtigung im Jahr 2020 keine nennenswerten bzw. werterheblichen Änderungen am Objekt ergeben.

Im Zuge der aktuellen Ortsbesichtigung konnten im Gegensatz zu den früheren Terminen Innenaufnahmen gefertigt werden, die diesem Gutachten entsprechend beigefügt sind.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Donnerstag, den 16.02.2023 in der Zeit von ca. 13.00 – 14.00 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Geschäftsführer
- Steuerberater

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 16.02.2023.

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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag.

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:

- Unvollständige Bauzeichnungen u.a. aus der Bauakte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht
- Gutachten aus dem Jahr 1996

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Das Objekt befindet sich in der Stadt Flensburg und dort im Brauereiweg bzw. in der Batteriestraße. Der Bereich ist dem Stadtteil Nordstadt zuzuordnen und liegt unmittelbar westlich der Förde. Die kreisfreie Stadt Flensburg mit ihren ca. 88.000 Einwohnern befindet sich im äußersten Norden des Bundeslandes Schleswig-Holstein direkt an der deutsch-dänischen Grenze. Nach Kiel und Lübeck ist Flensburg die drittgrößte Stadt des Bundeslandes und die größte im Landesteil Schleswig. Nahegelegene Großstädte sind Kiel (Entfernung ca. 86 km), Odense in Dänemark (Entfernung ca. 90 km) und Hamburg (Entfernung ca. 158 km). Flensburg liegt im inneren Winkel der Flensburger Förde, einer Ausbuchtung der Ostsee. Das Ostufer Flensburgs wird bereits zur Halbinsel Angeln gerechnet. Die Wirtschaft profitiert vom Grenzhandel, Waren- und Dienstleistungsexport, der mit den dänischen Nachbarn besteht.

Verkehrsanbindung

Im Westen von Flensburg befindet sich die Bundesautobahn 7, die in Dänemark als Europastraße 45 weitergeführt wird. Ferner führen die Bundesstraßen 199 und 200 durch das Stadtgebiet. An die Abfahrt Flensburg Ost der B 200 schließt die 2006 eingeweihte Osttangente an, die bei Engelsby in die Nordstraße (B 199) übergeht.

Vom südlich der Altstadt liegenden Hauptbahnhof bestehen Intercity-Express-Verbindungen nach Hamburg und Berlin. Täglich verkehren außerdem Intercity-Züge der Dänischen Staatsbahnen zwischen Kopenhagen bzw. Fredericia und Flensburg. Zusätzlich verbindet eine Nachtzugverbindung die Städte München / Basel und Amsterdam via Flensburg mit Kopenhagen. Regionalzüge fahren nach Kiel und Neumünster. Als Ersatz für die früheren Bahnstrecken nach Niebüll und nach Husum und die früheren Strecken der Flensburger Kreisbahn nach Kappeln und Satrup fahren Schnellbusse.

Weiterhin verfügt Flensburg über ein gut ausgebautes Busstreckennetz. Eine Fähre verbindet Flensburg über die Förde mit dem dänischen Kollund. Eine weitere regelmäßige Schiffsverbindung besteht in den Sommermonaten nach Glücksburg. Im Westen der Stadt liegt zudem der Flugplatz Flensburg-Schäferhaus.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige städtische und soziale Einrichtungen finden die Einwohner Flensburgs im gesamten Stadtgebiet. Zudem sind eine Universität und eine Fachhochschule angesiedelt. Das unmittelbare Innenstadtgebiet ist südlich in etwa 2 km Entfernung vom Wertermittlungsobjekt gelegen.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet ist insgesamt mit entsprechenden Immissionen und Verkehrsaufkommen zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden ansonsten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Der bebaute Bereich des Grundstücks befindet sich östlich zum Brauereiweg. Die Straße ist hier vorwiegend zweispurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit befestigten Gehwegen versehen, stellenweise sind seitlich öffentliche Stellplatzstreifen angelegt. Auf der Straßenfläche sind noch Schienen vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung herrscht unterschiedliche Gewerbebebauung vor, südlich finden sich zum Teil Brachflächen bzw. leer stehende und ungenutzte Gebäude.

Zur Batteriestraße ist die Fläche unbebaut. Der Straßenbelag besteht hier ebenfalls aus einer Asphaltoberfläche. Auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks befindet sich ein Sandstreifen, der gegenüberliegende Gehweg ist befestigt. Die seitlich angrenzenden Grundstücke sind durch unterschiedliche Gewerbebauten geprägt. Nördlich findet sich überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung.

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

Der Bereich mit der vorhandenen Bebauung im Brauereiweg ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Teilstreifen des Grundstücks (etwa Flurstück 85) zur Batteriestraße wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche Typ 2 dargestellt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Wertstraße, Brauereiweg“ regelt die zulässige Bebauung. Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen gegeben: Teilflächen Gewerbegebiet A (Gebiete mit abweichender Art der Nutzung) oder Gewerbegebiet; dreigeschossige, geschlossene Bauweise; GRZ (Grundflächenzahl) 0,6; GFZ (Geschossflächenzahl) 1,8; Baugrenzen sind festgelegt.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan bei eventuellen Vorhaben im Vorwege einzusehen, bzw. Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Bauamt zu halten.

Sonstiges

Für das im Sanierungsgebiet gelegene Grundstück sind im Rahmenplan (Flensburg-Neustadt) aus dem Jahr 2014 verschiedene Sanierungszielsetzungen festgehalten (geplante Gebäude, geplante Fuß- und Radwegverbindung, u.a.). Es wird auch hierzu empfohlen, die Planunterlagen im Vorwege einzusehen, bzw. Rücksprache mit der zuständigen Stelle (IHR Sanierungsträger) zu halten.

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 Grundbuchauszugs wurde vom Sachverständigen eingesehen. Im vorliegenden Auszug sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (sinngemäß):

- Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 28.03.2000.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 18/19); eingetragen am 09.07.2019.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes kann sich wertrelevant auf betroffene Grundstücke auswirken (Anfangs- und Endwert). Der Gesetzgeber hat verfügt, dass Grundstückseigentümer zur Finanzierung beitragen müssen. Wertsteigerungen an den im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken sind demnach von der Kommune abzuschöpfen. Dazu ist am Ende der Sanierung zu prüfen, ob durch die Sanierung der Wert der Grundstücke (Bodenwert) erhöht wurde.

Laut Auskunft der zuständigen Stelle sind noch keine Ausgleichsbeträge erhoben worden, dieses erfolgt erst nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens.

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

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Bauamt der Stadt Flensburg geführt. Die Anfrage hat keinen Hinweis auf eine Baulast ergeben.

Altlasten

Die Abfrage beim Altlastenkataster wird durch das Amtsgericht vorgenommen. Sofern hier Eintragungen existieren, werden diese durch das Gericht bekannt gegeben. Eventuelle Auswirkungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Denkmalschutz

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

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder 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 insgesamt 5.572 m² große Fläche setzt sich aus dem Flurstück 33 (Größe 4.122 m²), dem Flurstück 37 (Größe 158 m²) und dem Flurstück 85 (Größe 1.292 m²) zusammen. Es weist eine etwa L-förmige Ausbildung auf. Die Geländeoberfläche ist annähernd eben ausgebildet, steigt jedoch im Bereich der Batteriestraße leicht an. Der Zugangsbereich zum Gebäude vom Brauereiweg wurde erhöht angelegt, wobei sich die hier vorgelagerte Rasenfläche und die Feldsteinmauer, gemäß der anliegenden Katasterkarte, vorwiegend im öffentlichen Straßenbereich befinden. Die Länge der Straßenfront zur Batteriestraße beträgt rd. 40 m und zum Brauereiweg rd. 36 m.

Die o.g. Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist im Bereich des Brauereiweges mit einer Gewerbeimmobilie bebaut. Der östliche zur Straße gelegene Teil stellt sich als eingeschossiger Flachdachbau mit Unterkellerung (ehemaliger Luftschutzbunker) dar. Rückwärtig, mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden, befindet sich ein ca. 25 m hoher Turm mit einer Extraktionsanlage. Der Zwischenbau, der Turm und die Extraktionsanlage sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Räume im straßenseitigen Gebäude werden im Erdgeschoss zum Teil als Büroräume bzw. Lagerflächen genutzt. Das Kellergeschoss weist Feuchtigkeitseintrag und zum Teil Schimmelbildung auf.

Westlich befindet sich ein massives, zweigeschossiges Hallengebäude mit Blechverkleidungen. Im Erdgeschoss sind diverse Gegenstände eingelagert, die gemäß Auskunft vom vorherigen Nutzer stammen. Es muss hier entsprechend mit Aufräum- und Entsorgungsarbeiten gerechnet werden. Das Obergeschoss konnte nicht eingesehen werden, war jedoch laut Angabe nahezu geräumt. Die Hofflächen im Bereich der Gebäude sind vorwiegend befestigt. In Anschluss an das Hallengebäude bis zur Batteriestraße findet sich eine verwilderte, brach liegende Fläche mit Buschwerk und Baumbewuchs. Zum Teil sind abgebrochene Betonteile, Rohrleitungsreste u.a. abgelagert. Auf dem Gelände befand sich ehemals die nordische Kakao- und Schokoladenfabrik.

Laut Auskunft des Mieters wird für die straßenseitigen Büro- und Lagerflächen eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 550 € entrichtet.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch den Brauereiweg (Gebäudekomplex) bzw. durch die Batteriestraße erschlossen. Dabei handelt es sich jeweils um zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straßen. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Brauereiweg vorhanden:

- Wasserversorgung erfolgt über das Nachbargebäude
- Telefonanschluss
- Stromversorgung
- Schmutzwasser und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Der straßenseitige Gebäudeteil wurde laut den Bauunterlagen nach einem Bombentreffer etwa im Jahr 1943 wieder errichtet. Der Bau des rückwärtigen Hallengebäudes erfolgte ursprünglich etwa im Jahr 1924.

Lager- und Bürogebäude

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss

Größe: Die Nutzfläche einschließlich Nebenflächen beläuft sich im Erdgeschoss auf rd. 345 m². Im Kellergeschoss beträgt die Fläche rd. 250 m².

Die o.g. Angaben basieren auf den Vermerken in den vorliegenden Zeichnungen gemäß anliegender Flächenzusammenstellung. Ergänzend wurde im Zuge der aktuellen Bearbeitung ein überschlägiges Aufmaß vorgenommen, welches die o.g. Größe der Nutzflächen im Erdgeschoss im Wesentlichen bestätigt.

Raumaufteilung:
Kellergeschoss: Treppenhaus, Vorraum, 6 Kellerräume

Erdgeschoss: Flur / Treppenhaus (rd. 7,5 m²), WC (rd. 1,5 m²), Dusche / WC (rd. 5,8 m²), Trocknerraum (rd. 28 m²), Lagerraum (42,2 m²), Flur (rd. 12,2 m²), Technikum (rd. 116 m²), 3 Büro- bzw. Besprechungsräume (rd. 19,4 m², rd. 25 m², rd. 25 m²), 2 Labore (rd. 38,2 m², rd. 14,8 m²), Eingangsbereich (rd. 8,9 m²), Treppenhaus (rd. 4,5 m²)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Anstrich bzw. Stahlbeton (Kellergeschoss)
Innenwände:	Vorwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, stellenweise Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Betonboden
Geschossdecken:	Stahlbetondecke (ehem. Luftschutzbunker), Estrichaufbau
Dachform:	Flachdach bzw. flach geneigtes Dach auf Stahlbetonplatte mit Dachdichtungsbahnen, Fallrohre und Dachrinnen vorwiegend aus Zinkblech, z.T. mit Anstrich
Geschosstreppe:	KG/EG: Betontreppen
Innentüren:	Holzwerkstoff- und Metalltüren
Fenster:	Metallfenster mit Isolier- oder Einfachverglasung, stellenweise Glasbausteine
Außentüren:	Metalltüren; Sektionaltore
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Elektroinstallation:	Zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Beheizung:	Keine Heizungsanlage vorhanden, Wassererwärmung und Raumheizung über Strom

Raumbeschreibung:

Teilkeller:

<u>Räume:</u>	Treppenhaus, Vorraum, 6 Kellerräume
Wandverkleidungen:	Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit Anstrich
Deckenverkleidungen:	Beton und Anstrich
Fußböden:	Beton
Sonstiges:	Aufgrund von Feuchtigkeitseintrag ist ein Abpumpen des Wassers erforderlich, teilweise Schimmelbeaufschlagung.

Erdgeschoss:

<u>Räume:</u>	Flur / Treppenhaus, WC, Dusche/WC, Trocknerraum, Lagerraum, Flur, Technikum, 3 Büro- bzw. Besprechungsräume, 2 Labore, Eingangsbereich, Treppenhaus
Wandverkleidungen:	Putz mit Anstrich, Fliesen, u.a.
Deckenverkleidungen:	Putz mit Anstrich
Fußböden:	Fliesen, Estrich mit Anstrich, Linoleumbelag
WC:	Dusche, WC, Waschbecken
Sonstiges:	Insgesamt für die jeweilige Nutzung ausgelegte, eher einfache Ausstattung.

Hallengebäude

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss

Größe: Die Nutzfläche beläuft sich insgesamt auf rd. 798 m²,
hiervon entfallen jeweils rd. 399 m² auf das Erd- und
Obergeschoss.

Die Flächenangaben basieren auf eigenen Ermittlungen
auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Lagerraum, Treppe ins Obergeschoss

Obergeschoss: Lagerraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Stahlbetonskelettbauweise mit Mauerwerksausfa-
chung o.ä., nachträglich mit einer Trapezblechverklei-
dung versehen, innenseitig überwiegend Putz und An-
strich

Innenwände: Keine bzw. massive Stützen zum Abfangen der De-
ckenkonstruktion

Unterer Abschluss: Unterbeton, Estrich

Geschossdecken: Massive Stahlbetondecke

Dachform: Satteldach mit Trapezblecheindeckung, Dachrinne und
Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge aus Holz

Geschosstreppe: Betontreppe

Fenster: Metallfenster mit Einfachverglasung

Außentüren: Metalltüren, giebelseitig Rolltor

Elektroinstallation: Zweckmäßig, der Nutzung entsprechend

Sonstiges: Rückwärtig Außentreppe aus Metall ins Obergeschoss

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden: Siehe unter Punkt Sonstiges

Einstufung Zustand: Vorwiegend einfacher und mäßiger Gesamtzustand

Sonstiges:

Büro- und Lagergebäude:

Es besteht insgesamt allgemeiner Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

Zudem sind bauliche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. An der Fassade platzt der Anstrich bzw. Putz ab, stellenweise finden sich Rissbildungen.

Die Baukonstruktion und der energetische Standard sind insgesamt dem Altbaubestand zuzuordnen.

Das Gebäude verfügt über keine eigene Wasserversorgung und abgesehen vom Stromanschluss auch über keine Heizungsanlage.

Die Kellerräume weisen Feuchtigkeitseintrag und zum Teil Schimmelbeaufschlagung auf.

Hallengebäude:

Im Innenbereich platzt an der Decke zum Teil der Beton ab, so dass hier die Bewehrung sichtbar wird (Korrosion).

Im Erdgeschoss sind diverse Gegenstände eingelagert, hier muss mit entsprechenden Aufräum- und Entsorgungsarbeiten gerechnet werden.

Fensterscheiben sind teilweise zerstört und provisorisch mit Platten verschlossen.

Außenanlagen:

Die rückwärtigen Außenanlagen sind verwildert. Es finden sich diverse Ablagerungen, so dass auch hier mit Aufräum- und Entsorgungsarbeiten gerechnet werden muss.

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 demnach 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 aufzählen. 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).

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; Niedertemperatur- 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 baujahrstypischen Dämmung insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Diese entspricht wegen des Baujahres bzw. der vorhandenen Aufbauten und 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 2020) 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 (§ 72).

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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	Büro- und Lagergebäude: 50 Jahre
	Hallengebäude: 50 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	Büro- und Lagergebäude: ca. 80 Jahre (Baujahr ca. 1943)
	Hallengebäude: ca. 99 Jahre (Baujahr ca. 1924)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Büro- und Lagergebäude: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	Hallengebäude: Kleine Mo- dernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	Büro- und Lagergebäude: 9 Jahre
	Hallengebäude: 9 Jahre

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

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Vorwiegend Betonsteinpflasterungen im Bereich der Auffahrt und zwischen den Gebäuden
<u>Einfriedung:</u>	Auffahrt zur Straße mit Metalltor und vor dem Gebäude Feldsteinmauer zum Bürgersteig, ansonsten verschiedene Zäune und Buschwerk bzw. Nachbargebäude
<u>Gartenanlage:</u>	Zur Straße kleine Rasenfläche, westlich des Hallengebäudes bis zur Batteriestraße brach liegende und verwilderte Grünfläche mit Buschwerk und Baumbestand
<u>Einstufung:</u>	Im Bereich der Gebäude übliche Gestaltung, der Nutzung entsprechend; rückwärtig verwilderte Fläche mit verschiedenen Ablagerungen (Fundamentreste, Eternitrohrkästen, u.a.). Laut Auskunft sollen im Erdreich noch Fundamente und Rohrleitungen der ehemaligen Schokoladenfabrik vorhanden sein.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- 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, da derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist. Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt i.d.R. nicht zu marktgerechten Ergebnissen.

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 der Stadt Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2022 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 35 €/m² für Gewerbeflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Sanierungsgebiet).

Ergänzend wurde der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2022 herangezogen. Dieser weist für Baugrundstücke in Gewerbegebieten (keine subventionierten Preise) in Flensburg bei einem mittleren Nutzwert einen Preis von 30 €/m² aus.

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.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben. Der ausgewiesene Bodenwert wird somit insgesamt als angemessen angesehen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

35 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Flurstück 33	4.122	35,00	144.270
∑ marktübliche Flächen		4.122		144.270
zusätzliche Fläche	Flurstück 37	158	35,00	5.530
zusätzliche Fläche	Flurstück 85	1.292	35,00	45.220
∑ zusätzliche Flächen (boG)		1.450		50.750
Bodenwert insgesamt		5.572		195.020

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 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:

Gebäudeart		Büro- und Lagergeb.	Hallengeb.
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche	m ²	732	869
NHK 2010	€/m ²	695	275
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	508.740	238.975
Baupreisindex am WE-Stichtag		175,80	175,80
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	894.365	420.118
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	50	50
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	80	99
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	9	9
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,1800	0,1800
Gebäudesachwert	€	160.986	75.621
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	236.607	

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:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	2.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	7.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	9.000

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:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€ 144.270
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€ 236.607
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€ 9.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€ 389.877

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).

Sachwertfaktoren für die vorliegende Objektart werden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt. Derartige Gebäude sind i.d.R. im Ertragswertverfahren zu bewerten. Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an anderweitiges Datenmaterial und der vorhandenen Objektbeschaffenheit ein pauschaler objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,80 als angemessen angesehen.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€ 389.877
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,80
Marktanpassung	in € -77.975
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€ 311.902

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Büro- und Lagergebäude:

- Es besteht insgesamt allgemeiner Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.
- Zudem sind bauliche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. An der Fassade platzt der Anstrich bzw. Putz ab, stellenweise finden sich Rissbildungen.
- Die Baukonstruktion und der energetische Standard sind dem Altbaubestand zuzuordnen.
- Das Gebäude verfügt über keine eigene Wasserversorgung und abgese-

- hen vom Stromanschluss auch über keine Heizungsanlage.
- Die Kellerräume weisen Feuchtigkeitseintrag und zum Teil Schimmelbeaufschlagung auf.

Hallengebäude:

- Im Innenbereich platzt an der Decke zum Teil der Beton ab, so dass hier die Bewehrung sichtbar wird (Korrosion).
- Im Erdgeschoss sind diverse Gegenstände eingelagert, hier muss mit entsprechenden Aufräum- und Entsorgungsarbeiten gerechnet werden.
- Fensterscheiben sind teilweise zerstört und provisorisch mit Platten verschlossen.

Außenanlagen:

- Die rückwärtigen Außenanlagen sind verwildert. Es finden sich diverse Ablagerungen, so dass auch hier mit Aufräum- und Entsorgungsarbeiten gerechnet werden muss.

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, sowie den zum Teil resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten der Sachwert der baulichen Anlagen um jeweils 25 % (Lager- und Bürogebäude rd. 40.000 €, Hallengebäude rd. 19.000 €) gemindert.

Die aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		Büro- und Lagergeb.	Hallengeb.
Ansatz boG Gebäude in €	€	-40.000	-19.000
Ansatz boG Gebäude in %			
	€	0	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-40.000	-19.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0	
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	50.750	
Wertansatz der boG's	€	-8.250	

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:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	311.902
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-8.250
Sachwert des Grundstück	€	303.652
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	304.000

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 vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

In der Stadt Flensburg existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden u.a. vorliegende Vergleichsdaten aus der Region auf Basis der Nettokaltmiete herangezogen. Laut IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2022 werden für Büroräume mit einfachem Nutzwert in Flensburg durchschnittliche Mieten von 5,25 €/m², für Lagerflächen mit einfachem Nutzwert von 2,35 €/m² und mittlerem Nutzwert von 3,40 €/m² gezahlt. Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit und der Nebenflächen wird für das Lager- und Bürogebäude insgesamt eine mittlere Miete von rd. 5,30 €/m² und für das Hallengebäude von rd. 3,50 €/m² als angemessen angesehen.

Die Kellerräume weisen Feuchtigkeit und zum Teil Schimmel auf und werden im Bestand nur über Treppen erschlossen. Aufgrund dieser Umstände sind diese Räume im vorgefundenen Zustand nur sehr bedingt bzw. gar nicht zu Lagerzwecken geeignet. Ein Marktteilnehmer wird hierfür keine gesonderte Miete zahlen, so dass entsprechend auch kein Mietansatz für die Flächen im Kellergeschoss erfolgt.

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:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	Lager- und Bürogeb.	345	5,30 €/m ²	1.829
1	Hallengebäude	399	3,50 €/m ²	1.397
2		744		3.226
jährlicher Rohertrag			€	38.712

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, in Anlehnung an die Daten aus dem Immobilienmarktbericht der Stadt Flensburg, sachverständig angesetzt, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag			€	38.712
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	16	-6.194
jährlicher Reinertrag			€	32.518

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 Wertermittlungsstichtag 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 der Stadt Flensburg nennt im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021 für Gewerbeobjekte (Hallen, Werkstätten, tlw. mit Bürotrakt) einen Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 6,8 % (Spanne von 4,9 – 8,6 % - Auswertungszeitraum 2012 bis 2019).

Eine Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2022 weist für Lager- und Produktionshallen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,5 – 7,5 % aus.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 % insgesamt 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 9,0 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:

jährlicher Reinertrag			€	32.518
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	6	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-8.656
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	23.862
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	9,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	6,00	
Kapitalisierungsfaktor			6,8017	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	162.301

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:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	144.270
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	162.301
vorläufiger Ertragswert			€	306.571

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden analog zur Sachwertermittlung angesetzt (siehe hierzu auch die o.g. Ausführungen).

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-59.000
Sonstiges			€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	50.750
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-8.250

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:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	306.571
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-8.250
Ertragswert			€	298.321
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	298.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie (Braueriweg) und eine unbebaute Gewerbefläche (Batteriestraße). Der östlich zur Straße gelegene Teil stellt sich als eingeschossiger Flachdachbau mit Unterkellerung (ehemaliger Luftschutzbunker) dar. Der rückwärtige Zwischenbau und der ca. 25 m hohe Turm sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und bleiben entsprechend unberücksichtigt. Westlich befindet sich separat stehendes, massives Hallengebäude mit Blechverkleidungen in zweigeschossiger Ausbildung.

Die Nutzfläche einschließlich Nebenflächen beläuft sich im Lager- und Bürogebäude (Erdgeschoss) auf rd. 345 m². Die Fläche im Kellergeschoss beträgt rd. 250 m². Die Nutzfläche des Hallengebäudes beträgt insgesamt rd. 798 m² (je rd. 399 m² im Erd- und Obergeschoss). Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 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.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=304.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=298.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich insgesamt um ein Ertragswertobjekt handelt, wird der Verkehrswert basierend auf den Ertragswertberechnungen festgelegt.

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

298.000 €

(in Worten: Zweihundertachtundneunzigtausend Euro)
abgeleitet.

Der Einzelwert des im Grundbuch von Flensburg Blatt 3.171 unter BVNr. 1 (Flurstück 85, Größe 1.292 m², Batteriestraße 10, unbebautes Gewerbegrundstück) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rd. **45.000 €**, der Einzelwert des im Grundbuch von Flensburg Blatt 3.171 unter BVNr. 2 (Flurstück 33, Größe 4.122 m², Brauereiweg 19, Gebäudekomplex) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rd. **247.000 €** und der Einzelwert des im Grundbuch von Flensburg Blatt 3.171 unter BVNr. 3 (Flurstück 37, Größe 158 m²) beträgt rd. **6.000 €**.

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

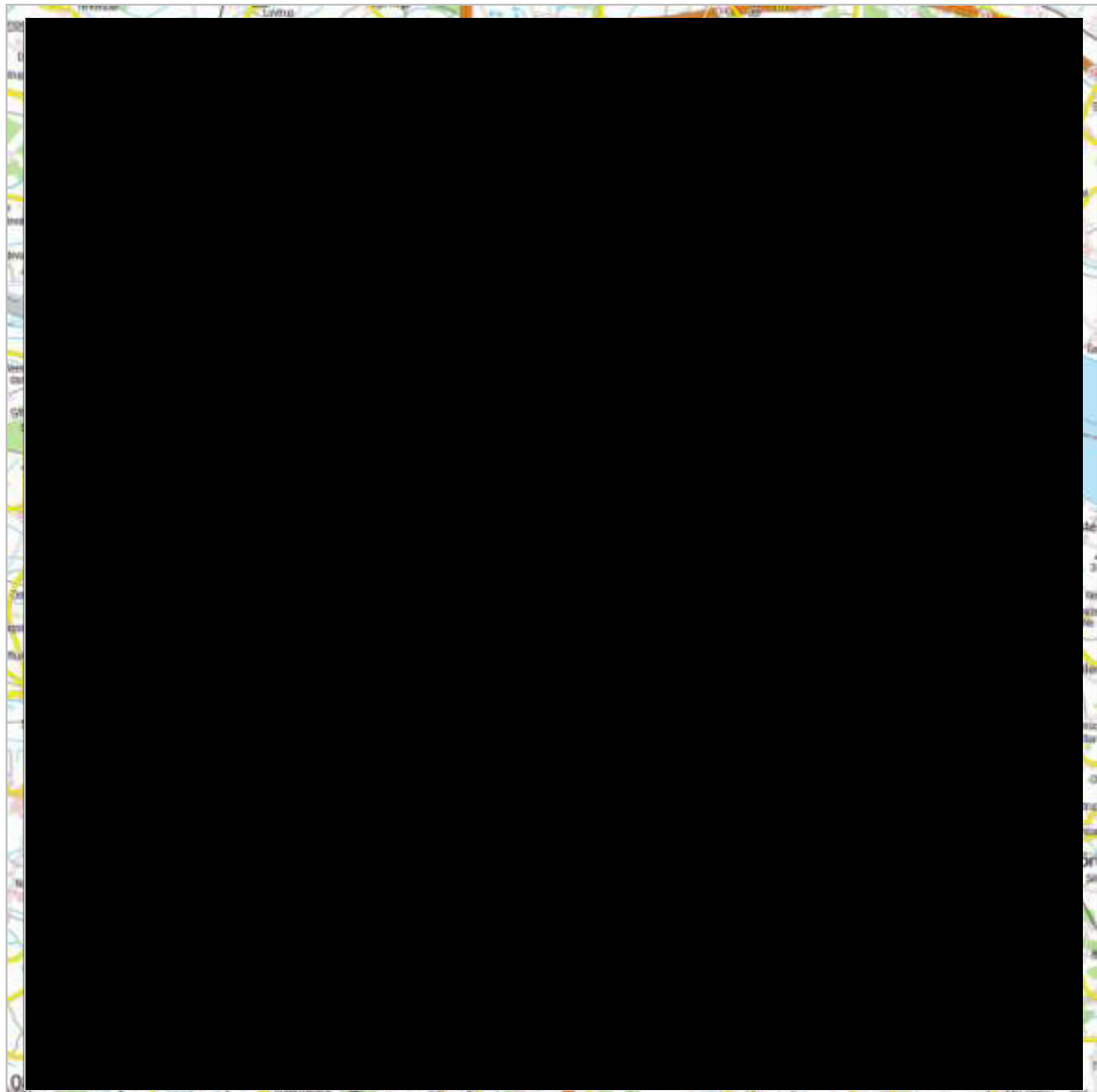
Tolk, den 09.03.2023


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

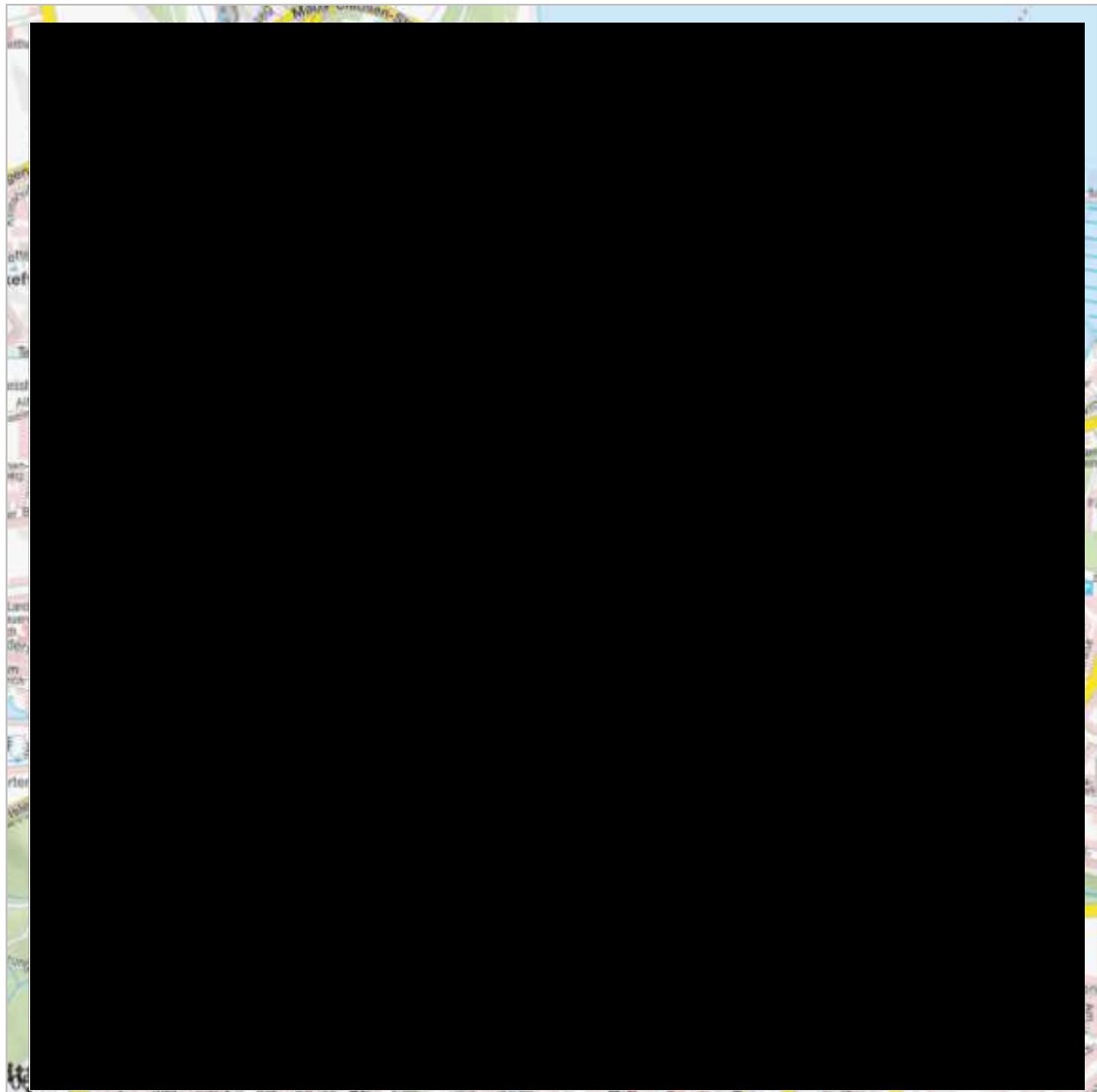
7 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



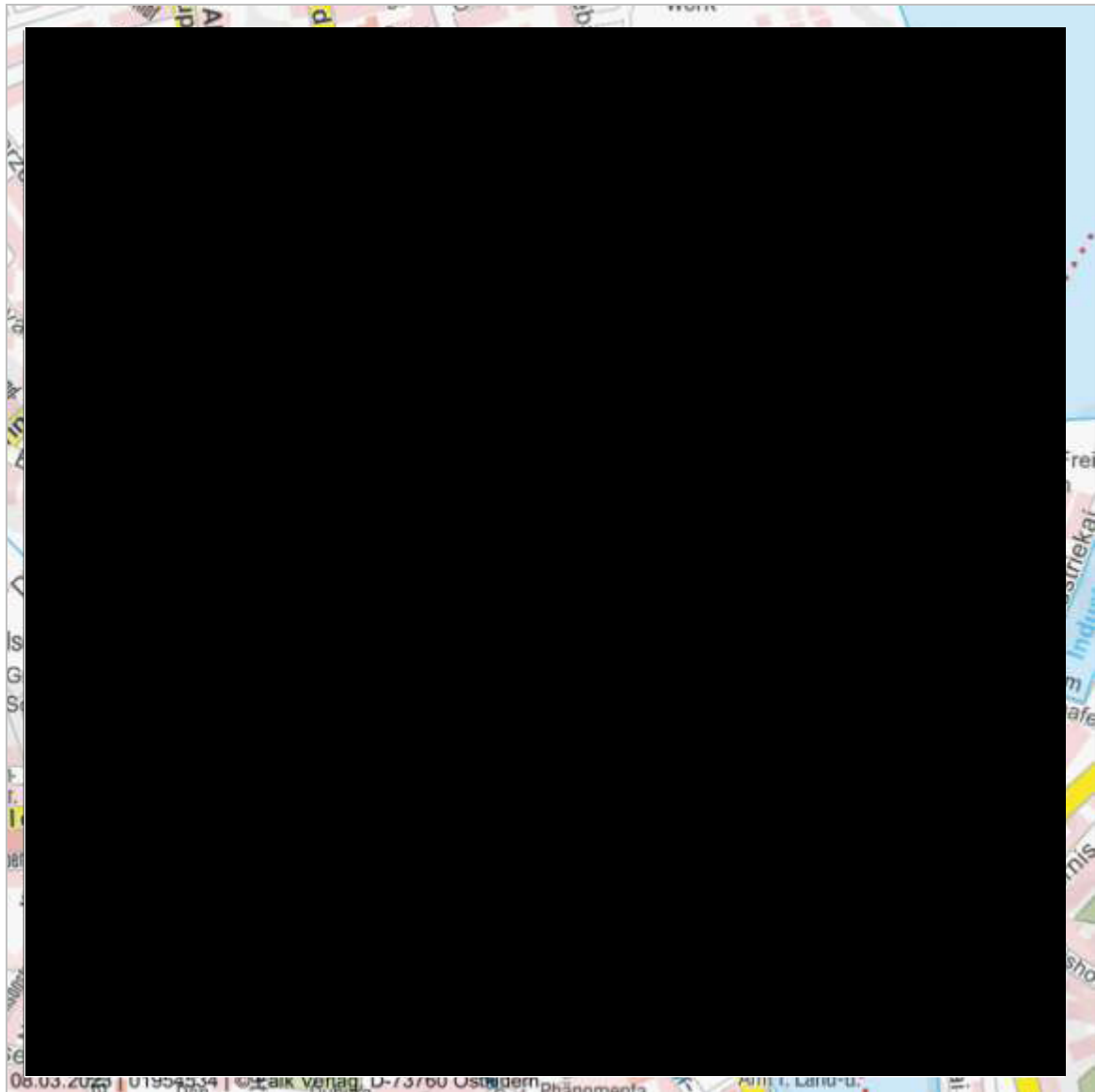
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Flächenberechnungen

Erdgeschoss

Lager- und Büroräume

Flur / Treppenhaus	gem. Grundrisszeichnung	7,48
WC	gem. Grundrisszeichnung	1,51
Dusche / WC	gem. Grundrisszeichnung	5,80
Trocknerraum	gem. Grundrisszeichnung	28,00
Lagerraum	gem. Grundrisszeichnung	42,24
Flur	gem. Grundrisszeichnung	12,20
Technikum	gem. Grundrisszeichnung	116,00
Büro	gem. Grundrisszeichnung	19,42
Büro	gem. Grundrisszeichnung	25,00
Besprechungsraum	gem. Grundrisszeichnung	25,00
Labor	gem. Grundrisszeichnung	38,20
Labor	gem. Grundrisszeichnung	14,80
Eingangsbereich	gem. Grundrisszeichnung	8,89
Treppenhaus	gem. Grundrisszeichnung	4,54

Summe Lager- und Büroräume EG in m ²	349,08
---	--------

Kellergeschoss

Vorraum	gem. Grundrisszeichnung	7,20
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	15,40
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	19,14
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	29,26
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	56,16
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	6,93
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	62,42
Kellerraum	gem. Grundrisszeichnung	55,58

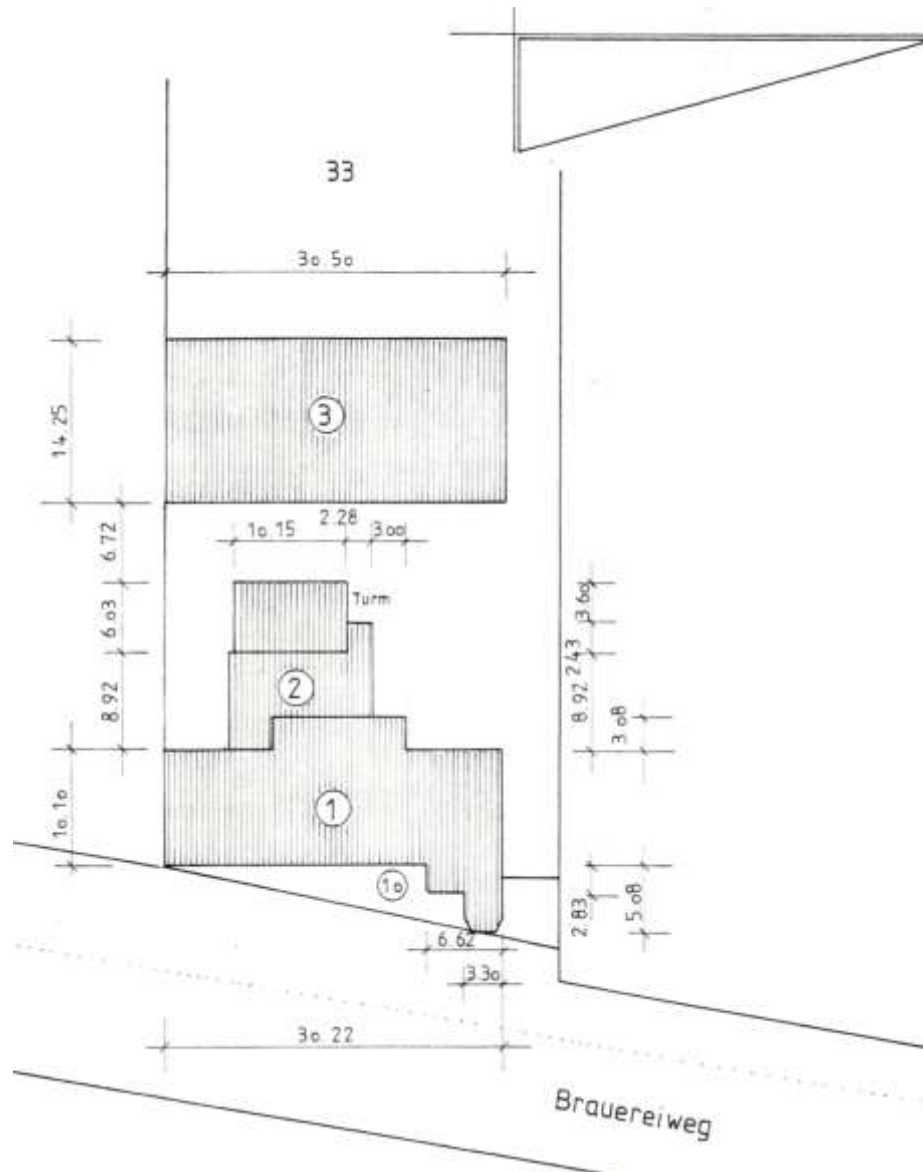
Summe KG in m ²	252,09
----------------------------	--------

Nutzfläche EG rd. 345 m²

Fläche KG rd. 250 m²

Zeichnungen aus der Bauakte

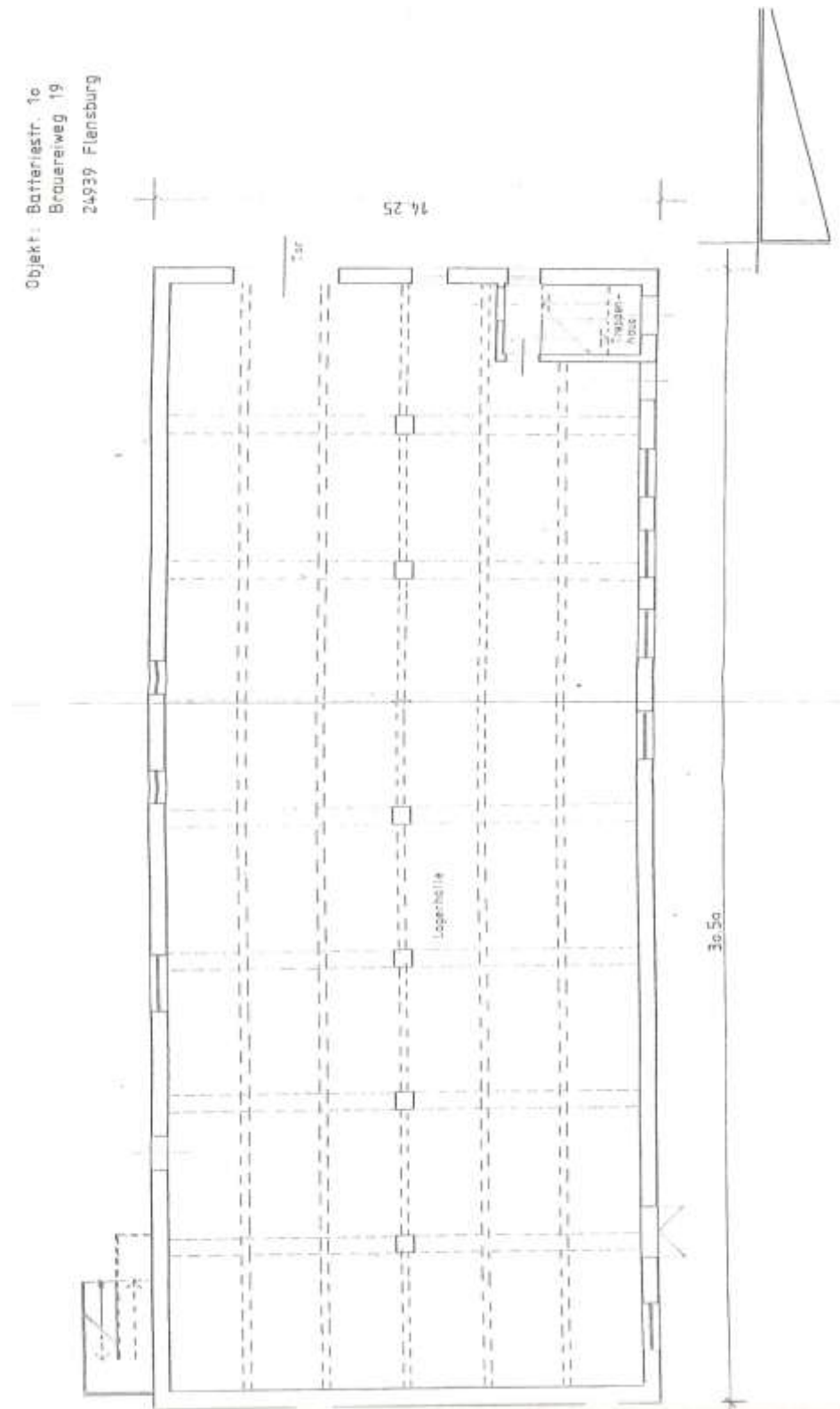
Lageplan



- 1 Lager- und Bürogebäude
- 2 Turm und Zwischenbau – nicht Gegenstand der Wertermittlung
- 3 Hallengebäude

Hallengebäude

Grundriss



Fotodokumentation



Straßenansicht vom Brauereiweg von Süd-Osten



Hofansicht von Nord-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht Hallengebäude von Nord-Osten



Westfassade Hallengebäude



Ansicht Hallengebäude von Westen



Westliche bzw. nordwestliche Fläche mit Blick zur Batteriestraße



Innenansicht Hallengebäude



Lager- und Bürogebäude: Treppe ins Kellergeschoss



KG: Kellerraum



KG: Kellerraum



KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitseintrag



KG: Kellerraum mit Blick zum straßenseitigen Treppenhaus



KG: Kellerraum – Tauchpumpe



KG: Kellerraum



EG: Rückwärtiger Flur



EG: Abstellraum (Dusche)



EG: WC



EG: Technikum



EG: Technikum



EG: Trocknerraum



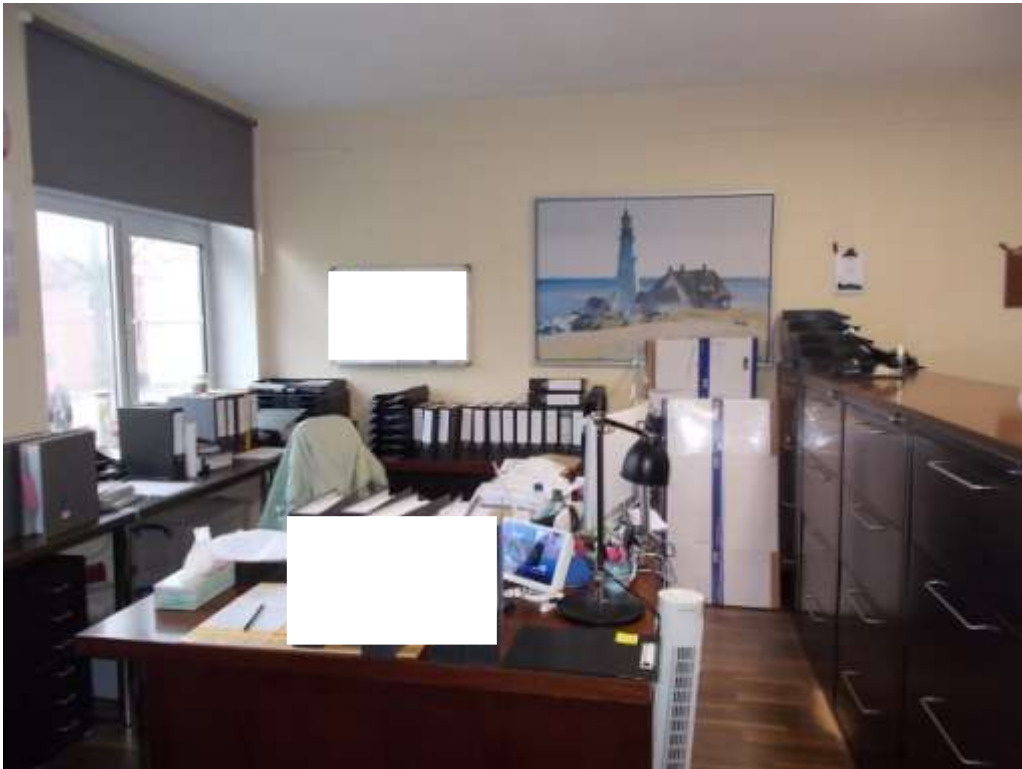
EG: Lagerraum



EG: Labor



EG: Labor



EG: Büro



EG: Büro



EG: Lager



Blick von der Batteriestraße auf das Grundstück