Gutachten

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

der Liegenschaft

Norderney
Georgstr. 5

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

1.1 Erbbaugrundbuch

Bestandsverzeichnis

Erbbaugrundbuch von Norderney Blatt 5279

Flur 3 Flurstück 84/5 Größe 193 m²
Flur 3 Flurstück 84/6 Größe 892 m²
Flur 3 Flurstück 84/7 Größe 1.259 m²
Flur 3 Flurstück 234/3 Größe 170 m²

Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass lediglich die Anteile der NG Norderney Genossenschaft eG Gegenstand der Bewertung sind.

Es handelt sich um das Objekt Norderney, Georgstr. 5

Abteilung I:

Eigentümer: NG Die Norderney Genossenschaft eG

Abteilung II:

Eintragungsvermerk bezüglich des Erbbauzins

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsrecht) für die Wirtschaftsbetriebe Norderney GmbH. Gemäß Bewilligung vom 02.10.2009 (URNr. 1492/2009, Notar Dr. Asschenfeldt, Hamburg), vom 23.10.2009 (URNr. 684/2009, Notar Weerda, Emden) und vom 18.11.2009 (URNr. 686/2009, Notar Dr. Wacker, Berlin) eingetragen am 01.02.2010. von Blatt 4515 hierher zur Mithaft im Rang nach Abt. II Nr. 1 übertragen am 26.02.2014.

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 4515, Bestandsverzeichnis Nr. 6 Gemäß Bewilligung vom 05.11.2013 (URNr. 345/2013, Notar Freytag, Berlin) eingetragen am 26.02.2014.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

1.2 Allgemeine Hinweise

1.2.1 Auftraggeber

Auf Antrag des Insolvenzverwaltungsbüros Kuhmann, Bremen soll betreffend des im o.a. Grundbuch eingetragenen Grundstückes ein Verkehrswertgutachten erstellt werden.

1.2.2 Baulastenverzeichnis

Das Liegenschaftskataster enthält einen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
Nachstehende Baulast ist eingetragen:

„Der Verein Ev. Diakonissenanstalt zur Pflege erholungsbedürftiger Kinder (Marienheim) auf der Insel Norderney- im Folgenden der Verein- ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Norden von Norderney Band 175 Blatt 4515 unter lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Norderney Flur 3 Flurstück 84/2, Gebäude- und Freifläche Wilhelmstr. 13 und Georgstr. 5 zur Größe von 2.752 qm. Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Ablichtung des Auszuges aus der Liegenschaftskarte. Der Verein erklärt, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger, als Baulast gemäß § 92 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 in der z.Z. geltenden Fassung zu übernehmen.
Der jeweilige Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Norderney, Flur 3, Flurstück 84/2 ist verpflichtet, im Falle der Errichtung eines Gebäudes bzw. gegebenenfalls der Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf seinem Grundstück, dieses bzw. diese in einer der Nachbargebäude auf dem Flurstück 87 der Flur 3 entsprechenden Art und Weise an die Grenze zu diesem Nachbargrundstück Georgstr. 3, Flurstück 87 der Flur 3, Gemarkung Norderney zu bauen.“

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 Sanierungsbiet 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.

Denkmalschutz ist Teil des Kulturgutschutzes. Maßnahmen, die zur Erhaltung und Unterhaltung von Kulturdenkmälern notwendig sind, bezeichnet man als Denkmal.

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Sanierungsgebiet (§142 BauGB). Das Objekt 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 teilweise vermietet. Einige Wohneinheiten sowie die Pflegeeinrichtung im Erdgeschoss stehen zurzeit leer. Für die leerstehenden Einheiten muss die Miete empirisch ermittelt werden (siehe Anlage 2).

1.2.5 Sonstige Rechte und Belastungen

Die wertrelevanten Rechte und Belastungen aus Abteilung II sind unter 1.1 aufgeführt.
Es bestehen Nutzungspflichten gemäß Vertrag mit der Stadt Norderney, diese sind unter Punkt 5.3.3 näher erläutert.

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 diese 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

1.2.10 Unterlagen

Für die Bewertung wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Übersicht Mieteinnahmen
- Grundbuch
- Erbbaurechtsvertrag
- Gemeinschaftsordnung
- Nutzungsvertrag mit der Stadt Norderney

1.2.11 Besichtigungsteilnehmer

Ich habe die Liegenschaft am Bewertungsstichtag besichtigt.

Folgende Besichtigungsteilnehmer waren anwesend:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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.

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 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 Verkehrswertermittlung 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 in der Innenstadt der Insel Norderney
Bahnhof an Land in Norden, im Zentrum auf der Insel Norderney, Erholungsgebiet
Nordseeküste und Inseln, tideunabhängige Fährverbindung
Ausgebaute 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 Brennpunt 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 verweise ich auf meine Ausführungen unter 5.3.3.2. ist die Lage 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 Bodengüte, 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:
Geschlossene Bauweise

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 gehören keine externen PKW-Stellplätze.

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 Rohbauland 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:	3.300,00 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragssituation:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet
Bauweise oder Anbauart:	geschlossene Bauweise
Geschosszahl:	IV

3.2 Gebäudemerkmale

Das Grundstück ist bebaut mit einer Pflegeeinrichtung mit Anbindung an betreutes Wohnen. Das Objekt ist unterteilt in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen, die für den Pflegebedarf ausgelegt sind.

Die Marienresidenz auf Norderney ist ein historisches Gebäude, das im Jahr 1889 erbaut wurde. Es diente ursprünglich als Seemannsheim und wurde später umgebaut. Damit ist das Ursprungsgebäude derzeit 135 Jahre alt.

Hauptgebäude:
Das Hauptgebäude besteht aus Erdgeschoss, I. Obergeschoss, II. Obergeschoss, III. Obergeschoss und Staffelgeschoss.
Die Geschosse sind ausgebaut.

Garage:
Nicht vorhanden

Baujahr:
1889

Totalsanierung Altbau:
2018

Anbau (Neubau):
2022

Umbauten gemäß Baugenehmigungen aus dem Jahre 2017
Baujahr (fiktiv):
2000

Bei Annahme der Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich rechnerisch das Baujahr 1974. Da gemäß Anlage 2 der ImmoWertV2021 hier 18 Modernisierungspunkte erreicht werden, muss das Baujahr angepasst werden.

In Anbetracht dessen, dass das gesamte Objekt grundlegend saniert und umgebaut wurde setze ich hier das Verjüngungsprinzip an und halte dieses fiktive Baujahr für angemessen.

3.2.1 Rohbau

Fundamente:
Streifenfundamente

Innenwände:
Massiv (Kalksandstein oder gleichwertig)

Außenwände:
Verblendmauerwerk

Geschossdecke:
Betondecke

Treppenkonstruktion:
Betontreppen

Drei Aufzugsanlagen

Dachform:
Hauptgebäude: Satteldach
Anbau: Flachdach

Dachhaut:
Betondachsteine und Bitumenschweißbahnen

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 Fluren und Treppenhäusern)

Fußböden:
Fliesen, PVC

Fenster:
Kunststoff-Fenster mit Iso-Verglasung, Dachflächenfenster, teilweise Doppelfenster

Innentüren:
Furnierte Türen mit Holzzargen oder Stahlzargen
Die Zimmerabschlusstüren sind sehr hochwertig und größtenteils mit Obentürschließer versehen. In den einzelnen Fluren befinden sich Brandschutztüren

Außentüren:
Kunststofftüren mit Glaseinsatz

Elektroinstallation:
Normale Ausstattung
Pflegtypische Einrichtung

Sanitäre Anlagen:
Jede Nutzeinheit verfügt über ein Badezimmer mit begehbarer Dusche, WC und Waschbecken
In den einzelnen Etagen befinden sich separate sanitäre Anlagen mit WC und Waschbecken. Zusätzlich ist im Bereich der Pflegeeinrichtung noch eine Badewanne (Pflegewanne siehe Fotos) verfügbar.

Gehobene Ausstattung

Heizungsanlage:
Fernwärmeanlage

Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung:
Zentral über den Warmwasserspeicher

3.3 Flächen

3.3.1 Grundstücksgröße

1.697 m² Genossenschaftsanteile
817 m² Verkaufte Wohnungen
2.514 m² Gesamtfläche

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.

Nach Genehmigung und Umbau sind insgesamt 3.917,07 m² (siehe Anlage 4) im Objekt vorhanden. Diese sind mit 2.578,07 m² der NG Norderney Genossenschaft eG zugeordnet und die übrigen Flächen 1.339 m² sind veräußert und somit nicht Gegenstand der Bewertung.

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 Gepflogenheiten 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.....
(OLG 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 Sachwertes 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. Weil es sich im vorliegenden Wertermittlungsfall um ein Erbbaugrundstück handelt, ist der Wert des Grund und Bodens nur nachrichtlich zu ermitteln.

Aus den oben genannten Gründen bewerte ich für die Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

den Boden im Vergleichswertverfahren

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 3.300,00 €

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 selbständig 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	2.514 m² * 3.300,00 €/m²	8.296.200,00 €

Ich weise daraufhin, dass diese Angabe nur nachrichtlich erfolgt. Es handelt sich um ein Erbbaugrundstück.

Die Aufteilung des Bodenwertes auf den Anteil der Genossenschaft habe ich nachstehend aufgeführt:

Anteil verkaufte Wohnungen (3.252,58 / 10.000stel)	2.698.405,42 €
Anteil Genossenschaft (6.747,42 / 10.000stel)	5.597.794,58 €
Bodenwert Gesamt	8.296.200,00 €

5.2 Erbbaurecht (§ 48 ImmoWertV2021)

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Sowohl bei der Berechnung des bebauten Erbbaurechts als auch bei der Bewertung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ergibt sich ein Bodenwertanteil für den Fall, wenn der tatsächlich bezahlte Erbbauzins geringer ist als die zum Stichtag angemessene Bodenverzinsung.

Der Erbbauberechtigte spart jedes Jahr einen Betrag in Höhe der Differenz zwischen dem ortsüblichen und dem vereinbarten Erbbauzins. Der Barwert der gesamten Ersparnis lässt sich leicht ausrechnen: jährliche Differenz mal Vervielfältiger aus ortüblichem Zinssatz und Restlaufzeit des Erbbaurechtes.

Der Barwert der Erbbauzinsersparnis fließt dem Erbbauberechtigen zu. Die Frage ist nun, ob der Markt diese Berechnung akzeptiert, d.h. ob ein Käufer des Erbbaurechtes wirklich bereit ist, den Gebäudewert und den vollen rechnerischen Barwert der Erbbauzinsersparnis zu bezahlen.

Im Laufe der weiteren Jahre wird der Bodenwert vermutlich verändern.
Andererseits besteht die Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses (siehe Erbbaurechtsvertrag von 05.11.2013 § 2 Abs. 3). Diese Ungewissheiten führen dazu, dass in der Praxis nicht der volle Barwert der Differenz bezahlt wird. Marktuntersuchungen haben dieses bestätigt. Erbbaugeber bieten ihre Grundstücke oft zu sehr günstigen Kaufpreisen an.

§ 52 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks
(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und 2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 4.

Ich weise auf den § 9 Abs 1 a) des Erbbaurechtsvertrages vom 05.11.2013 hin. Es wurde mit der Stadt Norderney ein Nutzungsvertrag für das Objekt erstellt. Dieser schränkt die Nutzung und somit auch die eventuell in Frage kommenden Käuferkreise stark ein.
Ich weise auf den Heimfall im Insolvenzfall hin.

Die Laufzeit des Erbbaurechtes beginnt gemäß Erbbaurechtsvertrag mit Eintragung im Grundbuch. Die Laufzeit beginnt im Jahre 2014 und läuft auf 99 Jahre.
Für die Wertermittlung wird somit eine Restlaufzeit von 89 Jahren angesetzt.

Für das Objekt wird folgender Erbbauzins gezahlt:

Anteil verkaufte Wohnungen	44.768,51 €
Anteil Genossenschaft	92.871,49 €
Gesamt	137.640,00 €

In der WertR06 fand ein Wertfaktor Ansatz, der die Konjunktur- und Marktschwankungen berücksichtigt. Dieses findet in der ImmoWertV2021 nur noch bedingt Ansatz, sollte aber nicht außer Acht gelassen werden. Ein Erbbaurechtskoeffizient wird durch den Gutachterausschuss für solche Gebäudetypen auf den Inseln nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß § 48 ImmoWertV 2021 heißt es wie folgt: *Der Verkehrswert kann nach den zu §§ 49 und 50 [bzw.] den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.*

Ich halte mich an die Üblichkeit und halte einen Wert von 0,5 für passend und sinnvoll.

5.3 Gebäudewert (Ertragswertverfahren)

5.3.1 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).

- 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.

Hierzu siehe meine Ausführungen unter 5.3.3

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.

Einige Wohnungen können den Balkon derzeit nicht nutzen. Diese zahlen aufgrund dessen eine geringere Miete, welche bereits im Rohertrag Berücksichtigung findet.

5.3.2 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 ImmoWertV2021 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.
Das ergibt für Instandhaltungskosten **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**

2.578,07 m² * 14,49 €/m² = 37.356,23 €

Hier handelt es sich nur um den Anteil für die NG Norderney Genossenschaft eG.

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 sonstige 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.

Verwaltungskosten (ortsüblich)	5,95 % v. Rohertrag
Mietausfallwagnis	4,00 % v. Rohertrag
Instandhaltungskosten (siehe oben)	37.356,23 €

5.3.3 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 Wertermittlungsstichtag von ausschlaggebender Bedeutung.

Im Detail:
Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktrendite dar, die ein Investor für eine Immobilie im Durchschnitt erwartet.
Er wird genutzt, um den Ertragswert eines Grundstücks zu berechnen, indem man die **nachhaltig** erzielbaren jährlichen Reinerträge (Mieteinnahmen abzüglich Kosten) durch diesen Zinssatz teilt.
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt von verschiedenen Faktoren wie der Immobilienart, der Lage und den allgemeinen Marktbedingungen ab.

Beispiel: Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger ist der Wert der Immobilie, weil höhere Renditeerwartungen angenommen werden, was zu einem geringeren Kapitalisierungswert führt.

5.3.4 Beurteilung der Ortslage:

Sehr gute Lage. 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.

5.3.5 Beurteilung der Marktsituation:

Die aktuelle Marktsituation auf dem Immobilienmarkt in Deutschland (Stand 2024) befindet sich in einer Phase des Umbruchs, die durch mehrere zentrale Faktoren geprägt ist:

Zinsen:
Die Zinswende in den vergangenen Jahren hat die Kreditkosten erheblich erhöht. Viele Zentralbanken, darunter die EZB, haben die Leitzinsen angehoben, um die Inflation zu bekämpfen.
Für potenzielle Käufer bedeutet das, dass die Finanzierung von Immobilien teurer wird. Dies führt tendenziell zu einer „sinkenden Nachfrage" auf dem Immobilienmarkt.
Käufer, die sich zuvor aufgrund der niedrigen Zinsen hohe Kredite leisten konnten, sind nun zurückhaltender, was das Transaktionsvolumen drückt.

Stagnierende oder fallende Immobilienpreise:
In vielen Lagen, wo die Preise in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, hat sich eine Preiskorrektur eingestellt. In bestimmten Lagen fallen die Preise oder stagnieren zumindest, weil weniger Käufer am Markt sind.
Immobilien, die die mit Auflagen belastet sind, sind sehr schwer am Markt zu placieren.

Inflation und unsichere Wirtschaftslage:
Die Inflation bleibt in vielen Bereichen hoch, was sowohl die Lebenshaltungskosten als auch die „Baukosten" weiter beeinflusst. Dies verunsichert potenzielle Investoren und Käufer.
Eine schwächere Konjunktur könnte zudem dazu führen, dass die Nachfrage weiter zurückgeht, insbesondere bei Gewerbeimmobilien.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:
Aufgrund verschärfter EU-Vorgaben und der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeit sind energieeffiziente Immobilien stärker gefragt. Dies betrifft sowohl den Wohnungsbau als auch Gewerbeimmobilien.
Immobilien mit schlechter Energiebilanz haben es schwerer auf dem Markt, da die Renovierungs- und Modernisierungskosten hoch sind, um sie an neue Standards anzupassen.

Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Objekt.

Hier müssen unbedingt die Nutzungspflichten gegenüber der Stadt Norderney in Ansatz gebracht werden.
Gemäß § 6 der Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Norderney vom 23.03.2016 bestehen Nutzungspflichten wie folgt:

1) *Die Einheiten zum betreuten Wohnen sowie der Wohngruppen dürfen ausschließlich von allen Personen in einem Alter über 65 Jahren sowie von betreuungsbedürftigen Senioren in einem Alter über 55 Jahren (Hauptnutzungsberechtigter) und deren jeweiligen Lebenspartner genutzt werden, die jeweils beide spätestens bei Einzug in die Einrichtung dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt auf Norderney haben und die Einrichtung auch tatsächlich als Hauptwohnsitz nutzen. Betreuungsbedürftige Senioren in einem Alter über 55 Jahren sind Menschen, die in der mildesten Ausprägung eine erheblich eingeschränkte Alltagskompetenz aufweisen und auf Dauer einen erheblichen Bedarf an allgemeiner Beaufsichtigung und Betreuung als Voraussetzung eines Verbleibens in den eigenen vier Wänden haben. Das Vorliegen einer Betreuungsbedürftigkeit gemäß vorgenannter Definition als Bedingung dafür, die Einheiten zum betreuten Wohnen sowie der Wohngruppen nutzen zu dürfen, muss durch einen Arzt festgestellt und durch schriftliches Attest bescheinigt werden.*
   Sofern es sich bei dem Lebenspartner nicht ebenfalls um eine Person in einem Alter von über 65 Jahren oder um einen betreuungsbedürftigen Senior im Alter von über 55 Jahren handelt, ende die Nutzungsberechtigung des Lebenspartners ein Jahr nach dem Tode des Hauptnutzungsberichtgen. Andernfalls darf die Nutzung durch den überlebenden Lebenspanter zu den mit dem Hauptnutzungsberechtigten vereinbarten Bedingungen fortgesetzt werden, wenn der überlebende Lebenspartner Rechtsnachfolger des Hauptnutzungsberechtigten ist und er dies gegenüber dem Vorhabensträger nachweist.
2) *Das Pflegekonzept sieht die Pflege und Betreuung u.a. in Wohngruppen vor; dies setzt eine anerkannte Pflegestufe voraus. Die Pflegeleistungen werden nach den gesetzlichen Regelungen erbracht und mit den zu pflegenden Personen direkt abgerechnet. Jedem Bewohner der Marienresidenz steht die Pflege offen. Nach Fertigstellung sämtlicher Gebäudeteile dürfen – abweisend von der in § 4 dieses Vertrages erfolgten Flächenzuordnung- die gemäß der zweiten Tabelle von § 4 zu Zwecken der Pflege ausgewiesenen Räumlichkeiten Nr. 151-168, 251-268 und 351-368 für einen Übergangszeitraum von maximal drei Jahren zu Zwecken des betreuten Wohnens von Personen genutzt werden, welche die in § 6 Abs 1 dieses Vertrages genannten Kriterien erfüllen müssen. Nach Ablauf des vorstehenden Übergangszeitraums dürfen sämtlichen Räumlichkeiten ausschließlich gemäß der in § 4 dieses Vertrages geregelten Flächenzuordnung genutzt werden.*
3) *Der Betrieb der Betreuungseinrichtung hat dauerhaft durch einen anerkannten Verband der freien Wohlfahrtspflege oder einen anderen, den gesetzlichen Auflagen entsprechenden zertifizierten Pflegeträger mit nachweisbar vergleichbarem Qualitätsstandard zu erfolgen.*

Fazit:
Die Marktsituation im deutschen Immobilienmarkt ist 2024 durch eine Kombination aus gestiegenen Zinsen, hohen Baukosten und einer unsicheren wirtschaftlichen Lage geprägt. Während die Preise in einigen Segmenten stagnieren oder sinken.

Standort
Wohnheime in Städten mit hoher Nachfrage, z. B. Universitätsstädten oder Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum, haben oft niedrigere Liegenschaftszinssätze, da das Risiko geringer ist und stabile Erträge erwartet werden. Die Nachfrage auf der Insel ist leicht eingeschränkt, da nur wenige Nutzer in Frage kommen. Im Alter zieht es die Menschen eher mit Wohnsitz an Land, da dort eine bessere ärztliche Versorgung vorhanden ist. Auf der Insel Norderney muss die tideunabhängige Versorgung Berücksichtigung finden.

Vermietungssicherheit
Wohnheime mit einer hohen Auslastung und stabilen Mieteinnahmen haben oft niedrigere Liegenschaftszinssätze. Einrichtungen, die stark von einer speziellen Zielgruppe abhängen (z. B. Pflegeeinrichtungen mit, in diesem Fall, Auflagen durch die Stadt Norderney), können höheren Schwankungen ausgesetzt sein und daher höhere Zinssätze aufweisen.

Es ist wichtig zu beachten, dass diese Zinssätze in der Regel von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Regionen festgelegt und veröffentlicht werden, sodass regionale Unterschiede bestehen können. Da der regionale Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für Wohnheime, Pflegeeinrichtungen o.ä. zur Verfügung stellt, muss der Liegenschaftszinssatz gemäß §§ 49 ff ImmoWertV2021 entsprechend angepasst werden.

Durchschnittswerte:
Wohnheime und ähnliche Spezialimmobilien liegen oft in einem Bereich von etwa 4 % bis 6 %, abhängig vom Standort und der Vermietungssicherheit.
In sehr begehrten Lagen kann der Zinssatz niedriger sein, in weniger attraktiven oder risikoreicheren Regionen entsprechend höher.

5.3.6 Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnheime unterscheidet sich von dem für klassische Wohnimmobilien wie Ein- oder Mehrfamilienhäuser, da Wohnheime spezielle Nutzungsformen haben. Diese Immobilien werden häufig als Renditeobjekte betrachtet, und der Liegenschaftszinssatz spiegelt die erwartete Rendite wider.

Die oben aufgeführten Bedingungen der Stadt Norderney schränken die Marktgängigkeit des zu bewertenden Objektes, unter Beachtung aller Aspekte, nur geringfügig ein. Ich halte einen Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich für angemessen. Die Lage auf der Insel Norderney muss ebenfalls in Ansatz gebracht werden.

Von den 428.544,00 € Rohertrag sind kalkulatorisch teilweise Mieten eingesetzt worden, aufgrund des derzeitigen Leerstandes. Dieses wirkt sich ebenfalls auf den Liegenschaftszinssatz aus.

Für die Bewertung dieses Objektes wähle ich aus den oben aufgeführten Gründen einen

Liegenschaftszinssatz von 5,00 %
(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.

5.3.7 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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Es sind folgende Werte anzusetzen:

Baujahr (fiktiv)	2000
Bautechnisches Alter	24 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre

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

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Ich setze eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren gemäß o.a. Tabelle ein.

5.3.8 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.

5.3.9 Objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

5.3.9.1 Bauschäden

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

- Einige Balkone sind derzeit nicht nutzbar und wurden gesperrt. Dieses wird in der Rohertragsberechnung berücksichtigt. Die Mieter zahlen dadurch eine geringere Miete.

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 Absatz 5.3.2 dieses Gutachtens abgedeckt.

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

5.3.9.2 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 5.3.6.1 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) Denkmalschutz
Das zu bewertende Objekt steht unter Denkmalschutz. Unter Berücksichtigung der umfassenden Modernisierung nehme ich keine Anpassung vor.

5.4 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 für die Errechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts genutzt 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 Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

Zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes ist nach Maßgabe der ImmoWertV 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.

Bedingt durch die Art und Besonderheiten der Liegenschaft, die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die Ortslage liegt der Ertragsfaktor im mittleren Bereich.

Verkehrswert 6.860.000,00 € : Rohertrag 428.544,00 € = 16,01.

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: 428.544,00 € - 79.996,36 € (Bewirtschaftungskosten) – 92.871,49 € (Erbbauzins) = 255.676,15 €

255.676,15 € / 6.860.000,00 € * 100 = 3,73 % 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

6.860.000,00 €

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 24.09.2024

(Sachverständiger)

8 Literaturhinweise

1. Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV –
2. Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006
3. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
4. Haufe, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung
5. Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage
6. Wolfgang Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7. Auflage
7. Grundstückswertermittlung Bernhard Bischoff 1. Auflage
8. PraxWert, Herbert Troff/Rainer Möckel

9 Anlagen

1. Berechnungsgang des Ertragswertes
2. Berechnungsgang des Rohertrages
3. Berechnungsgang des Erbbaurechtes
4. Übersicht der Flächen
5. Auszug aus der Liegenschaftskarte
6. Auszug aus dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis
7. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
8. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
9. Grundrisse
10. Fotos

[illegible] Norden
[illegible] und Emden öffentlich bestellter und vereidigter
[illegible] für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken