

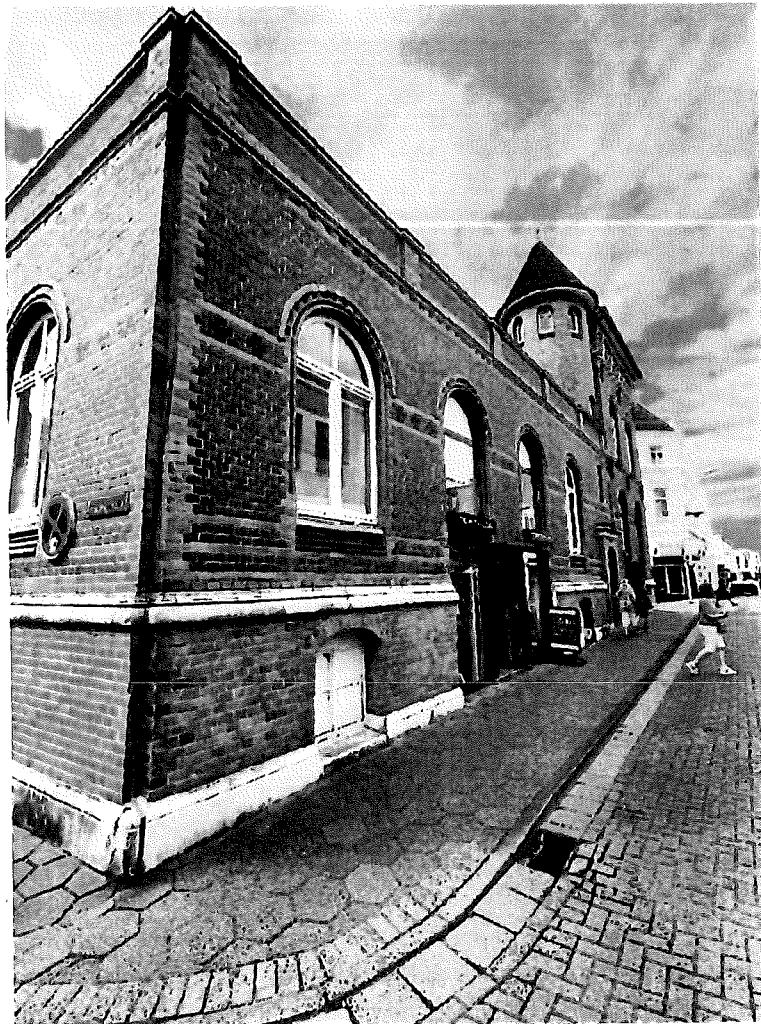
Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

der Liegenschaft

Norderney

Poststr. 1



Jann Heyen, Osterstraße 56, 26506 Norden
*Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Grundbuch.....	3
1.2 Allgemeine Hinweise.....	3
1.2.1 Auftraggeber.....	3
1.2.2 Baulastenverzeichnis	3
1.2.3 Denkmalschutz und Sanierungsgebiet	4
1.2.4 Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	4
1.2.5 Sonstige Rechte und Belastungen	4
1.2.6 Weitere künftige Entwicklungen (§ 11 künftige Änderungen des Grundstückszustands ImmoWertV2021)	5
1.2.7 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)	5
1.2.8 Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV).....	5
1.2.9 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt.....	5
1.2.10 Unterlagen	6
1.2.11 Besichtigungsteilnehmer	6
1.2.12 Ortsbesichtigung.....	6
1.2.13 Energieausweis	7
1.2.14 Definition des Verkehrswertes	7
2 Beschreibung und Beurteilung der Liegenschaft	8
2.1 Lagemerkmale (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).....	8
2.2 Regionale Verkehrsanbindung	8
2.3 Nachbarschaft	9
2.4 Wohn- und Geschäftslage (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	9
3 Grundstücks- und Gebäudemerkmale (§ 2 ImmoWertV)	10
3.1 Grundstücksmerkmale (§ 2 Abs 3 Ziffer 10 ImmoWertV2021).....	10
3.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 Abs 4 ImmoWertV)	10
3.1.2 Bodenrichtwertkarte	11
3.2 Gebäudemerkmale.....	11
3.2.1 Rohbau.....	12
3.2.2 Ausbau	12
3.3 Flächen	13
3.3.1 Grundstücksgröße.....	13
3.3.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 2021-08.....	13
3.3.3 Wohn- und Nutzflächen.....	14
4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
5 Bewertung der Liegenschaft	16
5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren)	16
5.2 Gebäudewert (Ertragswertverfahren)	17
5.2.1 Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)	17
5.2.2 Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).....	18
5.2.3 Die Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)	20
5.2.4 Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	22

5.2.5	Anpassung an den Marktwert (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	23
5.2.6	Objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	23
5.2.6.1	Bauschäden.....	23
5.2.6.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	24
5.3	Rechengang des Ertragswertes	25
6	Ermittlung des Verkehrswertes	25
7	Verkehrswert.....	26
8	Literaturhinweise.....	27
9	Anlagen	27

1 Allgemeines

1.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Norderney Blatt 3427

Flur 8 Flurstück 235/2 Größe 1.873 m²

Es handelt sich um das Hausgrundstück Norderney, Poststraße 1.

Abteilung I:

1.2.2 Baulastenverzeichnis

Das Liegenschaftskataster enthält einen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Folgende Baulast besteht:

„Die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten sind verpflichtet, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf ihrem Grundstück Poststrasse, Gemarkung Norderney, Flur 8,

zur Sicherung der Flurverbindung, öffentlich baulicher und verkehrsicher, die Befestigung der Verbindung zu bestehende und zu bebauende Grundstücke.“

Flurstück 235/1, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, wie wenn dieses Grundstück zusammen mit dem Nachbargrundstücken Poststrasse 1 und Lange Str., Gemarkung Norderney, Flur 8 und Flur 9, Flurstücke 277/2 und 194/10, ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 NBauO bildet.“

1.2.3 Denkmalschutz und Sanierungsgebiet

Der § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die Sanierungssatzung. Eine Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Der Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmälern und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen (Ensembleschutz). Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden und so diese zumeist architektonisch anspruchsvollen Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das Denkmalrecht festgelegt.

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Sanierungsgebiet (§142 BauGB). Es steht unter Denkmalschutz (NDSchG vom 30. Mai 1978).

1.2.4 Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Gemäß § 46 Abs 2 ImmoWertV2021 kommen insbesondere Rechte und Belastungen (§2 Abs 3 Ziffer 12 ImmoWertV2021) miet-, pacht- und wohnrechtliche Bindungen in Betracht.

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Eine Gewerbeeinheit im Untergeschoss steht derzeit leer. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor. Für die leerstehende Einheit muss die Miete empirisch ermittelt werden.

1.2.5 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Es wurden von mir keine weiteren Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

Über nicht bekanntgewordene sonstige nicht eingetragene Lasten oder begünstigende ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten oder Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.2.6 Weitere künftige Entwicklungen (§ 11 künftige Änderungen des Grundstückszustands ImmoWertV2021)

- (1) *Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.*
- (2) *Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.*

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

1.2.7 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Besichtigung.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse § 2 Abs 2 ImmoWertV2021) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

Wertermittlungsstichtag 12.08.2024

1.2.8 Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Qualitätsstichtag § 2 Abs 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2.9 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.2.10 Unterlagen

Für die Bewertung wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Übersicht Mieteinnahmen
- Grundbuch
- Ehemalige Bewertung
- Grundrisszeichnungen

1.2.11 Besichtigungsteilnehmer

Ich habe die Liegenschaft am Bewertungstichtag besichtigt.

1.2.12 Ortsbesichtigung

Es konnten, mit kleinen Ausnahmen, alle Räume in Augenschein genommen werden.

Aus dieser Bewertung können Rechtsbeziehungen des Gutachters zu Dritten nicht entstehen. Baurechtliche oder rechtliche Auskünfte, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, habe ich nicht eingeholt. Den Baugrund und die Altlastensituation des Grundstücks habe ich nicht untersucht. Eine konkrete Aussage hierüber ist nur nach einer Bodenuntersuchung durch eine spezialisierte Fachfirma möglich. Für diese Verkehrswertermittlung unterstelle ich, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Es wurde durch mich, soweit erforderlich und möglich, eine augenscheinliche Prüfung auf Hausschwamm (*Serpula lacrimans*) und Kellerschwamm (*Coniphora puteana*) vorgenommen. An den üblicherweise gefährdeten Stellen konnten keine Schäden festgestellt werden. Eine absolute Sicherheit auf Schwammfreiheit kann nur durch Probenentnahme und anschließender mikroskopischer Untersuchung durch ein entsprechendes Institut gegeben werden.

Die Angaben, die in diesem Bericht zu finden sind, basieren auf der eigener Erfahrung und auf der Erfahrung anderer Gutachter. Sie sind auf die Erfahrung von erfahrenen und aufgeklärten Gutachtern zu beziehen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind ([4] Gr. 10 S. 646).

1.2.13 Energieausweis

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.10.09 wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht. Die Energieeinsparverordnung wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Für alle beheizten oder gekühlten Gebäude, die neu vermietet oder verkauft werden sollen, ist ein Energieausweis zwingend vorgeschrieben. Er ermöglicht potenziellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität und damit auch in den Wohnkomfort der neuen Immobilie. Außerdem hilft der Ausweis, die künftigen Energiekosten abzuschätzen. Eigentümer oder Makler müssen Kauf- oder Mietinteressenten den Energieausweis spätestens zum Besichtigungstermin unaufgefordert zeigen. Bestandsmieter haben dagegen kein Recht darauf, den Ausweis zu sehen.

Ich empfehle dringend, sofern noch nicht geschehen, vor einem Eigentümerwechsel oder der Neuvermietung einen Energieausweis erstellen zu lassen.

1.2.14 Definition des Verkehrswertes

"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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" [§ 194 Baugesetzbuch].

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird jeder unbeeinflusste Kaufvorgang im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches verstanden. Für die Preisgestaltung dürfen also nur die Einflüsse berücksichtigt werden, die üblicherweise relevant sind. Ausgeschlossen werden damit alle besonderen Interessenlagen, ungeklärte Abhängigkeiten oder anormale Einflussgrößen auf einen Grundstückswert. Liebhaberpreise oder freundschaftliche

Handelspraktiken werden nicht berücksichtigt. Es darf nicht berücksichtigt werden, ob ein Grundstück für eine gewisse Nutzung ungeeignet ist, wenn dies nicht durch die Preisgestaltung berücksichtigt ist.

Gestaltungen von Preisen stellen keinen normalen Grundstücksverkehr innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar.

Der Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ist die Ergänzung zum Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Es haben keine Einflüsse in der Verkehrsweitermittlung eine Rolle zu spielen, die in der subjektiven Natur der Marktteilnehmer begründet sind. Dazu gehören besondere finanzielle Situationen, besondere Interessen an einem bestimmten Grundstück (Arrondierung, Geburtshaus etc.), persönliche Zwangslagen (Tod oder Scheidung) oder auch besondere Beziehungen zwischen den Marktteilnehmern in einem bestimmten Fall. Die Gründe für besondere, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind sehr vielfältig und reichen von der Gemeinde mit dem Ziel eines Schulneubaues auf einem bestimmten Grundstück bis zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks durch ein Mitglied einer Erbengemeinschaft [8. Grundstückswertermittlung Bernhard Bischoff 1. Auflage].

2 Beschreibung und Beurteilung der Liegenschaft

In der folgenden Beschreibung werden Hauptmerkmale, die für die Gesamtbeurteilung wichtig sind, aufgeführt. Eine genaue, detaillierte Aufzählung aller am zu bewertenden Objekt vorgefundener Merkmale ist für diese Wertermittlung nicht erforderlich.

2.1 Lagemerkmale (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV)

Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (ImmoWertV § 2). Die Lage wird definiert durch die Makrolage (Stadt, Stadtteil, Straße, überregionale Verkehrsanbindung, Kultur- und Dienstleistungsangebote, Konkurrenzsituation) und die Mikrolage (Charakter der unmittelbaren Umgebung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr und für den Individualverkehr, Lage zu Versorgungseinrichtungen, Belastungen durch Lärm, Gerüche, Elektrosmog, Ausrichtung des Grundstücks.) [6. Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage]

2.2 Regionale Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft liegt an einer Durchgangsstraße mitten in der Fußgängerzone in der Innenstadt der Insel Norderney
Bahnhof an Land in Norden, im Zentrum auf der Insel Norderney, Erholungsgebiet Nordseeküste und Inseln, tideunabhängige Fährverbindung
Ausgebauter Straße, Fahrbahndecke aus Klinker
Straßenbeleuchtung und Bürgersteig

Für die Zeit ab den Osterferien bis nach den Herbstferien und über die Weihnachtsferien gelten umfangreiche Verkehrsbeschränkungen (Saisonverkehrsverbot). Große Teile des Stadtgebietes sind in dieser Zeit für Kraftfahrzeuge gesperrt. Es gilt ganzjährig ein Zonenhalteverbot sowie eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung (30 km/h). Das Objekt liegt in der „blauen“ Zone. Diese Zone ist für Kraftfahrzeuge gesperrt.

2.3 Nachbarschaft

Wohnhäuser, Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise, Innenstadtlage

Dem Hause gibt der Nachbar seinen Wert, heißt es im Volksmund, und in der Tat wird z.B. die Wohnlage in werterhöhendem, aber auch in wertminderndem Sinne durch die unmittelbare Nähe -seien es Freiflächen, Wohn- oder Industriegebiete- mitbestimmt. [6. S. 1442]

2.4 Wohn- und Geschäftslage (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Für die Lage von Wohnimmobilien sind die Kriterien der Versorgungsinfrastruktur, sozialer Status der Gegend (z.B. sozialer Brennpunkt oder Villenviertel), bestehende Freizeitangebote sowie die Entfernung zu Naherholungsgebieten von Bedeutung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem sonstigen Sondergebiet in einer zentralen Geschäftslage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1. beschriebenen Lagemerkmale ist die Geschäftslage insgesamt als sehr gut einzustufen.

Ärzte, Apotheken, Schulen, Kultur- und Sportstätten, Geschäfte für die tägliche Versorgung und Supermarkt sind auf der Insel Norderney angesiedelt.

Aufgrund des gestiegenen Umweltbewusstseins können schädliche auf ein Grundstück einwirkende Immissionen zu erheblichen Belästigungen und somit zu Wertminderungen führen. Unter Immissionen definiert § 3 Abs. 2 BImSchG auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Die Emissionen sind dagegen die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlich Erscheinungen (§ 3 Abs. 3 BImSchG). [6. S. 786]

Das übliche Maß übersteigende Immissionen von z.B. Verkehrs-, Sport-, Fluglärm, Staubimmissionen, Elektrosmog sind am Tage der Besichtigung nicht festgestellt worden.

3 Grundstücks- und Gebäudemerkmale (§ 2 ImmoWertV)

Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodenqualität, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer (§ 2 Abs 3 ImmoWertV2021).

3.1 Grundstücksmerkmale (§ 2 Abs 3 Ziffer 10 ImmoWertV2021)

Zuschnitt:

Aus dem anliegenden Lageplan sind die Lage, die Form des Grundstücks und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu ersehen. Die Lage zu den Nachbargrundstücken, zur Straße und zur Himmelsrichtung ist aus der Flurkarte ebenfalls ersichtlich.

Einfriedung:

Eisenzaun gestrichen (bei der Anlieferung der Einheit Rossmann)

Versorgung:

Strom-, Gas- und Wasseranschluss

Entsorgung:

Das Haus ist an das öffentliche Entsorgungssystem der Kommune angeschlossen.

Gartenanlagen:

Keine Gartenanlage vorhanden

Pflasterung:

Klinker

PKW-Stellplätze:

Zum zu bewertenden Objekt sind 4 PKW-Stellplätze im Bereich der Gewerbeeinheit vorhanden.

Erschließung:

Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind, soweit erforderlich, entrichtet.

3.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 Abs 4 ImmoWertV)

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala

von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbau land bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfrei

3.1.2 Bodenrichtwertkarte

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwert:	4.700,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der Nutzung:	Sonstige Sondergebiete
Bauweise oder Anbauart:	geschlossene Bauweise
Geschosszahl:	IV

3.2 Gebäudemerkmale

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

Hauptgebäude:

Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude.
Die Geschosse sind ausgebaut.

Anbau:

Das Gebäude ist eingeschossig mit Flachdach

Garage:

Im Bereich des Flachdachanbaus befindet sich eine Garage, welche Gegenstand der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist (Abt II des Grundbuchs siehe 1.1 dieses Gutachtens).

Baujahr (fiktiv):

1993

Ursprungsbaujahr 1891/92

Eingeschossiger Anbau aus dem Jahre 2012

Umbau 2010/2011

3.2.1 Rohbau

Fundamente:

Streifenfundamente/ Keller

Innenwände:

Massiv (Kalksandstein oder gleichwertig)

Außenwände:

Verblendmauerwerk

Geschossdecke:

Holzbalkendecke

Treppenkonstruktion:

Betontreppe mit Holzgeländer

Außentreppe aus verzinktem Stahl zum Heizungs- Hausmeisterraum

Dachform:

Hauptgebäude: Satteldach

Anbau: Flachdach

Dachhaut:

Hauptgebäude: Schindeln

Anbau: Bitumenschweißbahnen

Rinnen- und Fallrohre aus Kupfer

3.2.2 Ausbau

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegter Unterlagen oder Annahmen.

Wand- und Deckenflächen:

Anstrich bzw. Tapete

Fliesenschild im Bereich der Einbauküchen

Teilweise eingehängte Decken (geräuschabsorbierend in den Gewerbeeinheiten)

Fußböden:

Fliesen, Laminat

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Iso-Verglasung, Dachflächenfenster

Innentüren:

Furnierte Türen mit Stahlzargen

Außentüren:

Holztüren, Kunststofftüren mit Glaseinsatz

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung

Überwachungssystem im Treppenhaus

Gewerbetypische Einrichtung

Sanitäre Anlagen:

Personalzimmer

Die Personalzimmer verfügen überwiegend über ein Gemeinschaftsbad mit Dusche und separatem WC mit Waschbecken

Einige Wohneinheiten haben ein eigenes Bad mit Duschen, WC und Waschbecken sowie Durchlauferhitzer

Bodenbelag: Fliesen, Wandbelag: Fliesen

Normale Ausstattung

Heizungsanlage:

Gaszentralheizung, Heizkessel Marke: Viessmann

Stahl- und Gussradiatoren mit Thermostatventilen

Die Gewerbeeinheiten verfügen teilweise über eigene Luftheizungen.

Warmwasserbereitung:

Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer, einige Einheiten werden gemeinsam versorgt

Warmwasserspeicher der Marke Viessmann

3.3 Flächen

3.3.1 Grundstücksgröße

1.873 m²

3.3.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 2021-08

Die Berechnung der Bruttogrundfläche ist für diese Wertermittlung nicht erforderlich.

3.3.3 Wohn- und Nutzflächen

Eine Aufstellung der Flächen mit den entsprechenden Mieten bzw. Pachten wurde mir vom Eigentümer übergeben.

4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Diese Liegenschaft wird unter Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Sachwertrichtlinien (SW-RL) bewertet.

Nach der ImmoWertV § 6 Abs. 1 sind das **Vergleichswertverfahren** einschließlich des **Verfahrens zur Bodenwertermittlung**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Zentrale Forderung in der Verkehrswertdefinition ist der sogenannte „gewöhnliche Geschäftsverkehr“. In einschlägiger Wertermittlungsliteratur wird dieser mit „Handel auf einem freien Markt, wobei weder Verkäufer noch Käufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind, frei von spekulativen Einflüssen“ erklärt ([4] Gr. 3.6 S. 5).

Das Vergleichswertverfahren ist laut § 24 ImmoWertV vorrangig für die Ermittlung des Bodenwertes ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen anzuwenden. Dabei kann der Bodenwert insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Das Vergleichswertverfahren kann laut § 24 auch für bebaute Grundstücke angewendet werden, wenn genügend Vergleichsfaktoren vorliegen. Es leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von bebauten Grundstücken ab.

Das Ertragswertverfahren wird für bebaute Grundstücke, bei denen der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt werden kann, angewendet (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Ertragswert nimmt einen großen Einfluss auf den Verkehrswert, wenn alle wichtigen Merkmale einer zinsabwerfenden Kapitalanlage vorhanden sind. Auch, wenn die wirtschaftliche Nutzung dominierend ist, obwohl konjunkturbedingt keine dem Kapitaleinsatz entsprechende Rendite erzielt werden kann, nimmt der Ertragswert einen hohen Stellenwert ein.

Die marktüblich zu erzielenden Erträge sind der wesentliche Wertfaktor. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein Eigentümer aus subjektiven Gründen auf eine größtmögliche Nutzenziehung verzichtet. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden (§ 27 ImmoWertV).

Bei einer Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- die marktüblich erzielbaren Erlöse,
- die marktüblich anfallenden Kosten,
- der Liegenschaftszinssatz,
- die begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes,
- die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der Ertragswert ist nichts anderes als die Antwort auf die Frage: „Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie, wenn die kapitalisierten zukünftigen Überschüsse damit verglichen werden?“ Die vergangenheitsorientierten Herstellungskosten sind demnach für den Ertragswert uninteressant.

Das Sachwertverfahren kommt nach den in der Praxis und der einschlägigen Literatur bekannten Grundsätzen bei Liegenschaften zur Anwendung bei denen der Eigentümer nicht mit einer hohen Verzinsung seines Kapitals rechnet. Es sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Die Eigennutzung steht im Vordergrund. Die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens haben bei diesen Objekten einen hohen Stellenwert. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtssprechung durchgesetzt.

.....Im Vordergrund des Kaufs von Mietwohngrundstücken und Gewerbeobjekten stehen Renditeüberlegungen, sodass das Ertragswertverfahren, dem das gedankliche Modell zugrunde liegt, dass der Käufer bei seinen Überlegungen davon ausgeht, welcher Ertrag aus dem Objekt marktüblich zu erzielen ist und ob das aufgewandte Kapital dadurch eine angemessene Verzinsung erfährt, auf die Wertermittlung von Mietgrundstücken gerade zugeschnitten ist.....

(O.I.G Düsseldorf Urteil vom 11.03.1988 - 7 U 4/86 -)

In Anwendung der oben genannten Vorschriften, der Rechtssprechung und Überlegungen zu den einzelnen Verfahren können für das Bewertungsobjekt ausschließlich das Vergleichs- und Ertragswertverfahren angewendet werden.

Für den möglichen Erwerber dieses Objektes spielt es keine Rolle, wie hoch die Kosten für die Errichtung des Gebäudes waren, und wie hoch der Anschaffungspreis des Grundstückes gewesen ist, sondern er will erfahren, wie sich sein eingesetztes Kapital in Zukunft verzinst und welchen Kaufpreis er zahlen kann. Für das Gewesene gibt der Kaufmann nichts!

Das Objekt kann jederzeit am Mietmarkt teilnehmen. Es wäre deshalb unsachgemäß, anhand des Sachwerts dieser Immobilie deren Verkehrswert zu ermitteln. Es ist das Verfahren anzuwenden, welches zum Wertermittlungsstichtag sichere Marktdaten zur Herleitung eines Verkehrswertes liefert. Dies kann in vergleichender Form beim gegebenen Bewertungsobjekt nur durch das Ertragswertverfahren erfolgen.

Das Ertragswertverfahren ist ein zweigleisiges Ermittlungsverfahren. Es besteht aus der Ermittlung des Gebäudewertanteiles und dem Bodenwertanteil. Dabei ist zu bedenken, dass der Grund und Boden ein unzerstörbares Gut ist, das auf „ewig“ eine Bodenrente abwirft. Der Reinertrag muss somit aufgeteilt werden in den Reinertragsanteil für den **Grund und Boden** und der **baulichen Anlagen**.

Demzufolge wird nur der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Der Ertragswert der baulichen Anlagen und der Bodenwert ergeben den Ertragswert der gesamten Liegenschaft.

Aus den oben genannten Gründen bewerte ich

den Boden im Vergleichswertverfahren
(§ 25 ImmoWertV)

und die aufstehenden

Gebäude im allgemeinen Ertragswertverfahren
(§ 28 ImmoWertV).

5 Bewertung der Liegenschaft

5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren)

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, herangezogen. Bodenrichtwerte können im mittelbaren Vergleich benutzt werden, wenn sie sich auf Grundstücke beziehen, deren Eigenschaften und Qualitätsmerkmale für das Gebiet typisch sind, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet.

Die Richtwertkarte für den Bereich der zu bewertenden Liegenschaft weist einen

Quadratmeterpreis von 4.700,00 €

aus. In diesem Preis sind die Erschließungskosten enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, legte den obigen Richtwert fest.

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den *rentierlichen* und den *sonstigen* Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständige nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 24 (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.

Ansätze, die Zu- oder Abschläge rechtfertigen, sind in diesem Falle nicht festzustellen.

Bodenbewertung:

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)		
Handel und Dienstleistung	1.873 m ² * 4.700,00 €/m ²	8.803.100,00 €

5.2 Gebäudewert (Ertragswertverfahren)

5.2.1 Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Maßgebend für die Wertermittlung ist der marktüblich erzielbare Ertrag. Marktüblich erzielbar bedeutet, dass nicht der höchstmögliche, aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird. Als marktüblich erzielbar im Sinne der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar in Bezug auf die Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Zukünftige konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei dieser Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

In der Praxis hat sich herauskristallisiert, dass es sich um Daten handeln muss, deren Höhe in einem überschaubaren Zeitraum ohne Ansatz von Spekulationen geschätzt werden können. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang ein Blick in die Praxis der Unternehmensbewertung. Dort kennt man ein Drei-Phasen-Schema:

- Die folgenden drei Jahre gelten in der Regel als relativ sicher vorhersehbar (man argumentiert unter anderem mit der Analyse der gegenwärtigen Investitions- und Auftragslage).

„Die nächsten drei Jahre sind als sicher vorhersehbar zu betrachten. Sie sind durch die gegenwärtige und zukünftige gesetzliche Verordnung und Verordnungsvorlage sowie durch die gegenwärtige und zukünftige Marktentwicklung und zukünftige Mietpreisentwicklung bestimmt.“

- Daten über danach folgende fünf Jahre können als Trend abgeleitet werden und gelten dann auch noch nicht als spekulative Daten.
- Danach gleitet man in die reine Spekulation ab.

Vor diesem Hintergrund können für die Wertermittlung Daten, die für einen Zeitraum von bis zu acht Jahren vorhersehbar erscheinen, **unter normalen Konjunkturbedingungen** als marktüblich angesehen werden.

Derzeit sind die Bedingungen auf dem Immobilienmarkt für die Vermietung und den Verkauf von Gewerbe- bzw. Mietimmobilien eher bescheiden. Dieses führt zum Teil kurzfristig zu heftigen Preisreduzierungen und zu einer Kürzung der nach der Unternehmensbewertung als nachhaltig angesehenen Zeitspannen.

Die Ermittlung des Rohertrages erfolgt anhand der tatsächlich gezahlten Mieten/Pachten. Lediglich eine Gewerbeeinheit steht derzeit leer. Der Rohertrag wurde in Anlehnung an die Mieten der gleichwertigen Gewerbeeinheit Nr. 2 eingesetzt.

5.2.2 Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Hier werden die Kosten berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft marktüblich entstehen und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Es ist zweckmäßig, wie die ImmoWertV es vorsieht, hier mit Erfahrungssätzen zu arbeiten. So wird verhindert, zufällig oder einmalig anfallende Kosten für die Bewertung heranzuziehen.

Die Bewirtschaftungskosten teilen sich auf in:

- die Verwaltungskosten (§ 32 Ziffer 1 ImmoWertV),
- die Instandhaltungskosten (§ 32 Ziffer 2 ImmoWertV),
- das Mietausfallwagnis (§ 32 Ziffer 3 ImmoWertV) sowie
- die Betriebskosten (§ 556 Abs 1 Satz 2 BGB).

Außerdem liegen meiner Berechnung die Modellwerte der ImmoWertV2021 Anlage 3 zugrunde.

Verwaltungskosten (§ 32 Abs 2 ImmoWertV)

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Verwaltungskosten setze ich gemäß der Ortsüblichkeit ein (s. auch § 32 Abs. 1 Ziff. 1 ImmoWertV und nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II BV).

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten dienen zur Erhaltung des Sollzustandes auf der Basis des zugrunde gelegten Ertragsniveaus, nicht aber für Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten setze ich gemäss § 32 Abs. 1 Ziff. 2 ImmoWertV nach § 28 Abs. 2 bis 5 II. BV ein.

Als Grundlage zur Ermittlung der Instandhaltungskosten habe ich die Wohn- und Nutzflächenangaben des mir vorgelegten Gutachtens aus dem Jahre 2013 des Herrn Dr. Ralf Kruse übernommen.

Für den gewerblichen Teil setze ich gemäß Anlage 3 ImmoWertV2021 Absatz II. 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung an.

Gemäß Anlage 3 müssen die Instandhaltungskosten in Höhe von 11,70 € (Stand Januar 2021) auf den heutigen Stichtag (Neuste Daten 06/2024) angepasst werden. Der Verbraucherpreisindex liegt im Januar 2021 bei 101,1 Punkten und im Juni 2024 bei 119,3 Punkten. Die prozentuale Veränderung liegt bei 18,0 Prozent.

Folgenden Wert halte ich für Instandhaltungskosten/m² angemessen: **13,80 €/m²**

Da die Baujahre bei diesem Objekt unterschiedlich sind und bereits mehrfache Umbauten (z.B. unterschiedliche Baumaterialien) durchgeführt wurden, nehme ich eine weitere Anpassung von 5,00 % vor und erhalte einen m² Preis von: **14,49 €/m²**

$$2.494 \text{ m}^2 * 14,49 \text{ €/m}^2 = 36.138,06 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiges Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 1 Ziff. 3 ImmoWertV, nach § 29 II. BV).

Grundsätzlich gelten auch hier die örtliche Marktlage, der Zustand und die Art der Liegenschaft und die Restnutzungsdauer als Kriterien, die unbedingt Beachtung finden müssen. Die jüngsten Erfahrungen zeigen, dass durch strukturelle Probleme, Insolvenzen, Leerstände etc. die vorgegebenen Sätze als Untergrenze zu betrachten sind.

Betriebskosten

Auf einen Ansatz der Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 Ziff. 4 ImmoWertV gemäß § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB) wird aufgrund der Umlage auf die Mieter verzichtet.

„... die Betriebskosten auf die Mieter zu verlagern, ist nicht zulässig, da dies die Mietverhältnisse verhindern und entziehen vom Grundzweck der Mietvertrag.“

Verwaltungskosten (ortsüblich)	5,95 % v. Rohertrag
Mietausfallwagnis	4,00 % v. Rohertrag
Instandhaltungskosten (siehe oben)	36.138,06 €

5.2.3 Die Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

„Der Reinertrag ist mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes nach § 33 ImmoWertV zu kapitalisieren. Dies gilt für sämtliche in der ImmoWertV geregelte Verfahrensvarianten einschließlich der allgemeinen Barwertformel (Mehrperiodisches partielles Ertragswertverfahren).“

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten bei alledem die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den §§ 192 ff. BauGB aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Hilfsweise wird auf Erfahrungssätze zurückgegriffen (WertR 06 3.2.2.5).“

Für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes sind somit die Ortslage des Objektes und die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag von ausschlaggebender Bedeutung.

Beurteilung der Ortslage:

Sehr gute absatzorientiert Lage direkt in der Fußgängerzone. Die Insel Norderney befindet sich im Nationalpark niedersächsisches Wattenmeer, dieses gehört seit dem Jahre 2009 zum UNESCO Weltnaturerbe.

Die Insel Norderney umfasst eine Fläche von 26,3 km mit insgesamt 8.166 Einwohnern und gehört zum Landkreis Aurich im Bundesland Niedersachsen. Der Hauptwirtschaftszweig des Staatsbades und Luftkurortes ist der Fremdenverkehr. Das Nordseeheilbad verfügt über vier Badestrände. Die durchschnittlichen Übernachtungen belaufen sich auf ca. drei Millionen/Jahr.

Beurteilung der Marktsituation:

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht:

Bei der Analyse wurden die marktüblichen Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten (Abschnitt 10) entnommen, sofern keine tatsächlichen Mieten bekannt

waren bzw. diese von den marktüblichen Erträgen abwichen. Die Gesamtnutzungsdauer wurde bei Wohn- und Geschäftshäusern mit 70 Jahren angesetzt. Die jeweilige Restnutzungsdauer wurde anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 verwendet.

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer, der Bodenrichtwert, der Anteil der Nutzfläche an der Gesamtfläche und der Kaufzeitpunkt ermittelt. Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren in einer Lage mit einem Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) von 120 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Der Liegenschaftszinssatz ist auf einen Nutzflächenanteil von 40 % bezogen. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichen der Einflussgrößen können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Liegenschaftszinssatz: **4,1 %** (90%-Spanne von 2,6 % - 5,7 %; Bestimmtheitsmaß 0,39)
 Rohertragsfaktor: **13,8** (90%-Spanne von 11,1 – 17,5; Bestimmtheitsmaß 0,64)

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,18	1,00	0,89	0,82
UK Rohertragsfaktor	0,75	1,00	1,17	1,29

Nutzflächenanteil	10 %	30 %	40 %	50 %	70 %	90 %
UK Liegenschaftszinssatz	0,86	0,96	1,00	1,03	1,10	1,15
UK Rohertragsfaktor	1,08	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92

Bodenrichtwert	20 €/m ²	70 €/m ²	120 €/m ²	200 €/m ²	400 €/m ²	800 €/m ²
UK Liegenschaftszinssatz	1,08	1,03	1,00	0,97	0,94	0,90
UK Rohertragsfaktor	0,89	0,96	1,00	1,04	1,10	1,16

Für die Bewertung dieses Objektes wähle ich einen

Liegenschaftszinssatz von 2,99 %
 (in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Insellage).

Der Zinssatz hat sich in der Praxis der Grundstückswertermittlung bewährt. Es ist ein Liegenschaftszinssatz, welcher für solche Objekte eingesetzt wird, die mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind.

Die hier aufgeführten Werte sind nur als Orientierungswerte zu verstehen und unterliegen der Prüfung durch einen qualifizierten Gutachter. Die tatsächliche Bewertung kann von diesen Werten abweichen.

5.2.4 Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Durch die Vorgaben der Restnutzungsdauer der Immobilie und des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes wird der Barwertfaktor festgelegt. Der Faktor ergibt sich aus der Barwertformel einer nachschüssigen Zeitrente. Der Faktor wird aus der ImmoWertV entnommen.

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart und der Nutzung ab. Bei dieser Berechnung ist somit nicht zwingend das tatsächliche Alter des Gebäudes von Bedeutung. Der Ertragswert kann nur auf der Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer errechnet werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Sie ist je nach Nutzungsart von unterschiedlichen Faktoren abhängig.

Aufgrund von Modernisierungen muss das ursprüngliche Baujahr und somit die wirtschaftliche Restnutzungsdauer angepasst werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter der baulichen Anlagen.

Das zu bewertende Gebäude ist in Massivbauweise errichtet worden und wird bestimmungsgemäß genutzt. Das heißt, Bauart und Nutzung entsprechen der Üblichkeit.

Weil das Objekt grundlegend renoviert und modernisiert wurde, darf das tatsächliche Baujahr rechnerisch nicht in Ansatz gebracht werden.

Es ist eine Verschiebung des Baujahres (Verjüngungsprinzip) vorzunehmen.

In der Gesamtnutzungsdauer findet der Altersunterschied der Altbau- zu den Neubauteilen eine entsprechende Würdigung. So wie die Gebäudeteile jetzt miteinander verschmolzen sind, werden sie das gleiche Schicksal erleiden.

Auf Grundlage der Anlage 2 der ImmoWertV2021 sind folgende Modernisierungspunkte anzusetzen:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Es sind folgende Werte anzusetzen:

Baujahr (fiktiv)	1993
Bautechnisches Alter	31 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze aus der Anlage 1 ImmoWertV2021 zu nutzen.

Ich setze eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an, da es sich hierbei um eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung handelt. Zudem ist dieser Wert identisch mit dem Grundstücksmarktbericht für Wohn- und Geschäftshäuser.

Außerdem handelt es sich beim zu bewertenden Objekt um unterschiedliche Baujahre.

5.2.5 Anpassung an den Marktwert (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Nach der ImmoWertV sind hier die allgemeinen Wertverhältnisse, die aus der derzeit herrschenden Wirtschaftssituation wie Kapitalmarkt, Entwicklung vor Ort etc. resultieren, für die Preisbildung zu berücksichtigen.

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich, weil alle für diese Berechnung wichtigen Faktoren zeitnah ermittelt wurden und somit marktkonform sind.

5.2.6 Objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zur besseren Übersicht teile ich die objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände auf.

5.2.6.1 Bauschäden

Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass sich das Gebäude im Wesentlichen in einem altersgemäß normalen Zustand befindet.

Es ist nicht der Zweck dieser Wertermittlung, die Höhe der Kosten zu schätzen, die tatsächlich aufgewendet werden müssen, um die Mängel zu beheben (siehe hierzu auch OLG Rostock Urteil vom 26.06.08 – 5 U 50/08). Weil sich im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV die Erfahrungssätze nach dem Grundstücksmarkt richten sollen (marktgerechte Zu- oder Abschläge), kommt es also darauf an, was Käufer und Verkäufer miteinander aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Immobilienmarkt und Baumarkt unterliegen unterschiedlichen Gesetzen. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage.

Geringfügige Reparaturarbeiten sind erforderlich, diese werden jedoch mit dem Reparaturansatz gemäß meiner Annahme aus dem Absatz 5.2.2 dieses Gutachtens abgedeckt.

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und der Art der Bauschäden setze ich keinen Abschlag an.

5.2.6.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nach der ImmoWertV können hier weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

a) Wirtschaftliche Wertminderung

Hier würden sich insbesondere

- überdimensionierte oder zu geringe Raumgrößen und Raumhöhen,
- schlechter Grundriss,
- nicht mehr gewährleistete Zweckerfüllung,
- Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück

wertmindernd auswirken.

Diese spezifischen Eigenschaften sind bei dieser Liegenschaft nicht festgestellt worden.

b) Überdurchschnittlich guter oder schlechter Erhaltungszustand

Der Zustand der Liegenschaft ist nicht überdurchschnittlich gut bzw. schlecht. Er entspricht der Üblichkeit oder wird unter 5.2.6.1 berücksichtigt.

c) Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Hier können nur Abweichungen bewertet werden, wenn die realisierte Bebauung von der lagetypischen Bebauung abweicht. Die Nutzung des Grundstücks ist lagetypisch und wird in dieser Hinsicht weder eingeschränkt noch überschritten.

d) Gewerbeeinheit

Eine Gewerbeeinheit im Souterrain ist derzeit nicht vermietet. Dieser Mietausfall ist jedoch bereits mit dem Mietausfallwagnis (siehe 5.2.2.) abgedeckt.

c) Denkmalschutz

Das zu bewertende Objekt steht unter Denkmalschutz. Da dieses grundlegend saniert wurde, müssen hier keine Anpassung vorgenommen werden.

Hier ist keine weitere Anpassung erforderlich.

5.3 Rechengang des Ertragswertes

Der Rechengang des Ertragswertes ist als Anlage 1 Bestandteil dieses Gutachtens.

6 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Grundlage der vorstehenden Rechenergebnisse muss untersucht werden, welche Gewichtung den einzelnen Verfahren beigemessen wird (§ 8 Abs. 4 ImmoWertV letzter Satz: „Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln“).

Der Bodenwert wurde im mittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelt. Er entspricht dem tatsächlichen Wert, den der zeitnahe Grundstücksmarkt hergibt. Es ist der aktuelle Wert, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ermittelt wurde. Dieser Wert kann direkt übernommen werden.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein typisches

„Ertragswertobjekt“.

Der Wert wurde im allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV) ermittelt. Erforderliche Zu- und Abschläge wurden begründet und sind aus dem beigefügten Berechnungsgang ersichtlich.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist ermittlungstechnisch als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

Zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes ist nach Maßgabe der ImmoWertV2021 zu verfahren. Für Renditeobjekte sind dieses insbesondere die sogenannten Ertragsfaktoren.

Die Multiplikatoren ergeben sich aus der Durchschnittsverzinsung des Eigenkapitals, Fremdmittelanteil, Restnutzungsdauer, Bau- und Erhaltungszustand, Bewirtschaftungskosten und Risikobeurteilung. Zudem ist nach Art und Lage des Objektes, den örtlichen Marktverhältnissen und dem Zinsniveau am Kapitalmarkt zu differenzieren.

Verkehrswert 16.824.614,64 € : Rohertrag 722.438,00 € = 23,29.

Bedingt durch den Zustand der Liegenschaft, die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die Ortslage liegt der Ertragsfaktor im normalen Bereich.

Gemäß Rohertragsfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht ist dieses konform.

Renditeüberlegungen:

Die Rendite von Immobilien bezieht sich auf den finanziellen Ertrag, den ein Investor aus einer Immobilieninvestition erhält. Sie ist ein wichtiger Faktor bei der Bewertung der Attraktivität einer Immobilieninvestition.

Nettorendite: 722.438,00 € - 108.020,64 € = 614.417,36 €

614.417,36 € / 16.825.614,64 € * 100 = 3,65 % Nettorendite

Weitere Plausibilitätskontrollen sind nicht erforderlich.

7 Verkehrswert

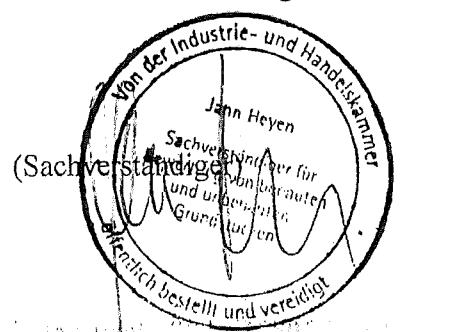
Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, den gerundeten Wert von

16.825.000,00 €

für die Bewertung zum o.a. Stichtag für korrekt und angemessen.

Vorstehendes Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Zu den Beteiligten stehe ich in keinerlei verwandtschaftlicher oder geschäftlicher Beziehung.

Norden, den 03.09.2024



Die vorliegende Gutachtung ist ein geschäftlich bestelltes Gutachten und darf nur von dem für die Auftragstellung beauftragten Sachverständigen oder einer ihm nach § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b der Betriebsverfassung vorgeschriebenen Person benutzt werden.