



Kurzinformation zum
VERKEHRSWERTGUTACHTEN
14 K 72/2008
über das Grundstück
Neumünsterstraße 13
23812 Wahlstedt

Bewertungsstichtag: 24.02.2009	Gutachtennummer: 721.023.216.09	Ausfertigung Kurzinfo		
Verkehrswertgutachten: (ohne Deckblatt)	41 Seiten Text	Verteiler:		
	16 Seiten Anhang	Original	Kopie	Empfänger
Teilgutachten (Inventarschätzung):	19 Seiten Fotos	5		Auftraggeber
	76 Seiten gesamt		1	Dipl.-Kfm. Klaus Joachim Ohm
	29 Seiten gesamt		1	Büroausfertigung

Hinweis: Diese Kurzinformation stellt nur einen Auszug aus dem betreffenden Gutachten dar, irgendwelche Haftungen, die sich aus dieser Kurzinformation ergeben könnten, werden ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

A	VORBEMERKUNGEN	2
A.1	Auftraggeber	2
A.2	Objekt-Kurzbeschreibung	2
A.3	Kenngrößen und Kennzahlen	2
A.4	Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag, Tag der Gutachtenausfertigung	2
B	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	2
B.1	Daten des Grundstücks	2
B.1.1	Katasterangaben.....	2
B.1.2	Grundbuchbezeichnung	2
B.2	Beschreibung des Grundstücks.....	3
B.2.1	Lage – regional	3
B.2.2	Lage – örtlich	3
B.2.3	Beschaffenheit des Bewertungsobjektes	3
B.2.3.1	Zufahrts- und Erschließungssituation	3
B.2.3.2	Geländeverhältnisse, Zuschnitt und Gebäudestandort	4
B.3	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	4
B.3.1	Baubeschreibung	4
B.3.2	Nutzungsbeschreibung	4
B.3.2.1	Vorbemerkung	4
B.3.2.2	Grundrissbeschreibung	4
B.3.2.3	Derzeitige Nutzung	5
B.3.2.4	Gastgewerbliche Nutzungsaspekte	6
B.3.2.4.1	Vorbemerkung.....	6
B.3.2.4.2	Grundsätzliche Hinweise.....	6
B.3.2.4.3	Örtliche Konkurrenzsituation	7
B.3.2.4.4	Ausblick, Prognose	7
B.3.2.5	Prognostizierte Nutzungskonzeption	8
B.3.3	Ausstattung	8
B.3.4	Instandhaltungszustand	10
B.3.5	Außenanlagen.....	11
C	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	11
C.1	Hinweis.....	11
C.2	Gutachtenergebnisse.....	11
D	ANHANG	1
D.1	Übersichtskarte 1 : 200.000	1
D.2	Stadtplanauszug 1 : 20.000	2
D.3	Deutsche Grundkarte 1 : 5.000	3
D.4	Katasterplan 1 : 1.000	4
D.5	Lageplan - Skizze	5
D.6	Kellergeschoss - Skizze zum Aufmaß	6
D.7	Erdgeschoss - Skizze zum Aufmaß	7
D.8	Obergeschoss - Skizze zum Aufmaß	8
D.9	Dachgeschoss - Skizze zum Aufmaß	9
D.10	Querschnitt - Bauzeichnung	10
D.11	Berechnung des umbauten Raumes	11
D.12	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	12
D.13	NHK - Einheitspreisübersicht	14
E	FOTOSEITEN	

KURZINFORMATION

A Vorbemerkungen

A.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bad Segeberg, Aktenzeichen 14 K 72/08, Beschluss vom 30.01.2009

A.2 Objekt-Kurzbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus Neumünsterstraße 13 in 23812 Wahlstedt, ca. in den 60er Jahren erstelltes 2 ½-geschossiges massives Gebäude mit Teilkeller und ausgebautem Satteldach; derzeitige Nutzungssituation: im Erdgeschoss ein Ladengeschäft mit gastgewerblicher Nutzung und 2 Wohnungen in den oberen Geschossen; Eigenlandgrundstück.

A.3 Kenngrößen und Kennzahlen

381 m² Grundstücksfläche, Rechtsform Eigenland; 104 m² bebaute Fläche, 434 m² Bruttogrundfläche, 330 m² Geschossfläche; 1.080 m³ umbauter Raum; Baujahr 1965, spätere durchgreifende Modernisierungen und Umbauten.

228 m² Wohn- und Nutzfläche, Gewerbeinheit im EG (55 m² Verkaufsfläche, 26 m² Ladennebenfläche), 2 Wohnungen (78 m² Wohnfläche OG, 69 m² Wohnfläche DG) 3 separat vermietbare PKW-Außenstellplätze (zusätzlich zu Kundenparkplätzen vor dem Gebäude).

Objektarttypische Grundrissaufteilung ohne besondere Vor- oder Nachteile, Raumstruktur des EG eignet sich gut zum Betrieb eines Imbiss; leicht gehobene Ausstattung (in Bezug auf das OG nach Abschluss der erforderlichen Fertigstellungsarbeiten), vergleichsweise guter Modernisierungsstand (in Hinsicht auf das Baualter). **Verkehrswert 188.000 €**

A.4 Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag, Tag der Gutachtenausfertigung

Ortsbesichtigung: 24.02.2009 und 20.04.2009, Anwesende: siehe Beiblatt (Schreiben an den Auftraggeber); Bewertungsstichtag: 24.02.2009; Tag der Gutachtenausfertigung: 28.04.2009, Gutachtennummer: 721.023.216.09.

B Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

B.1 Daten des Grundstücks

B.1.1 Katasterangaben

Gemeinde: Stadt Wahlstedt, Gemarkung: Wahlstedt, Flur: 16, Flurstück: 26/109, Gesamtfläche: 381 m².

B.1.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht Bad Segeberg, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 1439.

B.2 Beschreibung des Grundstücks

B.2.1 Lage – regional

Kreis Segeberg, Stadt Wahlstedt, Lage ca. 7 km nord/westlich der Kreisstadt Bad Segeberg; ca. 9.500 Einwohner, Lage im Städtedreieck Hamburg, Kiel, Lübeck (ca. 50 km nördlich von Hamburg, 40 km südlich von Kiel, 30 km westlich von Lübeck); keine landesplanerische Einstufung, hinzuweisen ist jedoch auf die Lage im Nahbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg.

Durch die B 205, B 206 und B 404 bzw. zukünftig die A 20 ist eine günstige Verkehrsanbindung gegeben. Ein Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Bad Segeberg.

Wahlstedt liegt am Rande des Segeberger Forstes und besitzt alle Anforderungen an eine kleinstädtische infrastrukturelle Versorgung. Es sind sowohl Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen als auch Freibad, Schwimmhalle und ein Theater vorhanden. Gymnasium und Gesamtschule sowie berufsbildende und Sonderschulen befinden sich in der benachbarten Kreisstadt. Im Stadtzentrum befindet sich eine kleine Fußgängerzone mit dort angesiedelten Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie der Stadtverwaltung im Rathaus, der Stadtmittelpunkt wird in negativer Weise geprägt durch eine große 8-geschossige Wohnanlage. Im Nahbereich zum Stadtmittelpunkt haben sich entlang der Neumünsterstraße in den letzten Jahren auch großflächige Einzelhandelsmärkte sowie Discounter angesiedelt. An den Stadtrandbereichen befinden sich mehrere Gewerbegebiete mit überwiegend älteren bzw. nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsstrukturen, hinzuweisen ist auf beträchtlichen Flächenleerstand.

B.2.2 Lage – örtlich

Zentrumsnahe Lage in einem Bereich mit Mischgebietscharakter westlich des Ortskernes an der Hauptdurchgangsstraße; ausgebaute Straße mit beidseitigen Bürgersteigen; innerörtlicher und auch überörtlicher Erschließungsverkehr mit nicht unerheblichem Verkehrsaufkommen; gemischte Bebauungsstrukturen mit Individualwohnhäusern, Geschosswohnungsbauten bzw. Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen (Läden, Praxen, Gaststätten, kleinen bis mittleren Geschäften, Büroeinheiten); meist 1 ½ bis 3 ½ geschossige Gebäude unterschiedlicher Baujahre; Stadtbereich mit umfassender infrastruktureller Versorgung, das Fußgängerzentrum und der Marktbereich am Rathaus befinden sich in nicht allzu weiter Entfernung; gegenüber dem Bewertungsobjekt befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsmärkte bzw. Discounter, dahinter schließen sich die städtischen Sportplätze und Schulen an.

Zusammengefasst kann die Lagequalität des hier zu bewertenden Stadtbereiches aufgrund der spezifischen Lagemerkmale (z.B. Mischgebietscharakter, direkte Lage an der Hauptverkehrsstraße) für eine Wohnnutzung nur als „einfach bis mittel gut“ bewertet werden. In Hinsicht auf gewerbliche Nutzungsaspekte ist dagegen insbesondere aufgrund der Zentralität von einer deutlich höherwertigeren Lagequalität auszugehen.

B.2.3 Beschaffenheit des Bewertungsobjektes

B.2.3.1 Zufahrts- und Erschließungssituation

Das Bewertungsobjekt kann über die gesamte vordere Grundstücksfläche angefahren werden. Vor dem Geschäft sind 2 – 3 Kundenparkplätze vorhanden; an der westlichen Grundstückesecke liegt eine Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich mit 2 – 3 weiteren Stellplätzen.

Das Grundstück ist gemäß Erschließungsauskunft vom 06.02.2008 der Stadt Wahlstedt an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, Erschließungskosten fallen demnach ebenso wenig an wie Ausbaubeiträge.

B.2.3.2 Geländeverhältnisse, Zuschnitt und Gebäudestandort

Ungleichmäßig geschnittenes Grundstück, im vorderen Bereich der Bebauung annähernd rechteckig mit einer kleinen Abschrägung an der süd/westlichen Ecke, hinterer unbebauter Grundstücksbereich trapezförmig mit länglichem, schmalen Zuschnitt (siehe hierzu auch Lageplan Anhang 5).

Nahezu ebene Oberflächengestalt mit leichtem Gefälle vom Haus weg in Richtung Straße; Straßenanstoß bzw. vordere Grundstücksbreite etwa 15 m, vordere Länge etwa 20 m, Abschrägung ca. 3 x 10 m; hintere Grundstücksfläche in der Breite ca. 7 m vorne und ca. 3,50 m hinten, Länge ca. 19 m; Breiten/Längenverhältnis somit vorne ungefähr 0,75/1,0 und hinten 0,28/1,0.

Günstige himmelsmäßige Ausrichtung (die Straße verläuft im Norden); die vorhandene Bebauung befindet sich ungefähr mittig auf der vorderen Grundstücksfläche in Grenzbebauung mit dem Nachbarhaus an der östlichen Grundstücksgrenze. Westlich grenzt ein großes – bis auf ein kleineres, im straßennahen Bereich befindliches Gebäude – nahezu unbebautes Grundstück an, das insgesamt einen ungepflegten Eindruck macht und insbesondere aufgrund der an der östlichen Grenze lagernden Baumaterialien eine Negativwirkung auf das Bewertungsobjekt hat.

B.3 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

B.3.1 Baubeschreibung

Die vorhandene Bausubstanz wird nachfolgend stichwortartig beschrieben: 2 ½-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr vermutlich in den 60er Jahren; massive Streifenfundamente und Sohle, Kelleraußenwände aus 37,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, Sockelbereich außen verputzt mit bläulichem Anstrich; Geschossaußenwände aus 30 cm Hohlblocksteinen mit 5,5 cm gelblichem Klinker im Dünnformat, Innenwände in massiver Bauweise und auch Leichtbauwände mit Gipskarton; Stahlbetondecken mit schw. Estrich; ausgebautes Satteldach (Holzkonstruktion, Dachpfannen); Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dachgauben mit Schindelverkleidung.

B.3.2 Nutzungsbeschreibung

B.3.2.1 Vorbemerkung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleineres, architektonisch eher schlicht gestaltetes Wohn/Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 2 Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

Das Erdgeschoss liegt ca. 50 bis 60 cm über Bürgersteigniveau, so dass der Zugang zum Ladengeschäft und zum Treppenhaus der Wohnungen nur über den angeschrägten Vorplatz und 3 Eingangsstufen erreichbar ist. An der Rückfassade des Gebäudes liegt ein Nebeneingang in das Ladengeschäft und eine Kelleraußentreppe. Das Treppenhaus erschließt neben dem Kellergeschoss das Ober- und das Dachgeschoss mit je einer Wohneinheit.

Die Fläche vor dem Gebäude ist gepflastert und bietet Platz für 2 bis 3 Pkw-Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Straße. Rechts vom Gebäude befindet sich die Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich; dort ist ein wesentlicher Teil der Fläche gepflastert und bietet ebenfalls noch mal Platz für 2 bis 3 Pkw-Stellplätze. Auf dem hinteren Grundstücksbereich befindet sich weiterhin eine kleine Rasenfläche und eine Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion.

B.3.2.2 Grundrissbeschreibung

Dem Sachverständigen waren zum Besichtigungstermin nahezu sämtliche Räumlichkeiten zur Begutachtung zugänglich. Das vorgefundene Raumprogramm wurde in dem Anhangbereich 6 bis 9 dargestellt, es wird nachfolgend stichwortartig beschrieben.

Kellergeschoss: Zugang über das Treppenhaus in einen L-förmigen Flur, zur Straße gelegene Waschküche, nach hinten gelegener Kellerraum 1 mit Zugang zur Kelleraußentreppe, von Keller 1 Durchgang zum Keller 2, zur Straße gelegener Keller 3 mit partyraumähnlichem Ausbau.

Erdgeschoss (Ladengeschäft, ca. 81 m²): zur Straße gelegener, überdachter Eingang direkt in den Verkaufsraum 1 (derzeit Tresenbereich des ehemaligen Grillimbiss), von dort Durchgang in den zur Straße gelegenen Raum 2 mit großer Wandöffnung zum nach hinten orientierten Raum 3 (derzeit Gastbereich des ehemaligen Grillimbiss), von dort Zugang zu einem kleinem Vorflur mit 2 innenliegenden WC-Räumen für Kunden;

Personal- bzw. Sanitärtrakt im Bereich der hinteren linken Gebäudeecke mit Zugang vom vorderen Raum 1 aus: innenliegender Flur 1 mit Handwaschbecken, von dort in die nach hinten gelegene Küche mit Zubereitungsbereich und Abwäsche, ebenfalls von Flur 1 Durchgang in den innenliegenden Flur 2, zur Linken innenliegendes Personal-WC, zur Rechten kleiner Personalraum mit Nebeneingang vom Hinterhof.

Erdgeschoss (Treppenhaus): zur Straße gelegener Eingangsbereich in das Treppenhaus mit Treppen zum Keller- und zum Obergeschoss.

Obergeschoss (Treppenhaus): Treppenaufgang mit kleinem Flur, geradeaus Zugang zur OG-Wohnung, zur Rechten Zugang in den zur DG-Wohnung gehörenden Flur 1 mit Treppe zum DG.

Obergeschoss (Wohnung ca. 78 m²): Die Wohnung befand sich zum Besichtigungstermin in einem annähernd rohbauartigem Modernisierungszustand; Einbauten in Küche und Bad waren noch nicht vorhanden. Länglicher schmaler Flur als Zugang zu sämtlichen Räumen, zur Straße gelegenes Bad, Küche und Zimmer 2; nach hinten gelegenes Zimmer 1 und Wohnzimmer mit Zugang zur nach Süden orientierten Loggia.

Dachgeschoss (Wohnung ca. 69 m²): länglicher Flur 2 mit Treppenaufgang vom OG als Zugang zu sämtlichen Räumen, nachfolgende Räume mit unterschiedlich ausgeprägten Dachschrägenanteilen und Belichtung über Gaubenfenster; zur Straße gelegenes Bad mit Badewanne, Küche mit Einbauküchenzeile und kleinem Essplatz, ebenfalls zur Straße gelegenes Zimmer 2; nach hinten gelegenes Zimmer 1 und Wohnzimmer.

B.3.2.3 Derzeitige Nutzung

Wie schon erwähnt, beinhaltet das Bewertungsobjekt ein Ladengeschäft im Erdgeschoss und je eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Die Gewerbeeinheit wurde bis Ende letzten Jahres als Dönerimbiss genutzt, die DG-Wohnung ist bewohnt und die OG-Wohnung wurde zum Besichtigungszeitpunkt umgebaut und modernisiert.

Die Gewerbeeinheit verfügt in Hinsicht auf eine Nutzung als „kleine Gaststätte“ über ausreichend dimensionierte Gastraumflächen einschließlich der erforderlichen Nebenräume, wie Kunden-WC, Küche und Sozialbereiche. Als vorteilhaft ist hierbei der verhältnismäßig große Gastraum für den Imbiss mit direktem Zugang zum Bereich mit Kunden-WC zu beurteilen. Beidseitig vom Eingang und somit zur Straße hin orientiert befindet sich je ein großes Schaufenster, ein bedeutsames Positivkriterium für den Fall der Nutzung als Ladengeschäft. Als weiterer Vorteil ist allgemein für gewerbliche Nutzungen auf den rückwärtig gelegenen Nebenzugang und die Fläche vor dem Gebäude hinzuweisen. Die Vorplatzfläche bietet Platz für 2 – 3 Kundenparkplätze, welche direkt von der Straße aus angefahren werden können. Als nachteilig dagegen ist – insbesondere für eine Nutzung als Ladengeschäft – der nicht ebenerdige Zugang zur Verkaufsfläche sowie der fehlende direkte Zugang aus der EG-Einheit in das Kellergeschoss zu werten. Der im Kellergeschoss befindliche Lagerraum für das Ladengeschäft ist somit lediglich auf umständlichem Weg über den Außenbereich zu erreichen.

Bei dem Wohnbereich im Haus handelt es sich jeweils um 3-Zimmer-Wohnungen mit 78 bzw. 69 m² Wohnfläche. Die Wohnungszuschnitte sind zwar grundsätzlich als sinnvoll zu bezeichnen, lassen jedoch besondere Individualität vermissen und ähneln insgesamt eher dem Grundriss einer normalen Geschossbauwohnung. Positiv zu werten ist, dass alle Räume von den Fluren aus zugänglich sind, die Raumgrößen ihrer jeweiligen Funktion entsprechen und eine Querlüftung gut möglich ist.

Als nachteilig ist in der Obergeschoss-Wohnung der eher beengt wirkende Flur und die Lage der Loggia zu bezeichnen. Die Ausrichtung nach Süden ist zwar grundsätzlich gut, jedoch fällt der Ausblick auf die nur ca. 4,50 m entfernte Fassade des hinteren Nachbargebäudes sowie auf das westliche Nachbargrundstück, welches wie zuvor erwähnt derzeit einen sehr ungepflegten Eindruck macht.

In der Dachgeschoss-Wohnung müssen Nachteile aufgrund des nicht unerheblichen Dachschrägenanteils und eines fehlenden Balkons hingenommen werden.

B.3.2.4 Gastgewerbliche Nutzungsaspekte

B.3.2.4.1 Vorbemerkung

In dem Erdgeschoss wurde bis vor Kurzem von den Eigentümern ein Dönerimbiss betrieben, eine Nutzung, für die sich wie zuvor erläutert sowohl die vorhandene Raumkonzeption als auch die Grundstücksbeschaffenheit gut eignet. Da sich gastgewerblich genutzte Gewerbeeinheiten erfahrungsgemäß mit einem etwas höheren Mietertrag verpachten respektive vermieten lassen als beispielsweise Büro- oder Ladennutzungen, war insofern in dem vorliegenden Fall auch der Frage nachzugehen, inwieweit eine gastgewerbliche Nutzung des erdgeschossigen Bereiches nachhaltig rentierlich betrieben werden kann.

Um dem Vorgenannten in gebührender Weise Rechnung zu tragen, hat sich der unterzeichnende Sachverständige – unterstützt durch fachspezifische Hinweise des Sachverständigen für das Hotel- und Gaststättengewerbe Dipl.-Kfm. Klaus Ohm aus Kiel – vertieft mit gastgewerblichen Nutzungsaspekten für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss beschäftigt.

B.3.2.4.2 Grundsätzliche Hinweise

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Erträge müssen von einem für die Leitung des zu bewertenden Objektes gut geeigneten Fachmann (Gastwirt/-in) bei Einsatz branchenüblicher Qualifikation und ordentlicher kaufmännischer Führung erzielbar sein.

Anders formuliert – es dürfen keine Erträge angesetzt werden, die nur ein hochtalentierter Betreiber erzielen würde. Andererseits sollen auch nicht Erträge, die bei einer nur mäßigen Leistung erwirtschaftet wurden, angesetzt werden.

Auch wenn als Grundlage für die Ermittlung des Jahresreinertrages theoretisch zunächst zwei Größen in Betracht kommen könnten (Gewinn oder Mietversion), so ist doch die Berechnung des Ertragswertes auf der Grundlage der Jahresmiete (Reinertrag aus Vermietung des Objektes) der in der Bewertungspraxis gebräuchlichere Weg. In der Mietversion wird gedanklich unterstellt, dass ein gedachter Erwerber des Bewertungsobjektes selbiges nicht selbst bewirtschaftet, sondern es an einen fachlich kompetenten Betreiber vermietet.

Wird die als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung benötigte Jahresmieteinnahme in der vorbeschriebenen Weise ermittelt, kann diese als objektiv und nachhaltig erzielbar beurteilt werden. Es handelt sich bei dieser Größe allerdings aus Sicht des Eigentümers respektive Vermieters um den Rohertrag, der folglich noch um die Bewirtschaftungskosten verringert werden muss.

Der Unterschied zwischen einer Pacht und einer Miete liegt nach gastgewerblichem Branchenverständnis darin, dass man ein eingerichtetes, inventarisierendes Objekt pachtet und ein leeres Objekt mietet. Bei einer Miete gehört das Inventar (die Einrichtung) dem Mieter/Betreiber.

Zu beachten ist, dass durch besonderes Verhandlungsgeschick des Vermieters und/oder durch Unwissenheit des Mieters herbeigeführte Mieten nicht Grundlage einer Ertragswertberechnung sein können. Eine ausgehandelte überhöhte Miete würde höchstwahrscheinlich vorübergehenden Charakter haben und das im Rahmen der Ertragswertberechnung anzusetzende Mietausfallrisiko erhöhen. Der gedachte Mieter (Betreiber) des Objektes muss wirtschaftlich „zurechtkommen“. Das heißt, die Miete muss sich im Rahmen des Branchenüblichen bewegen. Es muss für den Mieter/Betreiber die Chance auf Erzielung eines angemessenen Betriebsgewinns bestehen. Anerkannte Branchenbetriebsvergleiche liefern Anhaltspunkte zur angemessenen, erwirtschaftbaren Miete.

Die vorigen Erläuterungen verdeutlichen, dass sich für eine dezidierte Mietwertermittlung eines gastgewerblich genutzten Objektes die Hinzuziehung eines Sachverständigen empfiehlt, der über eine hohe Kompetenz der branchenspezifischen Besonderheiten verfügt. Der unterzeichnende Sachverständige weist an dieser Stelle der Ordnung halber darauf hin, dass er kein Sachverständiger für das Hotel- und Gaststättengewerbe ist.

B.3.2.4.3 Örtliche Konkurrenzsituation

Der unterzeichnende Sachverständige hat zur Feststellung der Konkurrenzsituation den Stadtmittelpunkt mit den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und wichtigen Plätzen von Wahlstedt besichtigt. Es ergibt sich nach diskreter und überwiegend äußerer Inaugenscheinnahme der dort befindlichen gastronomisch genutzten Immobilien folgendes Bild:

- Der zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzung des Bewertungsobjektes als „Döner-Imbiss“ entsprechen am ehesten folgende 5 Imbiss-Gaststätten: „Rentzows Schnellimbiss“ (Neumünster Straße 9), die geschlossene „Grillbar“ (Neumünster Straße 10), das ebenfalls geschlossene „Bistro Cafe – der frische Bäcker“ in der Passage „An der Eiche“, der „Döner bei Güven“ (Wallstraße, Ecke Hans-Dall-Straße) und der „Berlin-Döner“ (Kronsheider Straße, Ecke Waldstraße)
- Als Speisegaststätten bzw. Restaurants wären zu nennen: das „Gaststätte zur Eiche“ in der Passage „An der Eiche“, das Restaurant „Hellas“ (Waldstraße, Ecke Markt), Die Restaurant-Kneipe „Feuer und Flamme“ (Waldstraße neben dem „Hellas“, die Gaststätte Dubrovnik (Markt 9), die Gaststätte „Alte Post“ (Kronsheider Straße 81)
- Weiterhin sind in dem betreffenden Bereich noch einige Bäckereien respektive Backwarenverkaufsstellen mit angeschlossenem Speise- und Getränkeausschank vorhanden, von denen aufgrund der Nähe zum Bewertungsobjekt und auch in Hinsicht auf die Reichhaltigkeit des Imbiss-Angebotes insbesondere auf den „Bäcker Michely“ (Neumünster Straße 10) hinzuweisen ist.

Die genannten Gastronomieobjekte unterscheiden sich sowohl in Hinsicht auf ihre Größe (Sitzplätze im Innenbereich und zum Teil weitere Plätze im Außenbereich) als auch bezüglich ihres Speisenangebotes. Relativ eindeutig ist jedoch eine gewisse Häufung des Segmentes „Imbiss“ bzw. Bistro-Cafe erkennbar, so dass zunächst eine Überbesetzung mit sogenannten Imbissstuben vermutet werden muss. Bei näherer Betrachtung stellt sich jedoch heraus, dass es sich bei den betreffenden unmittelbaren Konkurrenzobjekten zu einem nicht geringen Teil um profilarmer respektive nicht mehr nachfragegerechte Konzeptionen handelt. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass hinsichtlich der „Döner-Imbisse“ das Image der namensgebenden Speise in der Vergangenheit stark gesunken ist, wozu letztlich auch skandalbehaftete Vorgehensweisen zur Herstellung der Rohware beitrugen.

B.3.2.4.4 Ausblick, Prognose

In Bezug auf die Einordnung des Bewertungsobjektes in die gastronomische Konkurrenzsituation ist zusammenfassend festzustellen: Das Bewertungsobjekt liegt nicht nur in einer vergleichsweise guten

Lage, sondern verfügt auch über Merkmale (z.B. großzügig dimensionierte Gastraumflächen zum sofortigen Verzehr der Speise, Kunden-WC und somit die Option auf Getränkeausschank, direkt vor dem Imbiss befindliche Parkplätze), die bei den unmittelbaren Konkurrenzobjekten überwiegend nicht oder nur vermindert vorzufinden sind.

Trotz des also unstrittig vorhandenen Wettbewerbs in diesem Segment kann unter der Voraussetzung einer nachfragegerechten Konzeption die Beibehaltung der Betriebsart „Imbiss“ empfohlen werden. Die Spezifizierung des Speisenangebotes im Sinne einer „Marktnische“ erscheint hierbei zur langfristigen Behauptung eines festen Platzes in der regionalen Gastronomieszene nahezu zwingend erforderlich. Beispielhaft sei hier auf ein asiatisches Bistro mit Außerhausverkauf und zusätzlichem Verzehrereich oder alternativ in der Kombination mit einem Lebensmittel-Shop für asiatische Spezialitäten hingewiesen.

B.3.2.5 Prognostizierte Nutzungskonzeption

Die derzeitige Wohn/Geschäftshaus-Konzeption des Gebäudes ist zusammenfassend als zweckmäßig einzustufen.

Die Gewerbeinheit eignet sich aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit Mischgebietscharakter in der Nähe von Bereichen mit hohem Wohnanteil gleichermaßen für eine Nutzung als Ladengeschäft oder als kleine Gaststätte bzw. Imbiss.

Insbesondere im Fall der Ladennutzung muss die Eingangssituation (kein ebenerdiger Zugang von der Straße) als nachteilig beurteilt werden. Weiterhin ist zu bedenken, dass das Haus zwar an einer Hauptstraße liegt, jedoch in einem beginnendem auslaufenden Bereich und somit Laufkundschaft hier weniger wird. Das Konzept einer Geschäftsnutzung kann sich zwar durchaus der örtlichen Umgebung anpassen (z.B. aufgrund der nicht sehr weiten Entfernung zu Schulen, Sport- und Schwimmhalle durch den Verkauf von Schreib- und Süßwaren oder auch in Anbetracht des hohen Wohnanteils im Quartier als Videothek oder als Verkaufs/Servicebetrieb im Bereich der EDV-Branche). In Hinsicht auf die vorhandene Raumstruktur ist jedoch einer Nutzung als Imbiss der Vorzug zu geben, letztlich ermöglicht diese Betriebsart auch erfahrungsgemäß einen höheren Mietertrag.

Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss des Bewertungsobjektes werden nach Einschätzung des Sachverständigen auch zukünftig als zwei separat vermietbare Wohneinheiten genutzt werden. Sie sind funktionell geschnitten und verfügen über eine angemessene Größe.

B.3.3 Ausstattung

Allgemein

- Keller: Stahlbetontreppe ohne Belag; Fußboden mit hellgrauen mittel- bis großformatigen Bodenfliesen, Keller 1 und 2 nur mit Estrich, ein Fußbodeneinlauf in Keller 1; Wände nur mit Anstrich, im Flur und Keller 3 ca. 1,30 m hoch helle, großformatige Wandfliesen, darüber verputzt mit Anstrich; Decken überwiegend verputzt mit Anstrich; einfache Kellerfenster mit Kunststofflichtschacht; Kellerausgangstür als einfache Holztür mit zwei Drahtglasfüllungen; Innentüren als einfache Holztüren.
- Treppenhaus: im EG Stahlbetontreppe mit Betonwerkstein-Belag o.ä.; an der Wand ein Handlauf mit Kunststoffoberfläche, andere Seite als Stahlharfe; Fußboden mit Natursteinbelag o.ä.; Wände und Decke verputzt mit Anstrich; Hauseingangstür aus Kunststoff mit Ornamenten und vereinzelt Glasfeldern aus Isolierglas, weiße Standard-Drückergarnitur.
- Heizung: Fernwärmeanschluss im Keller.

Laden EG

- Fenster: im Gastraum zur Straße weißes Fensterelement aus Kunststoff mit Isolierverglasung, am Grillimbiss Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, ansonsten dunkle Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Betonwerkstein oder eingefliest.
- Außentür: Eingangstür als 1-flügelige Kunststofftür, unterer Bereich mit glatter Füllung, oberer Bereich mit Isolierverglasung; Nebeneingangstür als einfache Holztür mit glattem Türblatt und Holzarge.
- Fußböden: rötlich/hellgraue, großformatige Bodenfliesen; in Raum 2 und 3 rötliche, mittel-großformatige Bodenfliesen mit passender Sockelfliese; im Grillbereich, Flur 2, WC 3 und Personalraum weiße, mittelformatige Bodenfliesen.
- Wände: ca. 1,60 m hoch helle, mittel-großformatige Wandfliesen mit abschließendem Fries, in der Küche raumhoch gefliest; ansonsten verputzt mit Anstrich.
- Decken: verputzt mit Anstrich.
- Innentüren: glattes Türblatt mit Oberfläche in Holzoptik, tlw. mit weiß lackierter Oberfläche, Umfassungszarge aus Holz; zum Personalraum einfache Falttür.
- Inventar: siehe Teilgutachten im Anschluss an dieses Verkehrswertgutachten.
- Heizung: Wärmeabgabe über Flachheizkörper mit Thermostatventil, in Raum 2 und 3 noch ältere Rippenheizkörper; im Flur 1 Handwaschbecken mit Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer.
- Sanitär: zeitgemäße weiße Sanitärobjekte in Standardausführung; Stand-WC mit PVC-Spülkasten; Handwaschbecken mit Zweigriffarmatur, im Kunden-WC mit Einhebelmischarmatur.

Wohnung OG

- Fenster: dunkle Holzfenster mit Isolierverglasung, Loggiatür aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Betonwerkstein.
- Fußböden: überwiegend bereits mit Heizschlangen für eine zukünftige Fußbodenheizung ausgelegt, ein über den Heizschlangen erforderlicher Estrich sowie Fußbodenbeläge wie Fliesen oder Auslegware fehlen noch.
- Wände: überwiegend geputzt, in einigen Bereichen muss der Wandputz erneuert bzw. ergänzt werden, weiterhin sind vereinzelt Rohrverkastelungen erforderlich, Malerarbeiten fehlen noch.
- Decken: überwiegend geputzt, Malerarbeiten fehlen noch.
- Innentüren: noch nicht vorhanden.
- Küche: noch nicht vorhanden.
- Haustechnik: zum Besichtigungszeitpunkt waren teilweise Heizschlangen für die geplante Fußbodenheizung verlegt, Grundinstallationen wie Zu- und Ableitungen sind vermutlich vorhanden bzw. müssen noch partiell ergänzt werden, Fertiginstallation wie Heizkörper, Sanitärobjekte, Elektroschalterprogramm fehlen fast vollständig.

Wohnung DG

- Fenster: dunkle Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Betonwerkstein.
- Fußböden: im Flur und Wohnzimmer terracottafarbige, großformatige Bodenfliesen, diagonal verlegt mit passender Sockelleiste; in Küche und Bad helle, mittelformatige Bodenfliesen, in der Küche diagonal verlegt; in Zimmer 1 und 2 PVC-Belag in Holz-Laminat-

	optik mit Fußleisten aus Holzwerkstoff.
Wände:	tapeziert, teilweise Raufasertapete mit Anstrich; im Bad raumhoch mittel-großformatige Wandfliesen, hellgrau/rötlich geflammt im aufrechten Format; in der Küche ca. 1,70 m hoch mittelformatige Wandfliesen, weiß im aufrechten Format.
Decken:	Raufasertapete mit Anstrich.
Innentüren:	glatte Holztürlätter mit Mahagonioberfläche und Holzumfassungszarge.
Treppe:	geschlossene Holztreppe in vermutlich Rotbuche ohne Belag; ein Holzhandlauf.
Küche:	Einbauküche mit hellen, glatten Vorderfronten aus PVC; Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung in dunkler Granitoptik; Einbeckenspüle mit Abtropfbereich aus Stahlblech; Cerankochfeld; Backofen, Fabrikat: Hanseatic; Umlufthaube, Fabrikat: Functionica; Einbaukühlschrank.
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventil.
Sanitär:	zeitgemäße weiße Sanitärobjekte in Standardausführung; Badewanne als eingeflieste Stahlblechwanne mit Einhebelmischarmatur; Stand-WC mit PVC-Spülkasten; Keramik-Waschbecken in Natursteinarbeitsplatte eingelassen mit Einhebelmischarmatur; helle Badmöbel mit Waschbecken-Untertisch.

B.3.4 Instandhaltungszustand

Der bauliche Zustand des Objektes ist, soweit im Rahmen einer Inaugenscheinnahme feststellbar, im Wesentlichen als „besser als dem Alter entsprechend“ zu bezeichnen. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass im Laufe der Jahre verschiedene bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, die der Modernisierung und dem Erhalt dienten, sind dennoch einige bauliche Schäden bzw. Mängel zu beseitigen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die begonnenen aber längst noch nicht abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten im Obergeschoss. Zu beachten ist auch, dass nach dem Eindruck des Sachverständigen bereits fertiggestellte Bereiche offenbar zum Teil in Eigenleistung ausgebaut wurden und eine qualifizierte handwerksgerechte Ausführung nicht als garantiert angenommen werden kann. Es ist daher auch bei diesen Flächen in eingeschränktem Umfang mit Investitionen zu rechnen.

Eine stichpunktartige elektronische Feuchtigkeitsmessung des Sachverständigen mittels des Messgerätes "Gann Hydromette Uni 2" gab an, dass einige Bereiche der Außenwände insbesondere im Keller einen mehrfach höheren Feuchtgehalt als normal aufweisen.

Die Inaugenscheinnahme lässt erkennen, dass bei dem Bewertungsobjekt zumindest mittelfristig nicht unerhebliche Instandsetzungsarbeiten bzw. fortführende Modernisierungsarbeiten erforderlich sind. Der nachfolgend ermittelte Verkehrswert schließt daher eine Wertminderung aufgrund der Fertigstellungs-investitionen der Wohnung im Obergeschoss sowie aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung bzw. Herrichtung nachfolgend aufgezählter Bauschäden bzw. -mängel ein (Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Beschädigte bzw. mangelbehaftete Verblendfassade (z.B. Frostschäden auf der Giebelseite, Risse in der Rückseite); Trockenlegung des Kellers insoweit, als dass keine schädigende Feuchtigkeit mehr vorhanden ist; Risse in Innenwänden (z.B. im Dachgeschoss).

Weitere bzw. detaillierte Aussagen hinsichtlich der Beschaffenheit, insbesondere zur Statik bzw. zu tragenden Bauteilen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht getroffen werden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der Haustechnik sowie Detailuntersuchungen gehen nach allgemeiner Auffassung über den Rahmen einer Verkehrswert-ermittlung hinaus. Aussagen hierzu müssten daher durch ein gesondertes Spezialgutachten eingeholt

werden. Auch kann keine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Gutachten getroffenen bautechnischen Klassifikationen übernommen werden.

B.3.5 Außenanlagen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind der Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus nur eingeschränkt zweckentsprechend und insgesamt gesehen eher einfach gestaltet. Im Einzelnen sind z.B. folgende Attribute kennzeichnend: Oberfläche des vorderen Grundstücksbereiches, der seitlichen Zufahrt und des hinteren Hofbereiches aus grauem, teilweise auch rötlichem Beton-S-Pflaster, an der Rückfassade Gehweg zum Nebeneingang und Fläche unter der hinteren Terrassenüberdachung sowie Gehweg dorthin aus einfachen Betonplatten, Eingangspodest zum Treppenhaus im Halbrund aus Granitsteinen, Eingangstreppe zur Gaststätte erste Stufe aus rötlichem Beton-S-Pflaster, zwei weitere Stufen mit gelblichen Bodenfliesen, Eingangspodest am Nebeneingang aus einfachen Betonplatten, Kelleraußentreppe als Betontreppe mit Betonseitenwänden, einfacher Stahlrohrhandlauf, Fußbodeneinlauf im Keller. Einfriedigung an der westlichen Grundstücksgrenze mit normalem Maschendrahtzaun, an der östlichen Grundstücksgrenze Einfriedigung durch die benachbarte Grenzbebauung. Insgesamt geringfügige gärtnerische Anlage mit lediglich kleiner Rasenfläche im hinteren Grundstücksbereich und schmalen Pflanzstreifen zwischen Rückfassade und Nachbarhaus; Gesamtanlage in normal gepflegtem Zustand.

C Ermittlung des Verkehrswertes

C.1 Hinweis

zu den Wertermittlungsverfahren siehe Gutachten

C.2 Gutachtenergebnisse

Sachwertverfahren (marktangepasst)	216.000 €
Ertragswertverfahren	198.000 €
indir. Vergleichswert Rohertragsvervielfältiger	191.000 €
vorläufiger Verkehrswert nach Wichtung	<u>202.700 €</u>
Grundinstandsetzungsaufwand, Beseitigung von Schäden	-21.000 €
Inventar-Fortführungszeitwert	17.371 €
rechnerisches Ergebnis nach Wichtung	<u>199.071 €</u>

Verkehrswert

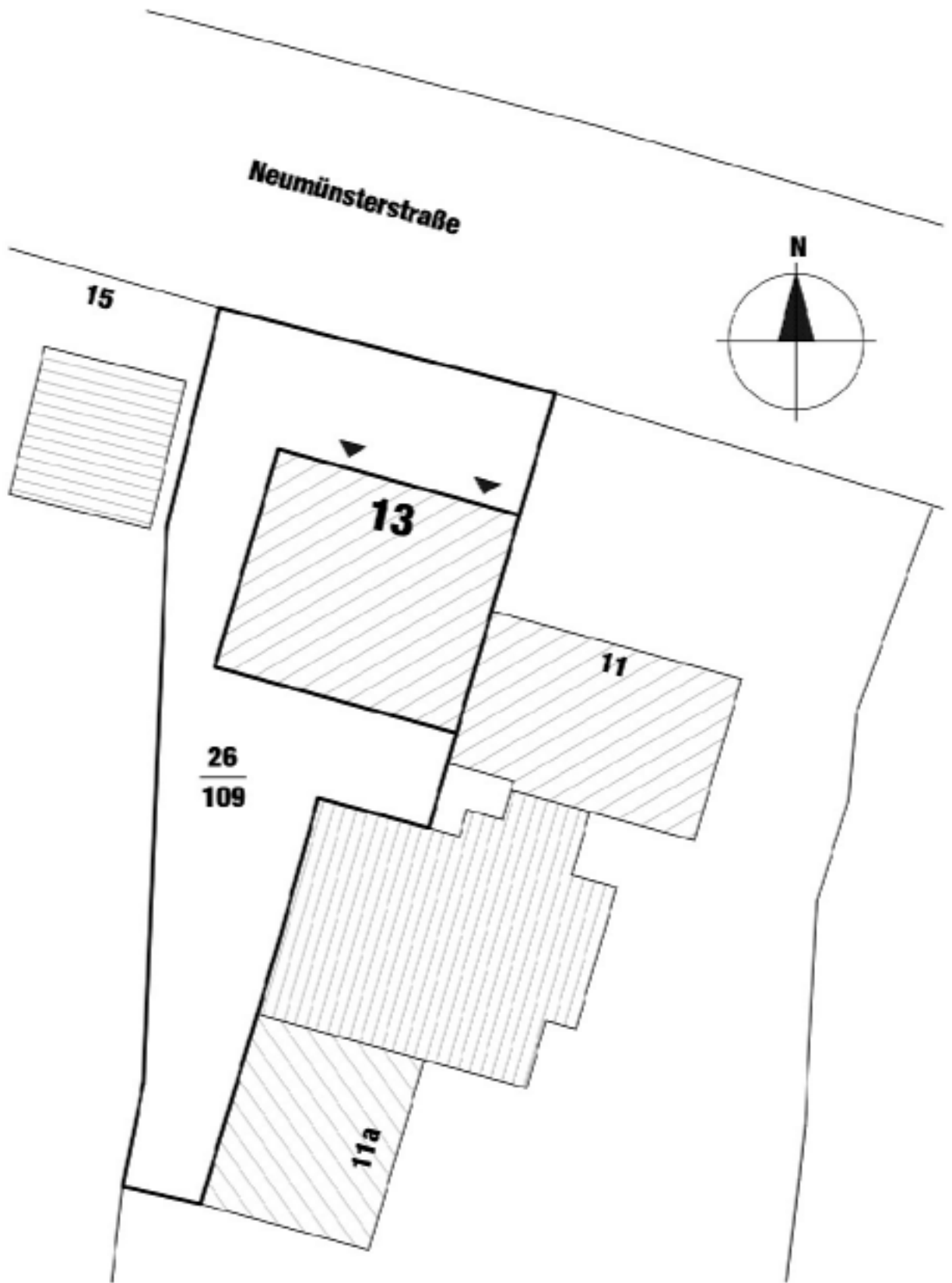
200.000 €

Der geschätzte Verkehrswert von 200.000 € entspricht einem m²-Preis von gerundet 3.636 €/m² bezogen auf 55 m² Verkaufsfläche, der Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert ÷ Rohertrag) beträgt 11,42, die Nettorendite (Jahresnettomiete ohne Mietnebenkosten ÷ Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten) beträgt 6,56 %.

Lübeck, den 28.04.2009

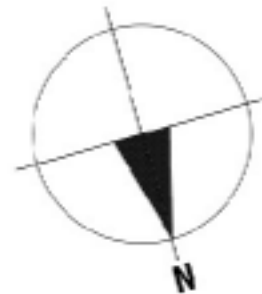
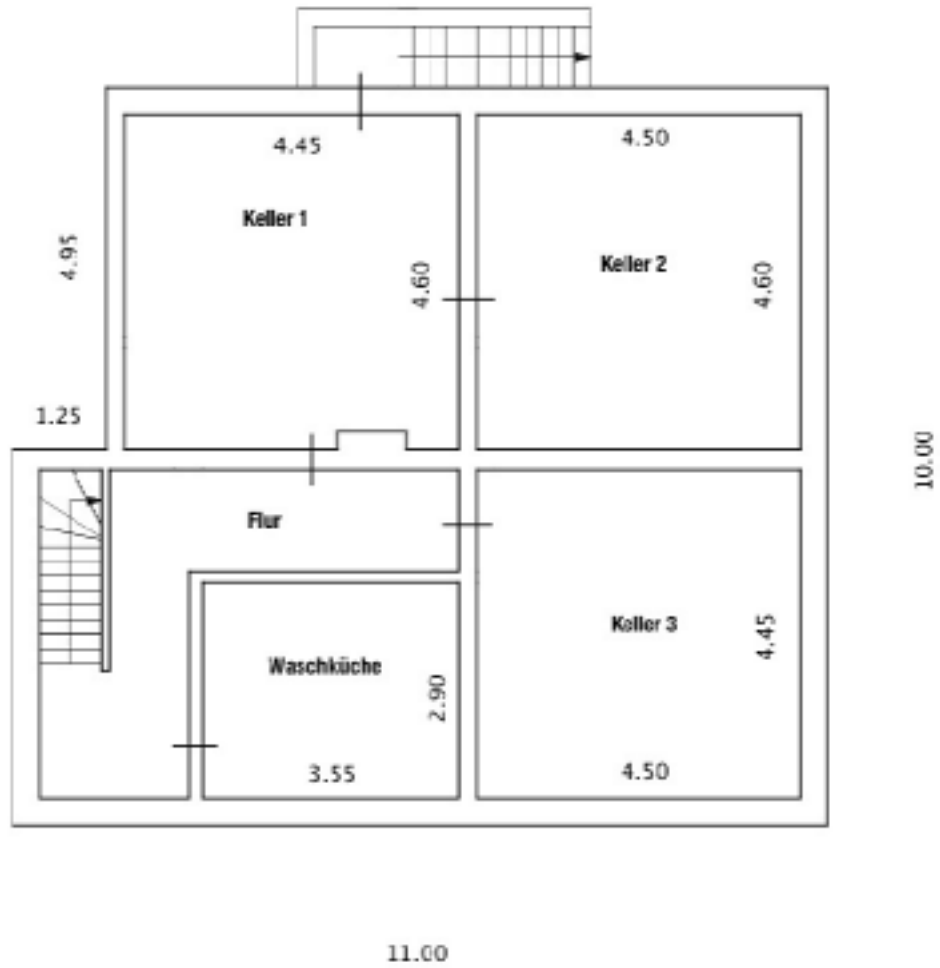
Dipl. Ing. Arne Zorn Architekt
- Sachverständiger -

Anhang 5 Lageplan 1 : 250



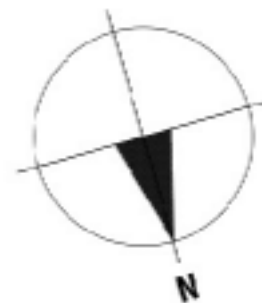
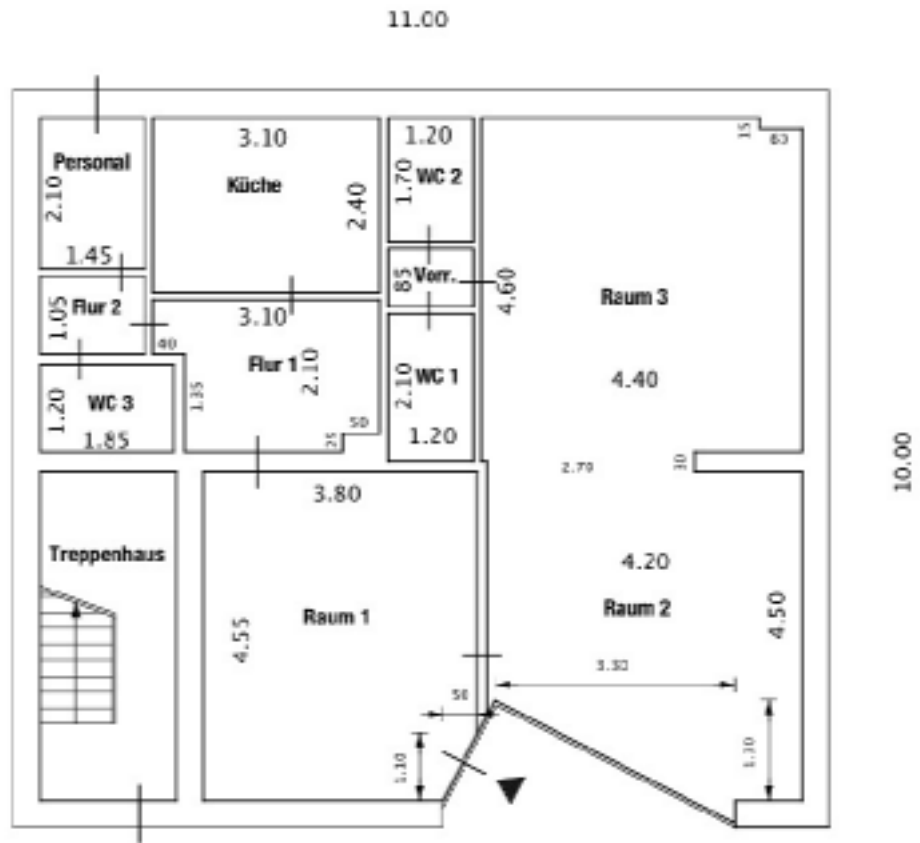
Anhang 6 Kellergeschoss - Skizze

M. 1 : 100



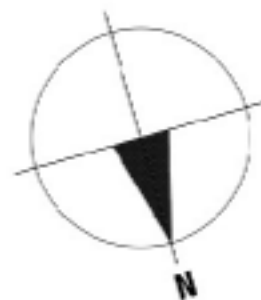
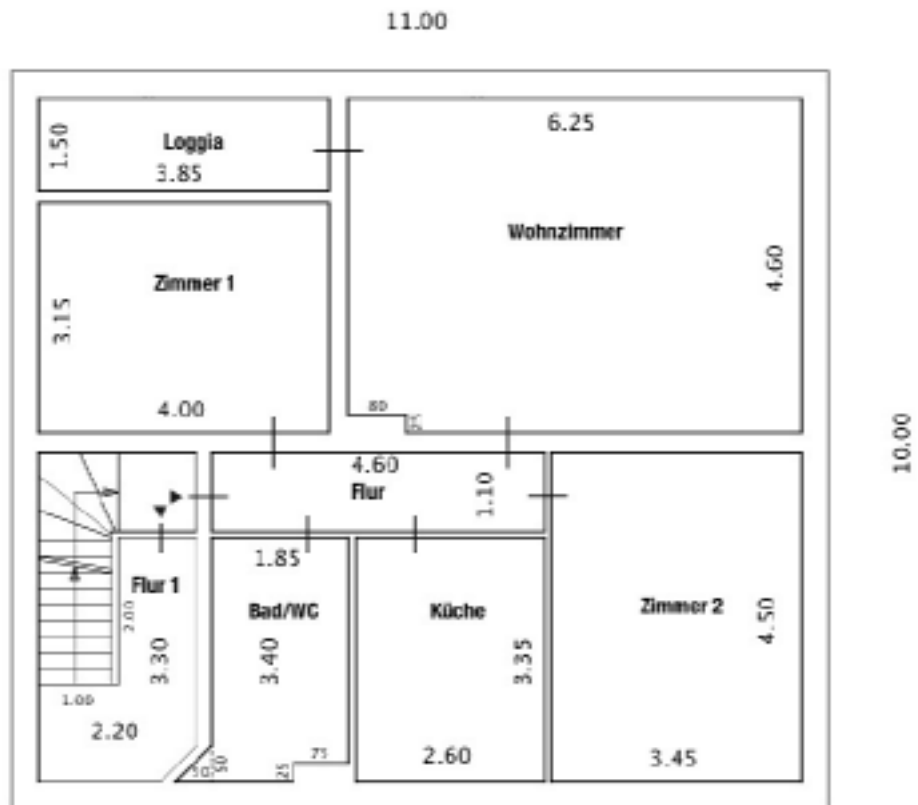
Anhang 7 Erdgeschoss - Skizze

M. 1 : 100

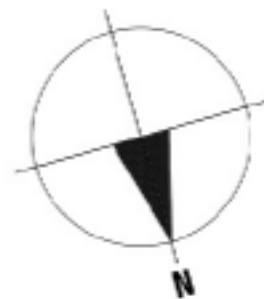
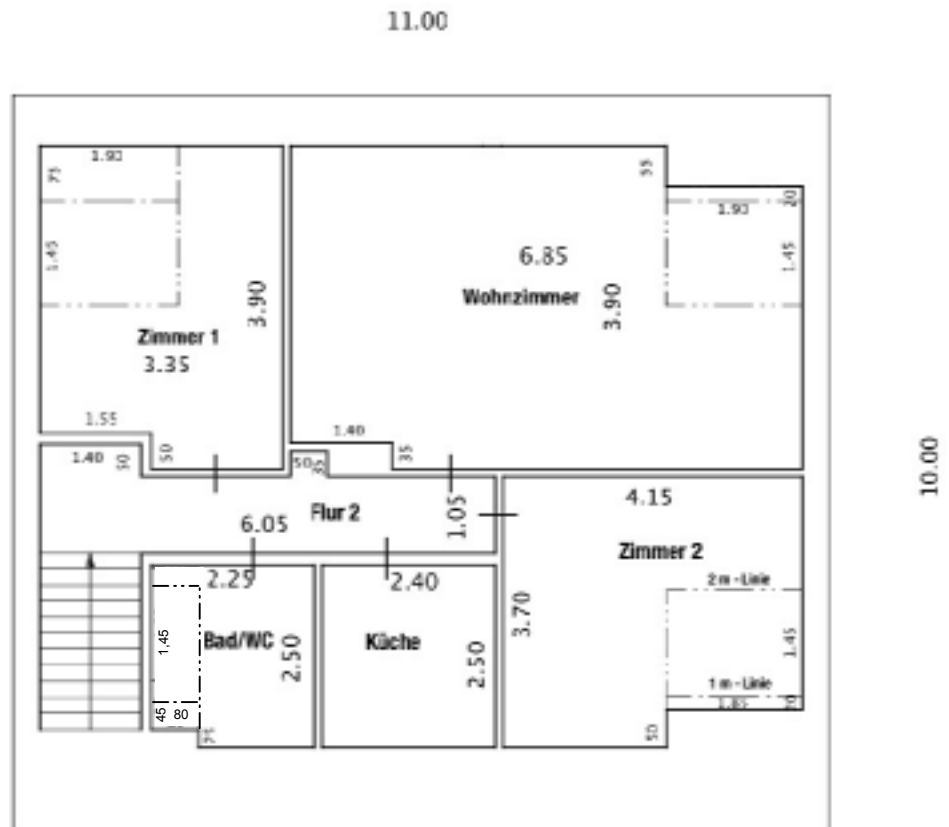


Anhang 8 Obergeschoss - Skizze

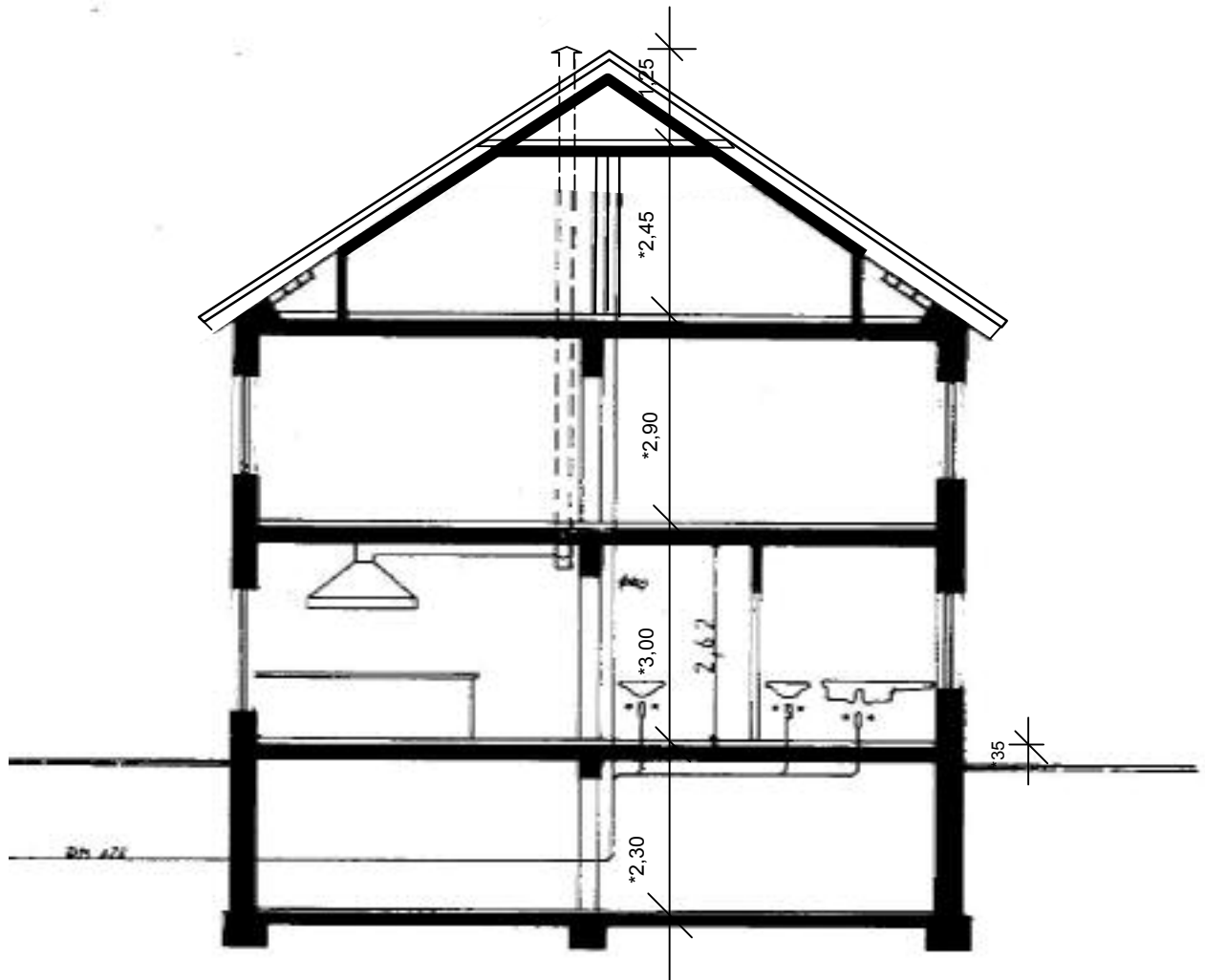
M. 1 : 100



Anhang 9 Dachgeschoss - Skizze M. 1 : 100



Anhang 10 Querschnitt - Bauzeichnung M. 1 : 100



* vom Sachverständigen eingetragene Maße

E Fotoseiten



Bebauungsstruktur in der „Neumünsterstraße“





Wohn- und Geschäftshaus „Neumünsterstraße 13“ in Wahlstedt,
Vorderansicht von Norden



Rückansicht von Süden



hinterer Grundstücksbereich mit 2 – 3 Stellplätzen

