

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte**  
in der Hansestadt Lübeck

**Gutachten**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
nach § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück:

**Schwartauer Allee 42, 44, 44a**  
in Lübeck



Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag

26.01.2016

mit

550.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	4
2.2 Grundstücksbeschreibung	4
2.3 Gebäudebeschreibung	5
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	7
3.1 Grundlagen	7
3.2 Bodenwert	8
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren	9
3.3.1 Ertragswertverfahren für Folgenutzung als Bürogebäude	10
3.3.2 Ertragswertverfahren für Folgenutzung als Wohnunterkunft für Flüchtlinge oder Obdachlose	13
3.4 Verkehrswert	15

- Anlage 1: Auszug aus der Stadtkreiskarte mit Kennzeichnung der Lage des  
Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Fotos des Bewertungsobjektes (4 Seiten)
- Anlage 4: Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) ( 5 Seiten)
- Anlage 5: Ausstattungsstandards nach NHK 2000 (entfällt hier)
- Anlage 6: Flächenberechnung (2 Seiten)

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Auftragsdatum:	10.11.2015
Wertermittlungsstichtag:	26.01.2016
Lagebezeichnung: Gemeinde:	Schwartauer Allee 44 Hansestadt Lübeck
Gemarkung: Flur:	St. Lorenz 3
Flurstück:	31/1 tlw.
Grundstücksgröße:	Ca. 2.860 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Lübeck, Blatt 80521
Eigentümer laut Grundbuch:	Hansestadt Lübeck

Der Gutachterausschuss war in seiner Beratung am 26.01.2016 in folgender Besetzung tätig:

Vorsitzender:	Lars-Timo Voß, Dipl.-Vermessungsingenieur
Gutachter:	Bettina Menze, Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Gutachter:	Stefan Oldenburg, Architekt und Sachverständiger für Immobilienbewertung

### **Ortsbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 26.01.2016 durch den Gutachterausschuss besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Herr Torben Redder (Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck)
- Frau Karin Kanning (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

## Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer Ortsbesichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Weiterreichende Untersuchungen zur Feststellung von Baumängeln oder Bauschäden wurden nicht vorgenommen.

### 2.1 Rechtliche Gegebenheiten

- Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1990 (Stand 29.07.2015) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche, Gemeinbedarf Schule dargestellt ist.
- Bebauungsplan: Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- Erschließungsbeiträge: Noch zu zahlende Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.
- Rechte und Belastungen: In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine befristete, (Grundbuch) beschränkt persönliche Dienstbarkeit, bestehend aus einem Benutzungsrecht und einer Bezugsbindung für Heizwärme und Warmwasser, für die Stadtwerke Lübeck GmbH eingetragen.  
Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.
- Baulastenverzeichnis: Keine Eintragungen nach Auskunft der zuständigen Bauaufsicht.
- Denkmalschutz: Das Grundstück ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste der Hansestadt Lübeck eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude. Es handelt sich um ein Doppel-Schulgebäude von 1890, errichtet von Baudirektor Schwiening.
- Weitere Rechte und Belastungen (schuldrechtlich): Mietverhältnisse bestehen nicht

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

- Lage: Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil St. Lorenz - Nord, an der Ostseite der Schwartauer Allee, zwischen der Marien- und der Matthäi-Straße. Außerdem besteht eine Zufahrt von der Katharinenstraße.

	<p>Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und aus der Stadtkreiskarte (s. Anlagen 1 und 2) zu ersehen.</p>
Form und Größe:	<p>Das 2.860 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig und eben. Die mittlere Breite beträgt ca. 48 m und die Tiefe ca. 56 m. Zusätzlich ist eine Zuwegung von der Katharinenstraße vorhanden.</p>
Nutzung:	<p>Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Schulgebäude bebaut. Auf dem ehemaligen Schulhof waren auch Stellplätze vorhanden.</p>
Erschließung:	<p>Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Schwartauer Allee erschlossen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wasserversorgung</li><li>- Stromversorgung</li><li>- Kanalisation</li><li>- Gasleitung</li></ul>
Beschaffenheit:	<p>Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.</p>

### 2.3 Gebäudebeschreibung

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen der Gebäude. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. plausiblen Annahmen.

Gebäudetyp:	Schulgebäude
Baujahr:	1890
Geschosse:	3-Geschosse
Keller:	100%, tlw. als Untergeschoss nutzbar
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut
Gewerbliche Nutzfläche:	1528 m <sup>2</sup> in Erd- und Obergeschossen, 300 m <sup>2</sup> im Souterrain, Raumaufteilung siehe Anlage 4

### Bauausführung und Ausstattung

Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. nachträgliche Raumaufteilung mit Leichtbauwänden
Geschosdecken:	Holzbalkendecken, Keller tlw. Gewölbedecken
Dachform und Dacheindeckung: Wärmedämmung:	Satteldächer mit Pfannen- oder Pappeindeckung dem Baujahr entsprechend, der Fußboden des Dachbodens ist wärme gedämmt
Fußböden:	Flure Fliesen oder PVC, Klassenräume Parkett oder PVC-Belag
Geschosstreppen:	Steintreppen mit Holz- oder PVC-Belag
Innentüren: Fenster:	Holztüren  Zur Straßenseite: Doppelfenster mit Alurahmen und 2x Einfachverglasung, Hofseite Holzrahmen mit Einfachverglasung, Wohnung Holzrahmen mit Isolierverglasung
Außentüren:	Holztüren
Elektroinstallation:	Modernisiert, tlw. Datenkabel vorhanden
Sanitäre Installationen:	Nur im Keller: Zwei Toilettenanlagen, 1 Bad/WC in ehern. Hausmeisterwohnung, 1 WC
Beheizung:	Fernwärme vom Blockheizkraftwerk im Keller (Eigentum der Stadtwerke Lübeck) Gastherme für Hausmeisterwohnung
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	keine
Außenanlagen:	Hofbefestigung und Einfriedigung
Baulicher Zustand:	Dem Alter entsprechend durchschnittlich
Baumängel / Bauschäden:	keine, die über das Maß der normalen Alterswertminderung hinausgehen.
Energieausweis:	Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 BauGB 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.

Aus ihr werden bewertungsrelevante Daten, unter anderem Bodenrichtwerte, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei kommen nur die Kaufpreise zur Auswertung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und nicht von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind.

##### 3.1.3 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Üblich sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken ab, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (§15 ImmoWertV).

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualter, Größe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück marktüblich erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

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. Das ist z.B. bei eigengenutzten Wohngrundstücken der Fall.

#### 3.1.4 Wahl des Verfahrens

Als Folgenutzung hält der Gutachterausschuss eine Nutzung als Bürogebäude für realistisch. Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an. Bürogebäude werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit nach ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt. Vergleichswerte für vergleichbare Objekte liegen nicht vor.

#### 3.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird vorrangig aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). 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.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2014 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 190 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein unbebautes, baureifes, erschließungsbeitragsfreies Geschossbaugrundstück mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5.

Nach einer aktuellen Einsicht in die Kaufpreissammlung sind bis zum heutigen Zeitpunkt keine gravierenden Abweichungen zu erkennen.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall die Lage und die Ausnutzung.

Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist durch gemischte Nutzung geprägt. Die Lage an der Hauptstraße wäre wegen der vorhandenen Lärmimmissionen für eine Wohnnutzung wertmindernd zu berücksichtigen, für eine gewerbliche Nutzung ist die Sichtbarkeit wichtig. Die Vor- und Nachteile heben sich nach Auffassung des



Gutachterausschusses für eine zukünftige Nutzung als Bürogebäude auf.

Die Ausnutzung des Grundstücks ist geringer als die Bezugseinheit des Bodenrichtwertes. Bei Einbeziehung des Untergeschosses in die Bruttogeschosfläche ergibt sich ein GFZ von rd. 1,0. Der Umrechnungsfaktor zur Berücksichtigung der geringeren Ausnutzung beträgt 0,8.

Der umgerechnete Bodenwert ergibt sich zu 152 €/m<sup>2</sup>. Der Gutachterausschuss hält einen Bodenwertansatz von 150 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>	BW-Ansatz €/m <sup>2</sup>	Bodenwert €
rentierlicher Anteil		2.860	150,00	429.000
Z rentierl. Anteil		2.860		429.000
sonstige Flächen				0
Z sonstige Flächen		0		0
Bodenwert insgesamt		2.860		429.000

### 3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren 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:

- Grund und Boden
- 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 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 Gesamtreinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Gesamtreinertrag ist der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Wert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich

der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, § 19 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV).

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind diese nicht im Ansatz des Rohertrages zu berücksichtigen, sondern am Ende der Verfahrens als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

### 3.3.1 Ertragswertverfahren für Folgenutzung als Bürogebäude

An gesetzte (marktüblich erzielbare) Mieten:

Anzahl d.Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn- m <sup>2</sup>	Miete	Monatsmiete €
3	EG, 1. +2. OG	1528	6,00	9.168
1	KG	300	5,50	1.650
4		1.828		10.818
jährlicher Rohertrag			€	129.816

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie die nicht umgelegten Betriebskosten.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt rd. 30 Prozent in Ansatz gebracht.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

jährlicher Rohertrag	€	129.81
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	3 -
jährlicher Reinertrag	€	90.87

### Liegenschaftszinssatz

Um den Gebäudereinertragsanteil zu erhalten, ist vom Gesamtreinertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (*Liegenschaftszinssatz*) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Nach Kenntnis des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie dieses Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 6 Prozent. Für die weitere Berechnung wird dieser Zinssatz verwendet.

### Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die *Restnutzungsdauer* der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das Wertermittlungsobjekt an.

Zur einfacheren Berechnung ist der Barwertfaktor, der - mit dem Reinertragsanteil des Gebäudes multipliziert - den Gebäudeertragswert ergibt, in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich zu:

jährlicher Reinertrag		€	90.87
Liegenschaftszinssatz	in %	6	
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)		€	-
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	65.13
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	30,0	
Zinssatz	%	6,00	
Barwertfaktor-Kapitalisierung		13,764	
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	896.518

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV), die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst wurden, sind abschließend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den

Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Die Fenster sind tlw. nur einfach verglast. Auch die vorhandenen Doppelfenster zur Straße sind erneuerungsbedürftig. Hierfür wird insgesamt ein Abschlag von 130.000 € vorgenommen. Dies entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand, sondern dem Werteinfluss dieses Mangels am Grundstückmarkt.

Für die Herstellung der Vermietbarkeit als Büroflächen müssen Investitionen getätigt werden. Es müssen bspw. WC-Anlagen und Teeküchen auf jeder Etage erstellt, Decken abgehängt und Malerarbeiten ausgeführt werden. Hierfür wird ein durchschnittlicher Ansatz von 350 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Baunebenkosten für erforderlich gehalten, bei rd. 1800 m<sup>2</sup> entspricht das rd. 630.000 €

Abschlag für Reparaturstau (Bauschäden/Baumängel)		€	0
Sonstiges	Fenster	€	-130.000
Sonstiges	Investitionskosten zur Herstellung der Vermietbarkeit	€	-630.000
Wertansatz besondere objektspez.		€	-760.000

#### Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßem Zustand marktüblich erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

rentierlicher Bodenwert	€	429.000
Ertragswert der baulichen Anlagen	€	896.518
vorläufiger Ertragswert	€	1.325.51
Marktanpassungsfaktor		1,00
Marktanpassung	€	0
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-760.000
sonstiger Bodenwert	€	0
Ertragswert	€	565.518
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet	566.000

### 3.3.2 Ertragswertverfahren für Folgenutzung als Wohnunterkunft für Flüchtlinge oder Obdachlose

Der Gutachtersausschuss sieht hier für die nächsten 10 Jahre eine Vermietungsmöglichkeit als Gesamtobjekt als Wohnunterkunft für Flüchtlinge oder Obdachlose. Dafür sind allerdings erhebliche Umbaumaßnahmen erforderlich.

Angesetzte (marktüblich erzielbare) Mieten:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn- m <sup>2</sup>	Miete	Monatsmiete €	
1	EG; 1. +2. OG	1528	7,90 <sub>2</sub>	12.071	
1	KG	300	7,90 <sub>2</sub>	2.370	
2		1.828		14.441	
jährlicher Rohertrag				€	173.292

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie die nicht umgelegten Betriebskosten.

An Bewirtschaftungskosten werden für diese Berechnungsvariante unter Berücksichtigung der kurzen Restnutzungsdauer nur reduzierte Kosten berücksichtigt, die mit rd. 15 Prozent in Ansatz gebracht werden.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

jährlicher Rohertrag	€	173.29
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	1 -
jährlicher Reinertrag	€	147.29

#### Liegenschaftszinssatz

Um den Gebäudereinertragsanteil zu erhalten, ist vom Gesamtertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (*Liegenschaftszinssatz*) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Nach Kenntnis des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie dieses Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 6 Prozent. Für die weitere Berechnung wird dieser Zinssatz verwendet.

#### Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die *Restnutzungsdauer* der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Als Rest

nutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 10 Jahren für das Wertermittlungsobjekt an.

Zur einfacheren Berechnung ist der Barwertfaktor, der - mit dem Reinertragsanteil des Gebäudes multipliziert - den Gebäudeertragswert ergibt, in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich zu:

jährlicher Reinertrag		€147.298
Liegenschaftszinssatz	in %	6
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)		€-25.740
Reinertrag der baulichen Anlagen		€121.558
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	10,0
Zinssatz	%	6,00
Barwertfaktor-Kapitalisierung		7,3601
Ertragswert der baulichen Anlagen		€894.681

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV), die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst wurden, sind abschließend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Die Fenster sind tlw. nur einfach verglast. Auch die vorhandenen Doppelfenster zur Straße sind erneuerungsbedürftig. Hierfür wird insgesamt ein Abschlag von 130.000 € vorgenommen. Dies entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand, sondern dem Werteinfluss dieses Mangels am Grundstückmarkt.

Für die Herstellung der Vermietbarkeit als Wohnunterkunft müssen erheblich höhere Investitionen getätigt werden, als für eine Büronutzung. Hierfür wird ein durchschnittlicher Ansatz von 1000 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Baunebenkosten für erforderlich gehalten, bei rd. 1800 m<sup>2</sup> entspricht das rd. 1.800.000 €.

Abschlag für Reparaturstau (Bauschäden/Baumängel)		€	0
Sonstiges	Fenster	€	-130.000
Sonstiges	Investitionskosten zur Herstellung der Ver- mietbarkeit	€	1.800.000
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		€	-

### Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßem Zustand marktüblich erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

rentierlicher Bodenwert	€	429.000
Ertragswert der baulichen Anlagen	€	894.681
vorläufiger Ertragswert	€	1.323.68
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktanpassung	€	0
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-
sonstiger Bodenwert	€	0
Ertragswert	€	-606.319
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet	-606.000

Damit ergibt sich ein negativer Ertragswert. Der Investitionsaufwand ist auf eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren nicht rentierlich. Ob solche Wohnunterkünfte längerfristig gebraucht werden ist heute nicht absehbar.

Für eine längerfristige Wohnnutzung ist die vollständige Sanierung des Gebäudes mit Umbau zu Mietwohnungen notwendig. Die Höhe der Investitionskosten ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu ermitteln. Dies gilt ebenso für einen möglichen Mietansatz, da dieser abhängig von Größe und Ausstattung der Wohnungen ist. Eine Ertragswertberechnung für eine derartige Nutzung ist mit den vorliegenden Informationen nicht möglich.

Insgesamt wird als realistischste Folgenutzung die gewerbliche Nutzung mit Büroflächen gesehen.

### 3.4 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das im Keller befindliche Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Lübeck wird nicht als wertbeeinflussend gesehen, da ein Abriss des Gebäudes wegen des bestehenden Denkmalschutzes nicht in Betracht kommt.

Die dazu eingetragene Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs hätte dann einen Einfluss auf den Verkehrswert, wenn es eine vertragliche Vereinbarung zur längerfristigen, unentgeltlichen Nutzung der Räumlichkeit gäbe. Dazu ist dem Gutachterausschuss bisher keine Information zugegangen.

In der Ertragswertberechnung ist für die Räumlichkeit im Keller kein Mietansatz erfolgt, daher wäre eine unentgeltliche Nutzung bereits berücksichtigt.

Bei freier Würdigung aller den Markt beeinflussenden Merkmale wurde der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

**26.01.2016**

für das Grundstück

**Schwartauer Allee 42, 44, 44a  
in Lübeck**

mit

**550.000 €**

ermittelt.

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen vom Gutachterausschuss erstellt, deren Mitglieder sachkundig und erfahren sind. Der Gutachterausschuss arbeitet und entscheidet in eigener Verantwortung und frei von Weisung.

Wir weisen darauf hin, dass Gutachten gemäß §193 Abs.4 BauGB keine bindende Wirkung haben, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Lübeck, den **1. April 2016**



Lars-Timo Voß

Vorsitzender des Gutachterausschusses

zwei Ausfertigungen an : Hansestadt Lübeck, Bereich Liegenschaften

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der Hansestadt  
Lübeck  
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 4  
Brolingstraße 53 b-d, 23554 Lübeck Tel.: 0451 - 300  
00 400 Fax: 0451 - 00 00 440