

Gutachterausschuss

für Grundstückswerte
in der Stadt Neumünster

Geschäftsstelle
Großflecken 68
24534 Neumünster
E-Mail: Gutachterausschuss@Neumuenster.de

Gutachten

035 / 2014

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB
des Grundstücks

M e m e l a n d s t r a ß e 2

24537 Neumünster

Wertermittlungssichttag und Qualitätssichttag: 15. April 2014



Sitzung des Gutachterausschusses am 15. April 2014

in folgender Besetzung :

Herr Thomas Liedtke	als Vorsitzender
Herr Knut Adam	als Gutachter
Herr Jürgen Dethlefs	als Gutachter

Durch Abwägung der Einzelergebnisse wurde der Verkehrswert auf

2.600.000,-- €

(Zweimillionen sechshunderttausend Euro) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Vorbemerkungen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Eigentümer am Wertermittlungssichtag	3
1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt	3
1.4 Katasterbezeichnung	3
1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.6 Ortsbesichtigung	4
1.7 Umfang der Sachverhaltfeststellung	4
1.8 Unterlagen	4
1.9 Quellenverzeichnis	4
1.10 Bewertungsgrundsätze	5
2. Beschreibung des Objektes	6
2.1 Beschreibung des Grundstücks	6
2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen	7
2.2.1 Raumaufteilung und Nutzflächen (gerundet)	7
2.2.2 Ausbau und Ausstattung	8
2.2.3 Nebengebäude, sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	8
2.3 Zustand der baulichen Anlagen und Gesamteindruck	9
3. Wertermittlung	10
3.1 Ermittlung des Bodenwertes	10
3.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte	10
3.1.2 Berechnung des Bodenwertes	10
3.2. Ermittlung des Ertragswertes	11
3.2.1 Vorbemerkung	11
3.2.2 Ertragswertermittlung	11
3.2.3 Berechnung des Ertragswertes	13
3.3 Ermittlung und Begründung des Verkehrswertes	14
Anlagen	14

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Stadt Neumünster
FD Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abt. Grundstücksverkehr - 61.3
Brachenfelder Straße 1 - 3
24534 Neumünster

1.2 Eigentümer am Wertermittlungsstichtag

Stadt Neumünster

1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht Neumünster
Grundbuch von Neumünster, Blatt 24357 (Flurstücke 491 und 493)
Grundbuch von Neumünster, Blatt 26785 (Flurstück 307)

1.4 Katasterbezeichnung

Gemeinde : Neumünster
Gemarkung : Neumünster-6393; Flur 10, Flurstücke 491 und 493
Gemarkung : Neumünster-6293; Flur 20, Flurstück 307

Flur	Flurstück	Lage und Nutzung	Größe	zu berücksichtigende Teilflächen
10	491	Memellandstraße 2 Handel und Dienstleistung	3.565 m ²	3.250 m ²
10	493	Memellandstraße 2 Grünanlage Handel und Dienstleistung	12.174 m ²	2.030 m ²
20	307	Memellandstraße Straßenverkehr	5446 m ²	45 m ²
Größe insgesamt:				5.325 m²

Die antragsgemäß in diesem Gutachten zu berücksichtigenden Teilflächen sind in der Anlage (Luftbild, siehe Anlage) zu dem Antrag gekennzeichnet worden. Die Größe der betroffenen Teilflächen wurde grafisch am Bildschirm ermittelt.

1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag : 15. April 2014
Qualitätsstichtag: 15. April 2014
Tag der Ausschusssitzung: 15. April 2014

1.6 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am Dienstag, dem 15. April 2014.

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

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 Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.8 Unterlagen

1. Einsicht in den Flurstücksnachweis des Liegenschaftskatasters,
2. Lageplan,
3. Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte des Gebäudes),
4. Indexreihen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden,
5. Bodenrichtwerte für Bauland per 31.12.2012,
6. Auszug aus der Kaufpreissammlung,
7. Einsicht in das Grundbuch und Baulastenverzeichnis

1.9 Quellenverzeichnis

Folgende Literaturquellen wurden bei der Erstellung des Gutachtens herangezogen :

1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006),
(zu 1. bis 3. in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung)
4. Kleiber • Simon • Weyers, Verkehrswertermittlung
von Grundstücken (aktuell, digital online),
5. Theo Gerardy • Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
(aktuelles Loseblattwerk),
6. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur.

1.10 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB soll der Verkehrswert (Marktwert) dem Preis entsprechen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller preisbestimmenden Merkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungssichttag und der Grundstückszustand am Qualitätssichttag zugrunde zu legen. Der Qualitätssichttag entspricht dem Wertermittlungssichttag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Zur Verkehrswertermittlung sind
das Vergleichsverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke sowie der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt vorrangig anhand des Vergleichsverfahrens. Beim Vergleichsverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt.

Die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt auf der Grundlage von Grundstückspreisen und Gebäudeherstellungskosten.

Es liegt im sachverständigen Ermessen der Gutachter zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Wertgutachtens herangezogen werden. Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen. Die Wahl des Verfahrens zur Wertermittlung ist nach § 8 ImmoWertV zu begründen.

2. Beschreibung des Objektes

2.1 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster als „Sonderbaufläche“ ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Memellandstraße“ im Jahre 2003 war zunächst die Einbeziehung des Grundstückes in den Plangebietungsbereich vorgesehen; es sollte hierfür die Festsetzung Sondergebiet Technologie- und Gründerzentrum getroffen werden. Der Bereich wurden jedoch aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil „Böcklersiedlung-Bugenhagen“ der Stadt Neumünster. Die Memellandstraße ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungsstraße zwischen der Böcklersiedlung und der Wasbeker Straße, einer Hauptausfallstraße nach Westen und zur Autobahn. Das Wertermittlungsobjekt ist das nordöstliche Eckgrundstück an der Einmündung der Memellandstraße in die Wasbeker Straße. Die Bebauung in der Umgebung besteht überwiegend aus Wohnbebauung sowie gemischt genutzten Grundstücken aus unterschiedlichen Baujahren. Im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 161 sind große Freiflächen vorhanden. Zum Stadtzentrum (Rathaus) beträgt die Entfernung rund 2,5 km.

Die Bebauung auf dem Grundstück besteht aus einem 4 geschossigen Bürogebäude, dem sogenannten „LOG-IN“. Die genaue Grundstücksform und die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Lageplan zu entnehmen.

In der Abteilung II des Grundbuchs von Neumünster, Blatt 24357 sind zwei Grunddienstbarkeiten eingetragen: 1. „Verzicht auf die Geltendmachung von Ansprüchen wegen Lärm- und sonstiger Immissionen durch Einrichtungen der Bundeswehr“ und 2. ein Leitungsrecht. Nach Auskunft der Stadt Neumünster - Abteilung Grundstücksverkehr - bemüht sich die Stadt um die Löschungsbewilligung der 1. Grunddienstbarkeit, die 2. Grunddienstbarkeit betrifft das Wertermittlungsgrundstück nicht. Die Eintragungen in Abl. II des Grundbuches bleiben daher im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Nach Auskunft des Antragstellers, der Abteilung Grundstücksverkehr, soll eine weitere Eintragung in das Grundbuch beantragt werden: Auf dem Grundstück verläuft über ca. 76 m Länge ein Kanal. Betroffen ist nach dem vorliegenden Lageplan (siehe Anlage) eine westlich des Gebäudes gelegene Teilfläche von ca. 760 m². Dieser Sachverhalt wird bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Neumünster ist keine Eintragung vorhanden.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Bürogebäude bebaut.

Die nachfolgenden Angaben sind überwiegend der Bauakte der Stadt Neumünster entnommen.

Bürogebäude	
Baujahr	ca. 2001
Geschosse	4
Kellergeschoss (KG)	nicht vorhanden
Dachgeschoss (DG)	Staffelgeschoss, ausgebaut
Bauweise	massiv
Fassade	rotbraunes Ziegelmauerwerk, Verschattungselemente, Gitterrost-Balkone
Bedachung	Flachdach tlw. Dachterrasse, tlw. Gründach, tlw. Metallbogendach
Bebaute Fläche	ca. 1025 m ²
Gewerbereinheiten	variabel: 84 Büroräume, 5 Mehrzweckräume, 2 Seminarräume
Nutzfläche (NF)	rd. 4.008 m ²
Lichte Raumhöhen ca.	alle Geschosse: 3,5 m in den Büroräumen mit abgehängten Decken: 3,0 m

2.2.1 Raumaufteilung und Nutzflächen (gerundet)

EG:	Büroräume, Flure, Sanitäräume Mehrzweckräume (Lager) Treppen und Aufzug	665 m ² 208 m ² 63 m ²
1.-3. OG:	Büroräume, Flure, Sanitäräume Treppen und Aufzug	2.564 m ² 189 m ²
DG	Seminarräume, Sanitäräume Treppen und Aufzug	281 m ² 38 m ²

2.2.2 Ausbau und Ausstattung

<u>Türen</u> Eingang: Innen Türen: Flur-Zwischentüren	Metallrahmentüren mit Glas Holztüren Metallrahmentüren mit Glas
Fenster:	großflächige Fensterelemente, Außenwände sowie zu den Fluren hin, außenliegende Verschattungselemente und Innenjalousien
Fußböden:	überwiegend textiler Belag, keramische Fliesen in den Mehrzweckräumen im EG, in den Sanitärräumen und Teeküchen
Wände:	überwiegend Tapete, keramische Fliesen in den Sanitärräumen und Küchen
Decken: <u>Treppen</u> EG bis DG:	überwiegend abgehängte Decken geschlossene massive Treppen, tlw. mit Holzbelag, Stahlgitter-Außentreppe (Rettungsweg)
Wärmeversorgung:	Fernwärme, Warmluftheizung tlw. Heizkörper
Sanitärausstattung:	WC-Anlagen für Damen und Herren in jedem Geschoss,
Sonstiges:	Teeküchen in jedem Geschoss, mit einer Küchenzeile ausgestattet. Ein Aufzug führt vom EG bis ins DG. Aufwändige Technik, mit der die separate Strom-, Wärme- und Kühlungsversorgung je Büroeinheit möglich ist. Einige Zwischenwände sind Leichtbauwände, sie ermöglichen die Einrichtung unterschiedlich großer Gewerbeeinheiten. Die Mehrzweckräume im EG haben jeweils Außentüren.

2.2.3 Nebengebäude, sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Zufahrt zu dem Wertermittlungsobjekt erfolgt von der Memellandstraße aus. Die Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind großflächig mit Verbundpflastersteinen, Rasengittersteinen oder Asphalt befestigt. Insgesamt sind ca. 63 Stellplätze und eine Abstellanlage für 40 Fahrräder (lt. Bauakte) an der West- und Nordseite vorhanden. Im Übrigen ist das Grundstück mit Rasenflächen, Laubbäumen, Hecken, Beleuchtung und massiven Sitzplätzen parkähnlich angelegt. Der Haupteingang des Bürogebäudes ist an der Ostseite. Ein Nebeneingang befindet sich an der Memellandstraße (Westseite des Gebäudes).

2.3 Zustand der baulichen Anlagen und Gesamteindruck

Das Bürogebäude wurde als Technologie- und Gründerzentrum der Informations- und Kommunikationstechnologie (IUK Technologie) vor ca. 13 Jahren erbaut. Seither wird es als Logistik und Innovationszentrum LOG-IN durch die Wirtschaftsagentur Neumünster geleitet und vermietet. Ca. 60 % der vermietbaren Flächen sind zum Wertermittlungssichttag an 23 Firmen vermietet.

Das Gebäude befindet sich in einem nahezu neuwertigen Unterhaltungszustand. Es ist mit moderner Technik so ausgestattet, dass Unternehmen mit unterschiedlich hohem Raumbedarf separat an die Elektrik, Telefon- und Heizungsanlage angeschlossen werden können. Nach Auskunft der Vermieter ist es ungünstig für die Raumtemperatur, dass die Beheizung von oben erfolgt. Durch einen Aufzug sind sämtliche Geschosse barrierefrei zu erreichen.

Hell und einladend wirkt das Gebäude durch breite Flure und Glaswandellemente.

Der dekorative Gesamteindruck ist günstig.

3. Wertermittlung

3.1 Ermittlung des Bodenwertes

3.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Der gegendübliche Bodenrichtwert nach dem Stande vom 31.12.2012 beträgt 65.- €/m² incl. Erschließungskosten für gemischte Bauflächen. Er ist ein durchschnittlicher Lagewert, der für gleichgeartete Grundstücke eines bestimmten Gebietes gilt.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes in Bezug auf den Zeitraum zwischen der Ermittlung der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungsttag ist nicht erforderlich. Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses ist das Bodenwertniveau in vergleichbaren Lagen unverändert.

Nach Auskunft des Antragstellers - Abteilung Grundstücksverkehr - verläuft nahe der Memellandstraße (westlicher Bereich des Grundstücks) ein Kanal. Nach dem vorliegenden Lageplan (siehe Anlage) erstreckt sich der Kanal über eine Länge von ca. 76 m. Bei einer Breite des Schutzstreifens von rund 10 m besteht eine Nutzungsbeeinträchtigung auf einer Teilfläche von 760 m². Es handelt sich um eine sehr geringe Beeinträchtigung des Grundstücks, da dieser Bereich für die Anlage der notwendigen Stellplätze genutzt wird. Die Wertminderung des Schutzstreifens durch das Leitungsrecht liegt in einer Größenordnung, die im Verhältnis zum Gesamtwert so geringfügig ist, dass sie ohne Einfluss auf die Verkehrswertermittlung ist und bleibt daher unberücksichtigt.

Der Gutachterausschuss ermittelt vom Bodenrichtwert ausgehend den Bodenwert für das bebaute Grundstück mit 65,-€/m².

3.1.2 Berechnung des Bodenwertes

Nutzung	Größe	Bodenwert- Ansatz	Bodenwert
Bürogebäude	5.325 m ²	65 €/m ²	346.125 €

Bodenwert insgesamt: 5.325 m² 346.125 €

3.2. Ermittlung des Ertragswertes

3.2.1 Vorbemerkung

Der Ertragswert des Grundstücks wird aus der Kenntnis der aus der Vermietung bzw. der Verpachtung der Gebäude marktüblich erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert.

Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

3.2.2 Ertragswertermittlung

Das Bürogebäude LOG-IN ist als Technologie- und Gründerzentrum erbaut worden. Es wird durch die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH geleitet. Ziel ist es, junge Unternehmen durch günstige Mietkonditionen und ein umfassendes Dienstleistungsspektrum zu unterstützen. Die Mietdauer beträgt in der Regel maximal 8 Jahre. Die Höhe der Miete ist gestaffelt in Abhängigkeit von dem Alter des Unternehmens. Das Wertermittlungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu ca. 60 % vermietet. Eine Übersicht der Vermietungssituation liegt dem Gutachterausschuss vor. Die Mieteinnahmen (Nettokatmierte NKM) liegen zur Zeit bei rund 113.560 € pro Jahr (Stand 15.04.2014).

Aus den genannten Gründen handelt es sich bei den tatsächlichen Mieten nicht um ortsüblich erzielbare Gewerbemieten. Auftragsgemäß soll das Gebäude aufлагенfrei mit einer normalen Vermietbarkeit bewertet werden.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein repräsentatives Bürogebäude. Der Standort ist attraktiv, verkehrsgünstig gelegen (u. a. Autobahnnahe) und gut erreichbar. Das Gebäude ist mit moderner Technik ausgestattet, Glasfaserschluss, Serverraum, Telefonzentrale, Konferenzräume und Kommunikationstechnik stehen zur Verfügung. Auch die Nutzung als Arztpraxis ist möglich, durch den vorhandenen Aufzug sind alle Geschosse auch für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar. Die Ausstattung mit sehr breiten Fluren und großzügigem Eingangsbereich führt zu einem ungünstigen Verhältnis der Büroflächen zu den Funktionsflächen. Außerdem stehen den Mietern gemeinschaftliche Sanitärräume und Teeküchen zur Verfügung. Auch diese Situation entspricht nicht dem Standard eines modernen Unternehmens.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die Nutzflächen insgesamt, mit Ausnahme der Bereiche für Treppen und Aufzug, vermietbar. Auf Grundlage eigener Ortskenntnisse und Vermietungen von Gewerbeimmobilien in Neumünster, wird eine Miete in Höhe von 6,50 €/m² Nutzfläche als marktüblich erzielbar ermittelt. Für die dagegen einfacher ausgestatteten Gewerberäume im EG, die zur Zeit tw. als Lagerräume genutzt werden, werden 5,50 €/m² als marktüblich erzielbar ermittelt. Die Nutzung der Stellplätze ist in den Gewerberieten enthalten.

Die so ermittelten Mieten werden der Ertragswertberechnung zu Grunde gelegt.

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten Ansätze für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (nach Anlage 3 WertR 2006 sowie nach Erfahrungssätzen, die in der Wertermittlungsliteratur [4] veröffentlicht sind). Der Liegenschaftszinssatz von 8,0 % bei gewerblich genutzten Objekten in Neumünster stützt sich auf die Erfahrungen hiesiger Gutachter.

Bei einer für derartige Objekte durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von rund 50 bis 80 Jahren geht der Gutachterausschuss von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 50 Jahren aus.

3.2.3 Berechnung des Ertragswertes

Ertragswertermittlung (§§ 17 - 20 ImmoWertV)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Nutzung	Nutzfläche m ²	Miete Euro / m ²	Monatsmiete Euro
Büros, Konferenzräume u. Sozialräume	3.510	6,50 €/m ²	22.815
EG: Mehrzweckräume (Lager)	208	5,50 €/m ²	1.144
	Summe	3.718	23.959
jährlicher Rohertrag			€ 287.508

Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	in %	5	14.375
Instandhaltungskosten	€/m ² NF	7	26.026
Mietausfallwagnis	in %	4	11.500
Bewirtschaftungskosten insgesamt			-51.901
jährlicher Reinertrag			€ 235.607

Ertragswert der baulichen Anlagen			
Liegenschaftszinssatz	in %	8	
Bodenwertverzinsung		€	-27.690
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	207.917
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	50	
Zinssatz	%	8,00	
Vervielfältiger		12,2335	
Wert der baulichen Anlagen		€	2.543.553

Ertragswert			
Bodenwert insgesamt	€	346.125	
Wert der baulichen Anlagen	€	2.543.553	
Ertragswert des Grundstücks	€	2.889.678	

Anpassung an die Marktlage			
Markt Anpassungsfaktor (siehe 3.3)		0,90	-228.968
Marktangepasster Ertragswert	€	2.600.710	

3.3 Ermittlung und Begründung des Verkehrswertes

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens musste verzichtet werden, da Kaufverträge über gewerblich Grundstücke, die von Art und Umfang der Nutzung und Bebauung vergleichbar wären, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Ertragsobjekt, da der Ertragswert die Situation des Objektes am besten wiedergibt. Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes orientiert sich bei derartigen Objekten der Kaufpreis an dem erzielbaren Ertrag.

Dem Sachwert kommt bei der Verkehrswertermittlung in diesem Fall keine Bedeutung zu.

Es war noch zu prüfen, ob Umstände vorliegen, die ein Abweichen von dem unter 3.2.3 berechneten Ertragswert rechtfertigen oder gar notwendig machen. Ein potentieller Käufer muss das Objekt erst „entwickeln“. Die derzeitigen Mieter haben einen Bestandsschutz. Diese Situation und die Zeit, die aufgewendet werden muss, um das Gebäude marktgerecht anzubieten und sich auf eine flexible Mietermachfrage einzustellen, berücksichtigt der Gutachterausschuss mit einem Abschlag in Höhe von rund 10 % (Marktanpassungsfaktor 0,90).

Der Gutachterausschuss ermittelt daher bei freier Würdigung aller preisbestimmenden Merkmale den Verkehrswert des bebauten Grundstückes

Memellandstraße 2

auf der Grundlage des Ertragswertes auf

2.600.000,--€.
=====

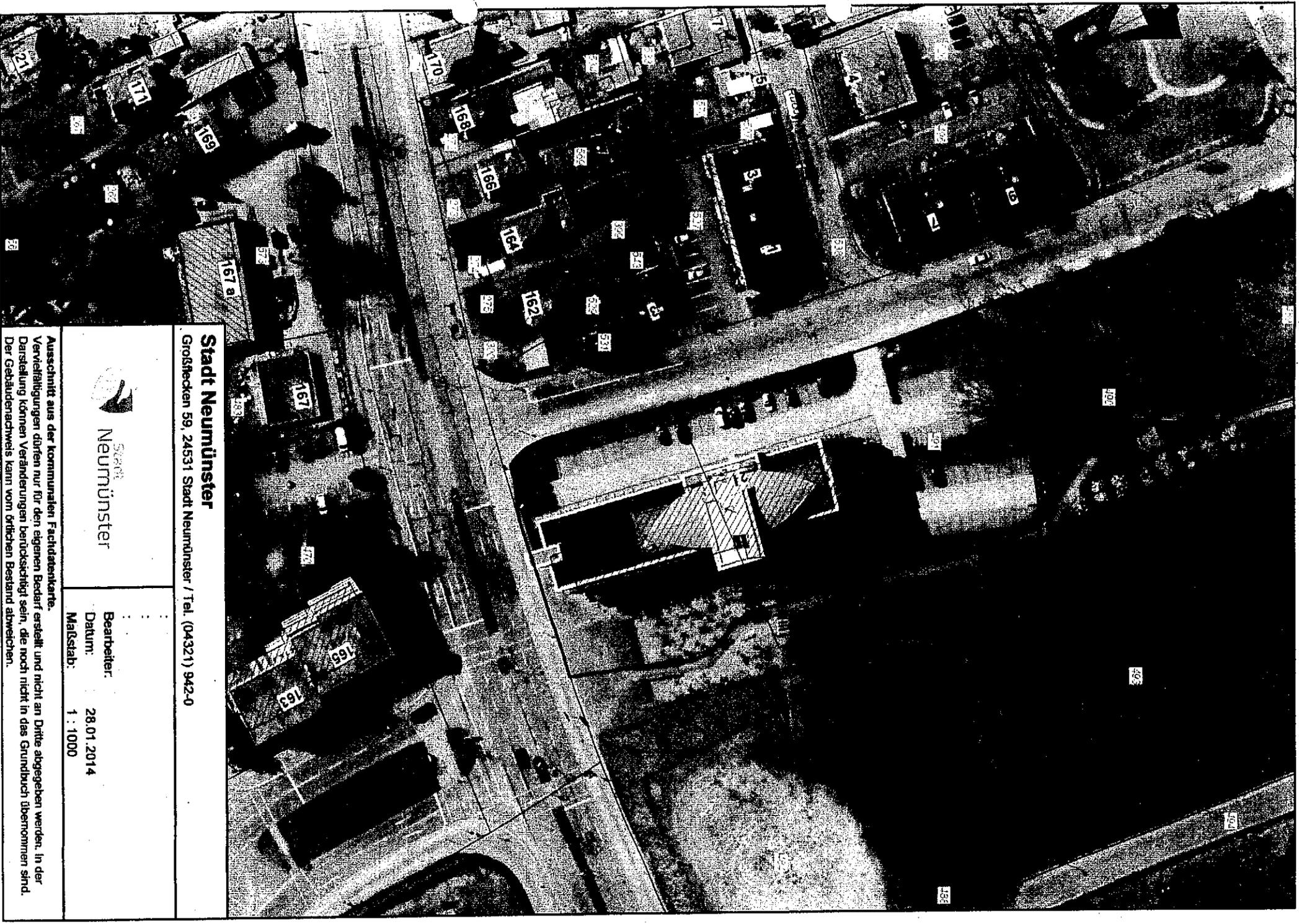
Neumünster, den 15. April 2014



Thomas Liedtke
.....
Thomas Liedtke
- Vorsitzender -

Anlagen

1. Luftbild
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte nach dem Stande vom 31.12.2012
3. Lageplan (1:1.000)
4. Lageplan mit Kanalverlauf
5. Objektfotos



Stadt Neumünster

Großflecken 59, 24531 Stadt Neumünster / Tel. (04321) 942-0



Stadt
Neumünster

Bearbeiter:

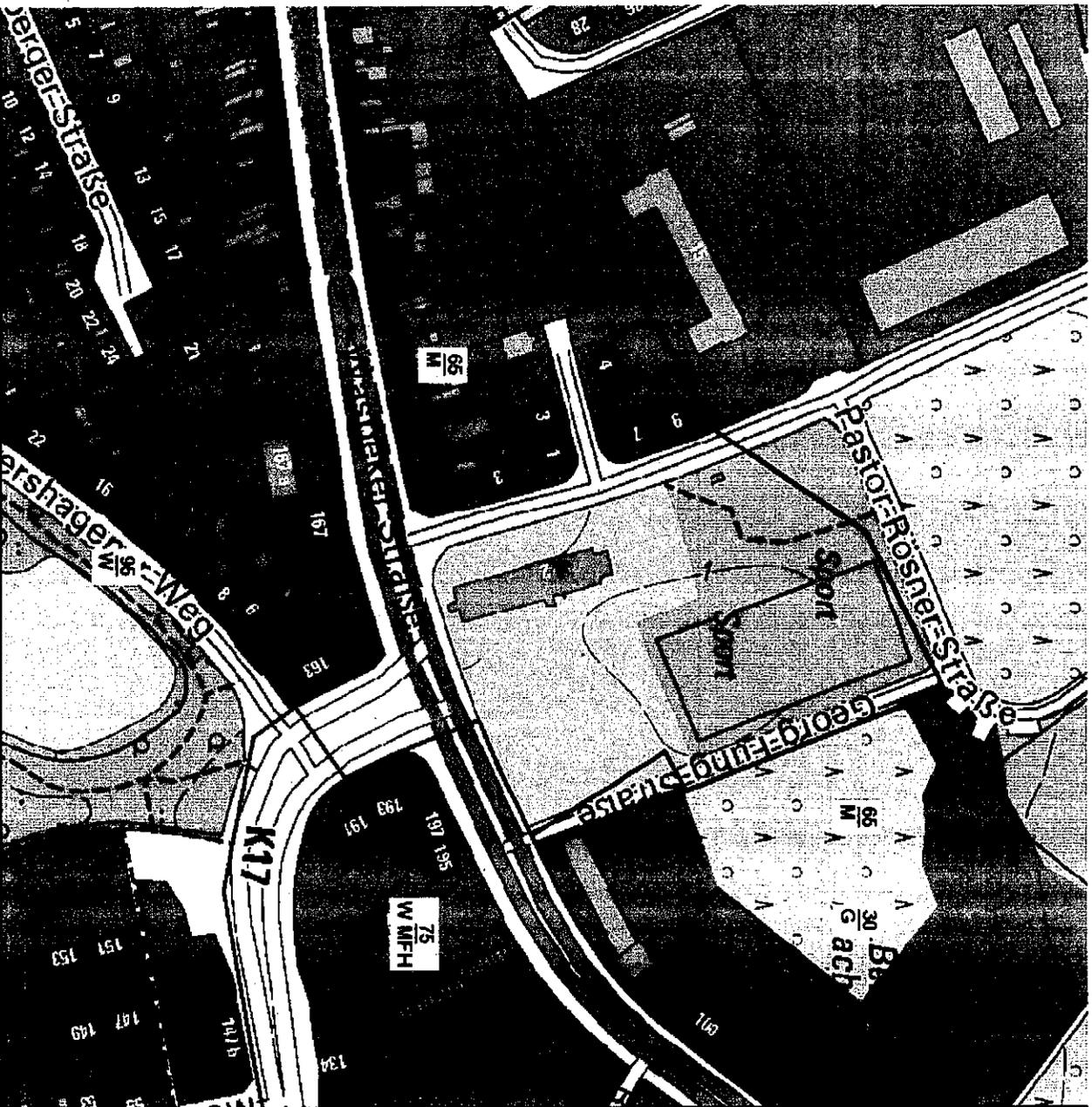
Datum: 28.01.2014

Maßstab: 1 : 1000

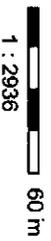
Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.
Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudeträger kann vom örtlichen Bestand abweichen.

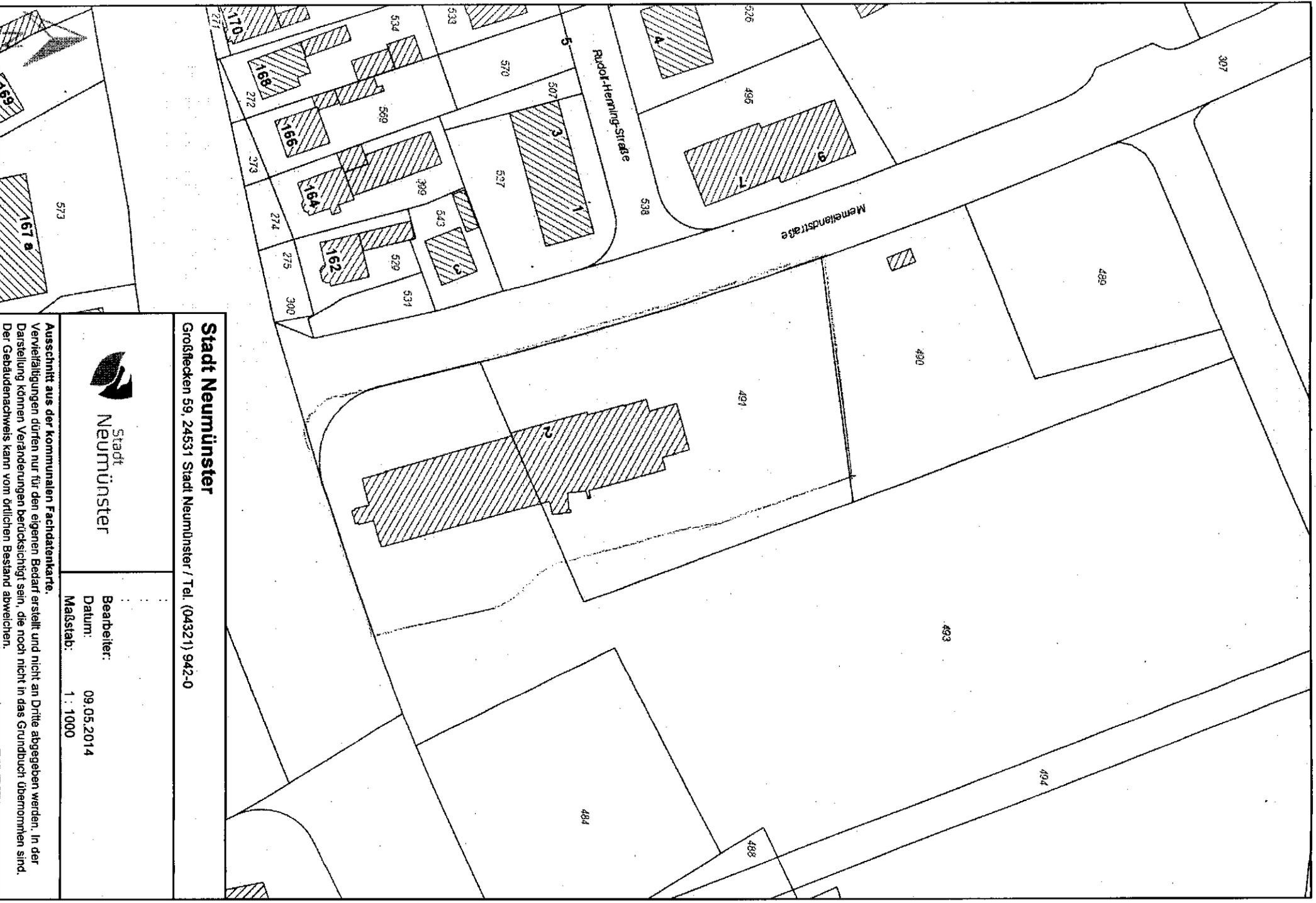
Digitaler Atlas Nord

Bodenrichtwertkarte (31.12.2012) Memellandstraße 2



© Geodaten - DigitalerAtlasNord



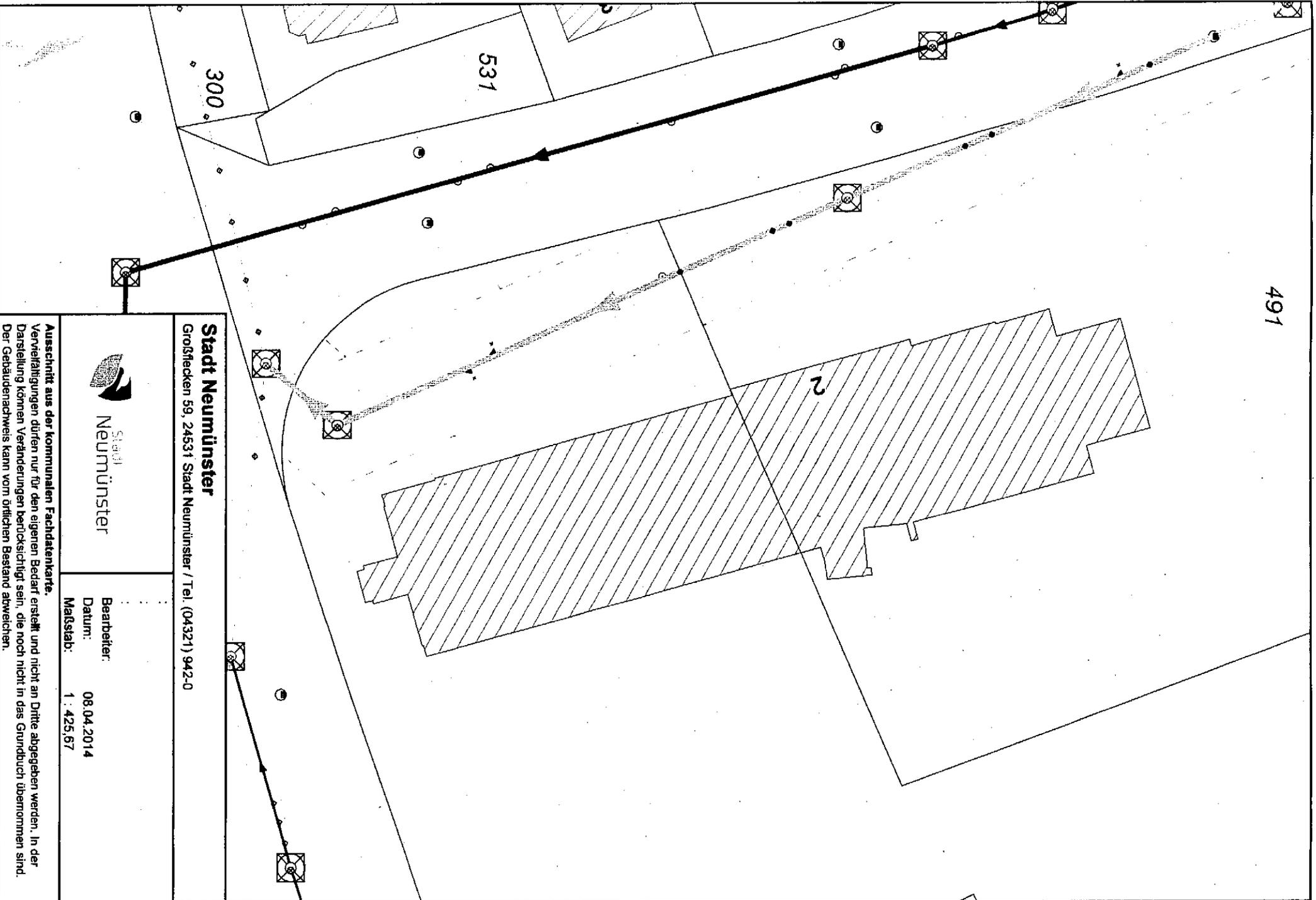


Stadt Neumünster
Großflecken 59, 24531 Stadt Neumünster / Tel. (04321) 942-0



Bearbeiter:
Datum: 09.05.2014
Maßstab: 1 : 1000

Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.
Verweilfaltungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Stadt Neumünster
 Großflecken 59, 24531 Stadt Neumünster / Tel. (04321) 942-0



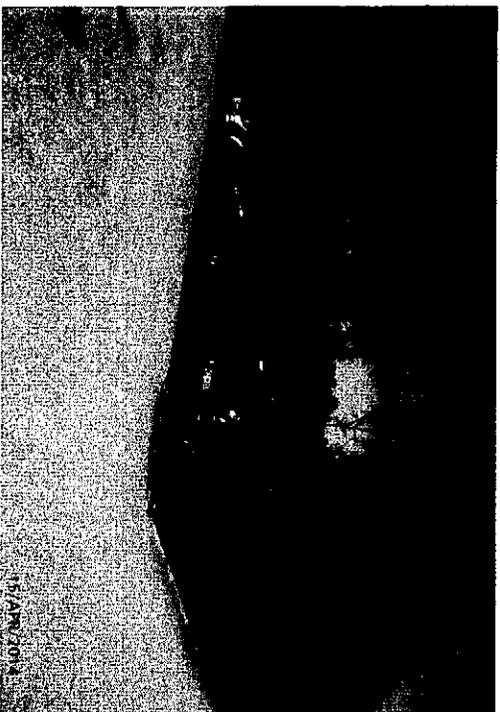
Bearbeiter:
 Datum: 08.04.2014
 Maßstab: 1 : 425,67

Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.
 Vereinfachungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Anlage: Objektfotos Memellandstraße 2



Memellandstraße 2 „LOG-IN“, Westseite



PKW Stellplätze



Außenanlagen, Ostseite