

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Geschäftsgebäude (Spielhalle) bebaute Grundstück in
26629 Großefehn-Mittegroßefehn, Auricher Landstraße 12



Auftraggeber: Amtsgericht Aurich,
Schlossplatz 2, 26603 Aurich

Wertermittlungstichtag: 20.02.2025

Qualitätstichtag: 20.02.2025

Verkehrswert: 60.000 €

Sachverständiger: Herr Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	4
1.3 Wertermittlungstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Erklärungen / Hinweise	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Makrolage	7
2.1.2 Nachbarschaft	7
2.1.3 Verkehrsanbindung	9
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen	9
2.1.5 Umwelteinflüsse	9
2.1.6 Sonstiges	9
2.1.7 Geschäftslage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Bauleitplanung	10
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.2.4 Grundbuchbestand	11
2.2.5 Eigentumsverhältnisse	11
2.2.6 Rechte und Belastungen	11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1 Grundstücksgroße und -zuschnitt	12
2.3.2 Nutzung	12
2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand	12
2.3.4 Erschließungszustand	12
2.3.5 Bodenbeschaffenheit	13
2.3.6 Geschäftsgebäude	13
2.3.7. Außenanlagen	17
2.3.8. Ertragsverhältnisse	17
2.4. Drittverwendungsfähigkeit	17
2.5. Künftige Entwicklungen	17
2.5.1. Demographische Entwicklung	17
2.5.2. Weitere künftige Entwicklungen	18
2.6. Entwicklungszustand	18
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	19
3.1. Grundlagen	19
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2. Kaufpreissammlung	19
3.1.3. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4. Literatur	20

3.1.5. Internetquellen	20
3.2. Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1. Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2. Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3. Bodenwert	22
3.4. Sachwertverfahren	24
3.4.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2. Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	28
3.4.3. Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.6. Sachwert des Grundstücks	30
3.5. Allgemeines Ertragswertverfahren	31
3.5.1. Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	31
3.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.5.3. Ertragswert	35
3.6. Verkehrswert	36

- Anlagen:
- Berechnung der Brutto-Grundflächen
 - Berechnung der Nutzflächen
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 - Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs
 - Fotografien
 - Grundrisszeichnungen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich
Geschäftsnummer:	NZS 9 K 31/24
Datum des Auftrages:	09.01.2025
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	Anbau befindet sich in Rohbauzustand stark unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand Baumängel und Bauschäden
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	20.02.2025
weitere Teilnehmerinnen:	Cousine des Eigentümers Tante des Eigentümers

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Das Bewertungsobjekt steht am Wertermittlungstichtag offensichtlich seit längerer Zeit leer. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungstichtag offensichtlich nicht genutzt und ist seit längerer Zeit unbewohnt; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt werden (Art und Umfang)?

Am Wertermittlungstichtag befand sich eine geringe Anzahl an Spielautomaten im Bewertungsobjekt.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Der echte Hausschwamm ist ein holzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Innerhalb des Bewertungsobjektes konnte an den einsehbaren Bauteilen **kein** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, ausschließlich Gebäudeteile aus dem Ursprungsbaujahr entsprechend der baubehördlich geprüften Zeichnungen. Es bestehen **keine** baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

6. Ist eine Einbauküche vorhanden, und ist diese fest mit dem Gebäude verbunden ?

Es ist keine Einbauküche vorhanden, welche fest mit dem Gebäude verbunden ist.

7. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht nach dem WEG. Somit ist kein Verwalter nach dem WEG vorhanden.

8. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

9. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 28.01.2025 liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 20.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag. (20.02.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung und Bauakte der Gebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Katasteramt Aurich
- Auszug aus dem Grundbuch von Mittegrosßefehn Blatt 797 des Amtsgerichts Aurich vom 13.01.2025
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Großefehn vom 20.01.2025
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Großefehn vom 20.01.2025
- Innenbereichssatzung zur Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Ortschaft Mittegrosßefehn der Gemeinde Großefehn vom 03.11.1977
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 07.02.2025
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 28.01.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 19.02.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

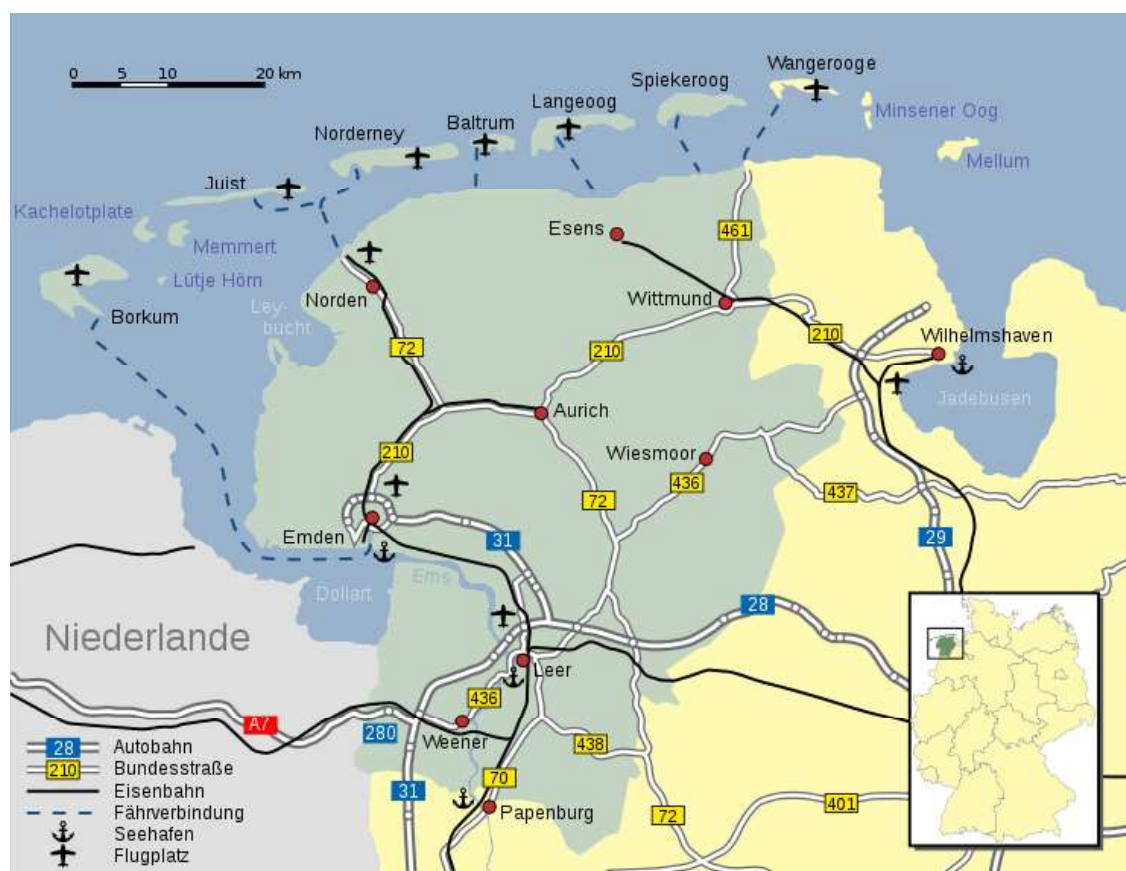
Die Gemeinde Großefehn mit dem Verwaltungssitz in Ostgroßefehn liegt im Landkreis Aurich in Ostfriesland.

Der Landkreis Aurich mit dem Kreissitz in Aurich liegt im äußersten Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 190.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt rund 1.300 km², welche sich auf die Festlandsgemeinden sowie die Nordseeinseln Baltrum, Norderney und Juist verteilen. Neben Landwirtschaft, Dienstleistungen und Industrie trägt der Tourismus nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

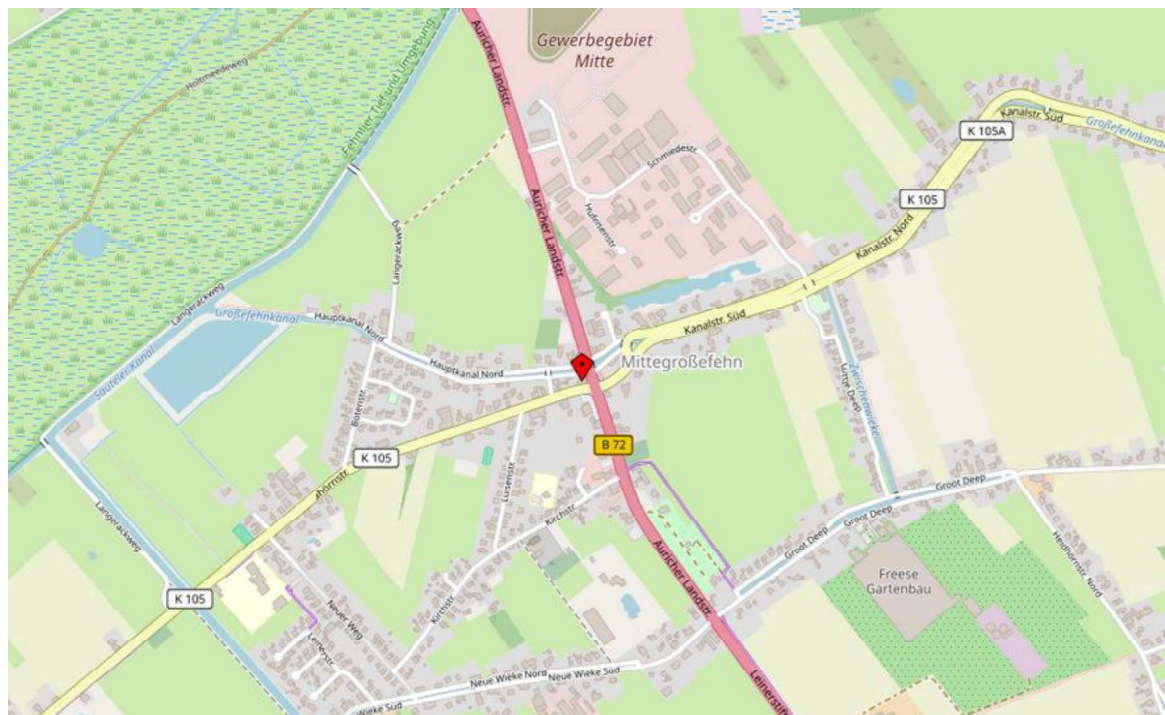
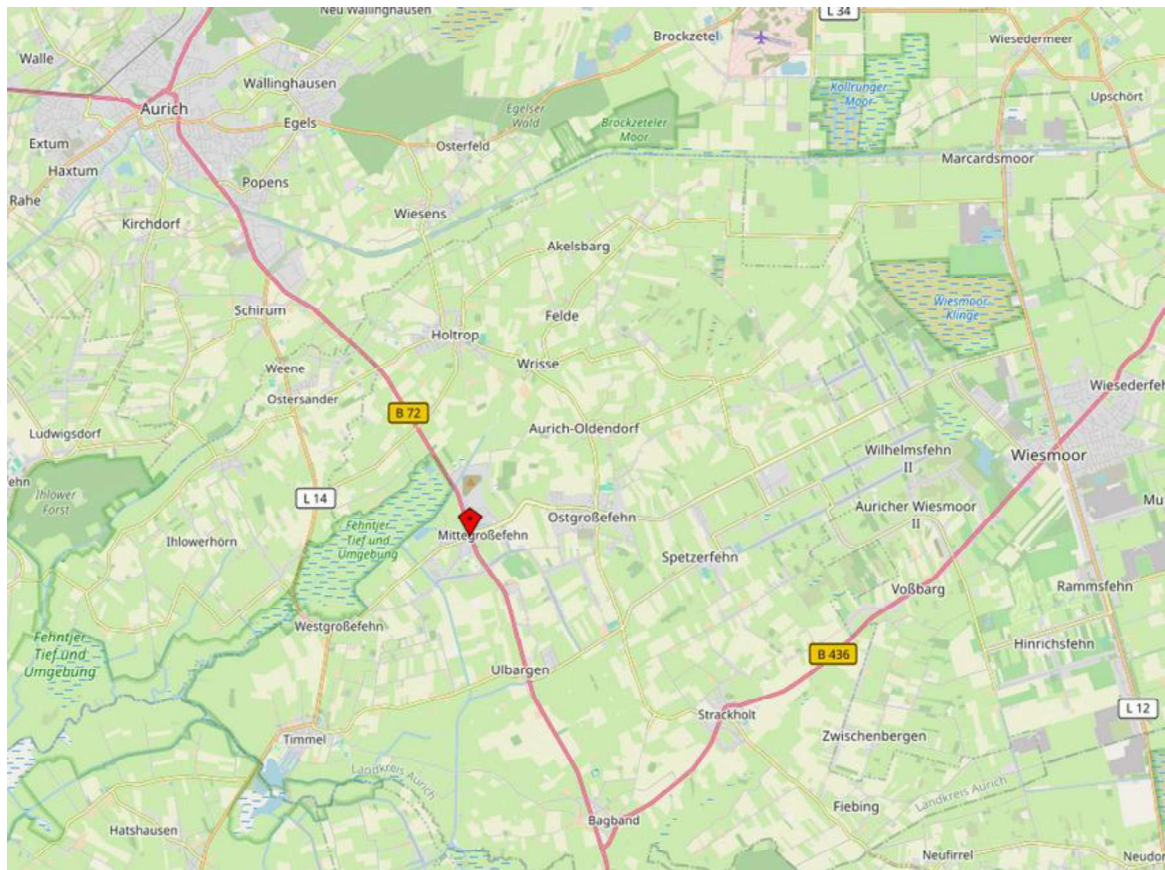
2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Mittegrosßefehn der Gemeinde Großefehn an der Auricher Landstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Großefehn (Rathaus in Ostgroßefehn) beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 13.04.2025

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße die Bundesstraße B 72, welche von Norddeich im Nordwesten nach Emstek im Südosten verläuft.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A 31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 12 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 25 km.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Großefehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 13.900 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Gemeinde vorhanden.

In Großefehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 10 km entfernt in Aurich.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der überörtlichen Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Aus diesem Grunde trifft etwa die Regelung nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte "Mietpreisbremse") für das Wertermittlungsobjekt nicht zu.

2.1.7 Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer gemischt bebauten Lage in einer zentralen Geschäftslage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Geschäftslage als gut einzustufen. .

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Großefehn vor.

Sonstige planungsrechtliche Einschätzung

Nach Auskunft der Kommune handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) zur Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Ortschaft Mittegroschfehnn der Gemeinde Groschfehnn vom 03.11.1977 liegt vor.



Quelle: © Gemeinde Groschfehnn

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Auricher Landstraße nach Auskunft der Gemeinde Großefehn als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Großefehn sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Großefehn in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.2.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Mittegrosßefehn Blatt 797 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 124/2 der Flur 1 der Gemarkung Mittegrosßefehn. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Auricher Landstr. 12“ und die Größe mit 938 m² angegeben.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des vorgenannten Grundbuchs ist als Eigentümer eingetragen:

Murat Gündüz, geb. am 30.12.1974

2.2.6 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ist folgende Eintragung enthalten.

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen stellt diese Eintragung keine Minderung des Wertes des Bewertungsobjektes dar.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Aurich vom 07.02.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Gemeinde Großefehn ist das Wertermittlungsobjekt nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

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. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 938 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Geschäftshaus bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen (Bauschein Nr. IV-601-A-596/83 , Bauschein Nr. IV-60-A-0860/90, Bauschein IV-60-A-0074/91, Bauschein Nr. IV-60-01-2145/19 des Landkreises Aurich) vor, aus denen sich ergibt, dass sämtliche aufstehenden Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Eine Gewähr für deren Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

2.3.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Auricher Landstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Straße mit einseitigem Fußweg und einseitigem Rad-/Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist gepflastert und der Radweg ist asphaltiert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

2.3.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 28.01.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

2.3.6 Geschäftsgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Lager- und Versandgebäude in konventioneller Bauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 16.3

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): um ca. 1900 (geschätzt); Umbauten, Erweiterungen, Modernisierungen um 1983, 1990, 1991 und 2019; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 679 m² (Berechnungen s. Anlage)
Nutzfläche: ca. 318 m² (geschätzt, Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Erdgeschoss (EG): Spielhalle, 2 Flure, 3 Abstellräume, Herren-WCs, 3 Damen-WCs, Mitarbeiter-WC, Büro (Rohbau), Büro, Vorratsraum, Technikraum

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, mit Kalksandsteinen als Innenschale, keine Dämmung (unterstellt)

Dach:	Satteldach überwiegend mit Faserzementplatten, teilweise mit Wellfaserzementplatten, teilweise Flachdach mit Folienabklebung, kein Dremmel, Spitzboden nicht ausgebaut, keine Dachdämmung (unterstellt), Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentüren:	Haupteingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre Nebeneingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, teilweise Holzrahmenfenster, teilweise mit Einfachverglasung, teilweise Glasbausteine, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der überwiegend ca. 1990er Jahre
Innenwände:	Innenwände überwiegend massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Tapete, teilweise mit Holzverkleidung, Wandfliesen im Sanitärbereich raumhoch, insgesamt in mittlerer Qualität und veralteter Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holzrahmen
Geschossdecken / Fußböden:	Streifenfundamente mit Holzfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss (unterstellt) fehlender Tritt- und Luftschallschutz Deckenverkleidung überwiegend als abgehängte Decke, teilweise mit Tapete
Geschosstreppe:	keine
Fußbodenbelag:	überwiegend Teppichboden, teilweise PVC-Belag, teilweise ohne Bodenbelag, in einfacher Art und Ausführung Vinylbelag in den Sanitärbereichen in üblicher Art und Ausführung und zeitgemäßer Optik

Sanitäreinrichtungen:	Herren-WC mit WCs, Einzelwaschbecken und Urinal, Damen-WC mit WCs und Einzelwaschbecken Mitarbeiter-WC mit WC und Einzelwaschbecken jeweils mittlerer Standard der ca. 1990er Jahre keine Fußbodenerwärmung
Heizung:	Erdgaszentralheizung (Baujahr ca. 1990er Jahre, zentrale Warmwasserversorgung, Flachheizkörper in den Räumen)
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	keine Einbauküche vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangspodest gemauert

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Anbau befindet sich in Rohbauzustand - mittelschwere Fugschäden und Beschädigungen im Außenmauerwerk - teilweise fehlende Verfugung am Außenmauerwerk - mittelschwerer Schimmelbefall - mittelschwere Feuchtigkeitsschäden - mittelschwere Beschädigungen an Fenstern - mittelschwere Beschädigungen an der Dacheindeckung
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	stark unterdurchschnittlich
Einstufung der Ausstattung:	einfach Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gemäß
vorliegendem Sachwertmodell): 40 Jahre

bisheriges Alter: 125 Jahre (geschätzt)

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) ca. 1990er Jahre teilweise Modernisierung
der Fenster und Außentüren, ca. 1990er Jahre
Modernisierung der Heizungsanlage inklusive
der Heizkörper (unterstellt), ca. 1990er
Jahre Modernisierung der WCs (Erneuerung
der Leitungen, der Fliesen, der Sanitärartikel)

Modernisierungsgrad (gemäß
Anlage 2 der ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der In-
standhaltung

ermittelte Restnutzungsdauer: 5 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.7. Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

Plattierungen: übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster

Einfriedung: keine

Gartenanlage: keine

Sonstige Nebengebäude: keine

Sonstige Anlagen: keine

Einstufung der Außenanlage: einfach bis üblich

2.3.8. Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt steht zum Wertermittlungstichtag offensichtlich leer. Aus diesem Grund werden derzeit keine Mieterträge erzielt.

2.4. Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt hat eine sachverständigenseits geschätzte Restnutzungsdauer von rund 5 Jahren und befindet sich überwiegend in einem stark unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Grundrissgestaltung ist eine Alternativnutzung nur eingeschränkt möglich. Das Bewertungsobjekt besitzt somit eine schlechte Drittverwendungsfähigkeit.

2.5. Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.5.1. Demographische Entwicklung

Es besteht in der Gemeinde Großefehn ein leichter Bevölkerungsanstieg. Im Landkreis Aurich ist ebenfalls eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die Zuzugsquote lag für die Gemeinde Großefehn in 2017 mit 7,19 % über der Fortzugsquote mit 6,40 %. Im Landkreis Aurich überwog die Zuzugsquote mit 4,45 % die Fortzugsquote von 3,66 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 20.06.2019) ist für die Gemeinde Großefehn für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,4 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 21,1 % etwas niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Gemeinde Großefehn mit 17,6 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,70 %. Hieraus ist abzulesen, dass es vermehrt junge Familien in diese Lage zieht und ältere Menschen insbesondere aufgrund der ländlichen Lage eher in die größeren Gemeinden oder Städte ausweichen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte sich langfristig auf dem aktuellen Vergleichsniveau halten werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.5.2. Weitere künftige Entwicklungen

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.

2.6. Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Gewerbe im Mischgebiet“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1. Grundlagen

3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2. Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3. Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4. Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2025 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

3.1.5. Internetquellen

Grundstücksmarktdaten	https://www.gag.niedersachsen.de
Baupreisindex	https://www.destatis.de

3.2. Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2. Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel der Kommune) und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt teilweise aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den in der Fachliteratur abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

3.3. Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Geschäftsgrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

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. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (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.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 65 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „gemischte Baufläche“, offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 900 m² beschrieben.

Objektspezifischer Bodenwert

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

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird gewerblich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf gewerblich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Anpassung erforderlich.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Lage

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen Lagemerkmale wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone auf. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag haben sich in Bezug auf gewerblich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten,

Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

65,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	938	65,00	60.970
Bodenwert insgesamt		938		60.970

3.4. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdau-

er zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Gewerbliches Gebäude
Gebäudetyp NHK 2010		16.3
Brutto-Grundfläche	m ²	679
NHK 2010	€/m ²	890
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel	%	0,0
Herstellungskosten 2010	€	604.310
Baupreisindex am WE-Stichtag		184,70
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	1.116.161
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	40
tatsächliches Alter am WE-Stichtag (geschätzt)	Jahre	125
Restnutzungsdauer	Jahre	5
Alterswertminderung (§23)		linear
	in %	87,50
	€	-976.640
Gebäudesachwert	€	139.520
Sachwert der baulichen Anlagen		139.520

3.4.2. Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas	€	7.000
Plattierungen	€	12.000
Sonstiges:	€	0
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	19.000

3.4.3. Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	€	60.970
Sachwert der baulichen Anlagen	€	139.520
Sachwert Außenanlagen/sonstige Anlagen	€	19.000
vorläufiger Sachwert	€	219.490

3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Grundstücksmarktbericht weist keine Sachwertfaktoren für Wertermittlungsobjekte wie das Bewertungsobjekt (Geschäftshaus) aus. Bei dem Wertermittlungsobjekt liegt der Sachwertfaktor nach der gängigen Fachliteratur (vgl. Kleiber Teil V „besondere Immobilienarten“, Gewerbeimmobilien, 3.3.5.3 Sachwertfaktoren) bei rund 0,70 bis 0,90 bei eigengenutzten Gewerbeobjekten mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 20 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	€	219.490
Sachwertfaktor	0,80	
Marktanpassung	in €	-43.898
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	175.592

3.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind der im Rohbauzustand befindliche Anbau, die mittelschweren Fugschäden und Beschädigungen am Außenmauerwerk, die teilweise fehlende Verfüllung am Außenmauerwerk, der mittelschwere Schimmelbefall, die

mittelschweren Feuchtigkeitsschäden, die mittelschweren Beschädigungen an Fenstern und die mittelschweren Beschädigungen an der Dacheindeckung als Baumangel bzw. Bauschaden zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheiten der Sachwert der baulichen Anlagen um pauschal 60.000 € reduziert.

Ferner ist im vorliegenden Fall der unterdurchschnittliche Erhaltungszustand (wertmindernd) als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um weitere rd. 40 % reduziert.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Angaben zum Gebäude		Lager- und Versandgebäude
Wertminderung wg. Baumängeln/Bauschäden	€	-60.000
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände der Gebäude	in %	-40%
Ansatz boG der Gebäude	€	-55.808
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände des Grundstücks	€	-115.808
		0
Wertansatz der boG	€	-115.808

3.4.6. Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	175.592
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-115.808
sonstiger Bodenwert	€	0
Sachwert	€	59.784
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	60.000

3.5. Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstücks- wert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1. Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen ist das Bewertungsobjekt in dem derzeitigen Zustand (siehe Punkt 2.3.6 und Punkt 3.4.5) lediglich als Lager- bzw. Versandfläche zu vermieten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich weist im Grundstücksmarktbericht 2025 bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Lager- und Produktionsgebäude in Friesland und Ostfriesland bei insgesamt 72 Kauffällen in den Jahren 2023 und 2024 einen durchschnittlichen Bodenrichtwert von 18 €/m², eine durchschnittliche Nutzfläche von 480 m², eine mittlere Restnutzungsdauer von 20 Jahren, eine monatliche Nettokaltmiete von 4,47 €/m² (Spanne 1,00 €/m² - 8,00 €/m² aus.

IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023

Der IVD Nord weist in seinem Immobilienpreisspiegel 2023 keine aktuellen Mieten für Lagerflächen im Landkreis Aurich, jedoch für vergleichbare Städte/Ortschaften im norddeutschen Raum aus. Die Nettokaltmieten für Lagerflächen im Bestand werden in die drei Kategorien einfacher Nutzungswert, mittlerer Nutzungswert und guter Nutzungswert eingeteilt. Die zugrunde gelegten Nutzungswerte berücksichtigen bei den Lagerflächen die Nutzbarkeit, die Frostsicherheit und Heizbarkeit, die Raumhöhen und Rampen. Der IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023 bewertet Lagerflächen im Bestand unter den Qualitäten einfacher Nutzungswert, mittlerer Nutzungswert und guter Nutzungswert für vergleichbare Städte/Ortschaften in 2023 mit 2,00 €/m², 2,75 €/m² und 4,00 €/m².

Es werden folgende Erträge als marktüblich angesetzt:

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	Spielhalle	318	2,00 €/m ²	1.590
1		318		1.590
jährlicher Rohertrag			€	19.080
davon gewerblicher Anteil in % der Fläche		100,0	in % €	100,0

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt die Modellwerte der in der Anlage 3 der ImmoWertV angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 4 % sachverständig und modellkonform angesetzt. (Modell des Gutachterausschusses Aurich gemäß Grundstücksmarktbericht 2025).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Rohertrag			€	19.080
Verwaltungskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,00	572
Instandhaltungskosten	Gewerbe	€/m² pro Jahr	7,00	2.226
Betriebskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	0,00	0
Mietausfallwagnis	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	763
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	3.562
BWK in % des Jahresrohertrages				18,7
jährlicher Reinertrag			€	15.518

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,4 % (80%-Spanne der Analysedaten von 2,1 % - 5,0 %). Hiernach verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Lager- und Produktionsgebäude) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 3,4 Prozent.

Aufgrund der in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt abweichenden Kennzahlen der Kauffälle, die der Analyse des Gutachterausschusses zugrunde lagen, hält der Gutachter eine Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für erforderlich. Insbesondere durch die abweichende Lage (durchschnittlicher Bodenrichtwert 18 €/m²), die abweichende Nutzfläche (480 m²), die abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer (20 Jahre), die abweichende monatliche Nettokaltmiete (4,47 €/m²) sowie den stark unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand und die massiven Baumängel/Bauschäden hält der Gutachter einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,8 % für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachter setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 5,0 Jahren (s. Abschnitt 2.3.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag	€	15.518
Liegenschaftszinssatz	in %	3,80
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)	€	-2.317
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	13.202
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	5,0
Zinssatz	%	3,80
Barwertfaktor-Kapitalisierung		4,4769
Ertragswert der baulichen Anlagen	€	59.102

3.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall sind im Rahmen des Ertragswertverfahrens als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale lediglich die Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, da die sonstigen Grundstücksmerkmale bereits bei der Ermittlung des Rohertrages durch die angesetzten Mieten berücksichtigt wurden.

3.5.3. Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	€	60.970
Ertragswert der baulichen Anlagen	€	59.102
vorläufiger Ertragswert	€	120.072
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktanpassung	€	0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (teilweise übernommen aus dem Sachwertverfahren)	€	-60.000
sonstiger Bodenwert	€	0
Ertragswert	€	60.072
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	60.000

3.6. Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (= 60.000 €) durch die Marktanpassung und beim Ertragswert (= 60.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

60.000 €

(in Worten: sechzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 15. April 2025



Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 2

Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277 1:2005-2

		Länge		Breite		Fläche
Erdgeschoss		17,94 m	x	3,85 m	=	69,07 m ²
	+	22,04 m	x	5,71 m	=	125,85 m ²
	+	18,39 m	x	6,45 m	=	118,62 m ²
	+	12,38 m	x	6,61 m	=	81,83 m ²
	+	0,45 m	x	3,56 m	=	1,60 m ²
						396,97 m²
Dachgeschoss		12,38 m	x	22,68 m	=	280,78 m ²
	+	0,45 m	x	3,56 m	=	1,60 m ²
						282,38 m²
Bruttogrundfläche (gesamt):						679,35 m ²
Bruttogrundfläche (gerundet):						<u>679 m²</u>

Berechnung der Nutzflächen

nach den Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif):

Erdgeschoss:		Fläche
geschätzt (BGF Erdgeschoss * 0,8)	=	<u>317,57 m²</u>
		317,57 m²
Geschäftsgebäude (gesamt):		317,57 m ²
Geschäftsgebäude (gerundet):		<u>318 m²</u>

Die vorstehenden Berechnungen wurden nach den vorliegenden Unterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit gefertigt (geschätzt). Eine Gewähr für die Richtigkeit der Maße kann nicht übernommen werden.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

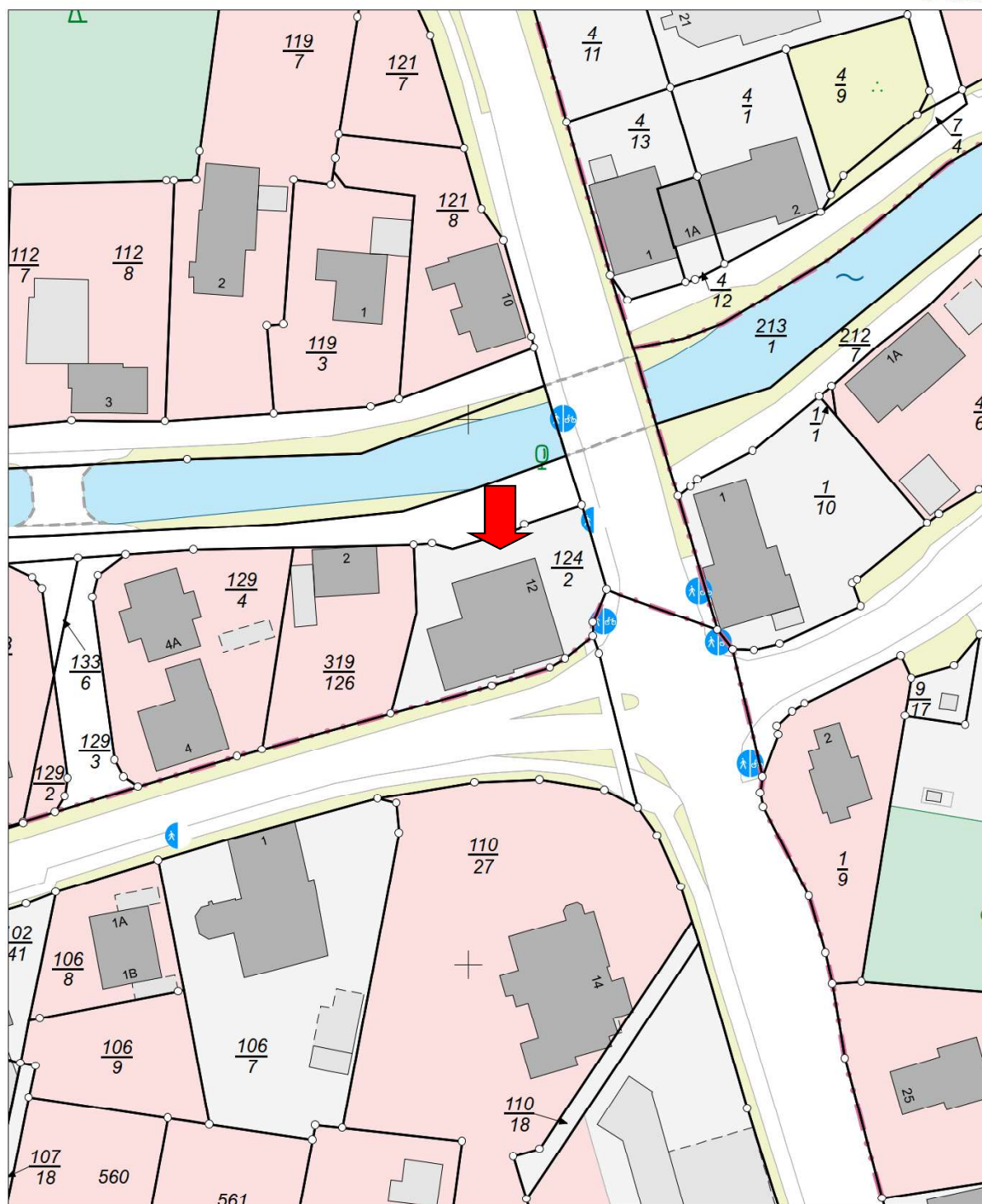
Gemeinde: Großefehn
Gemarkung: Mittegroßefehn
Flur: 1 Flurstück: 124/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.01.2025
Aktualität der Daten 11.01.2025

N = 5917575



N = 5917355

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich

Bereitgestellt durch:

Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



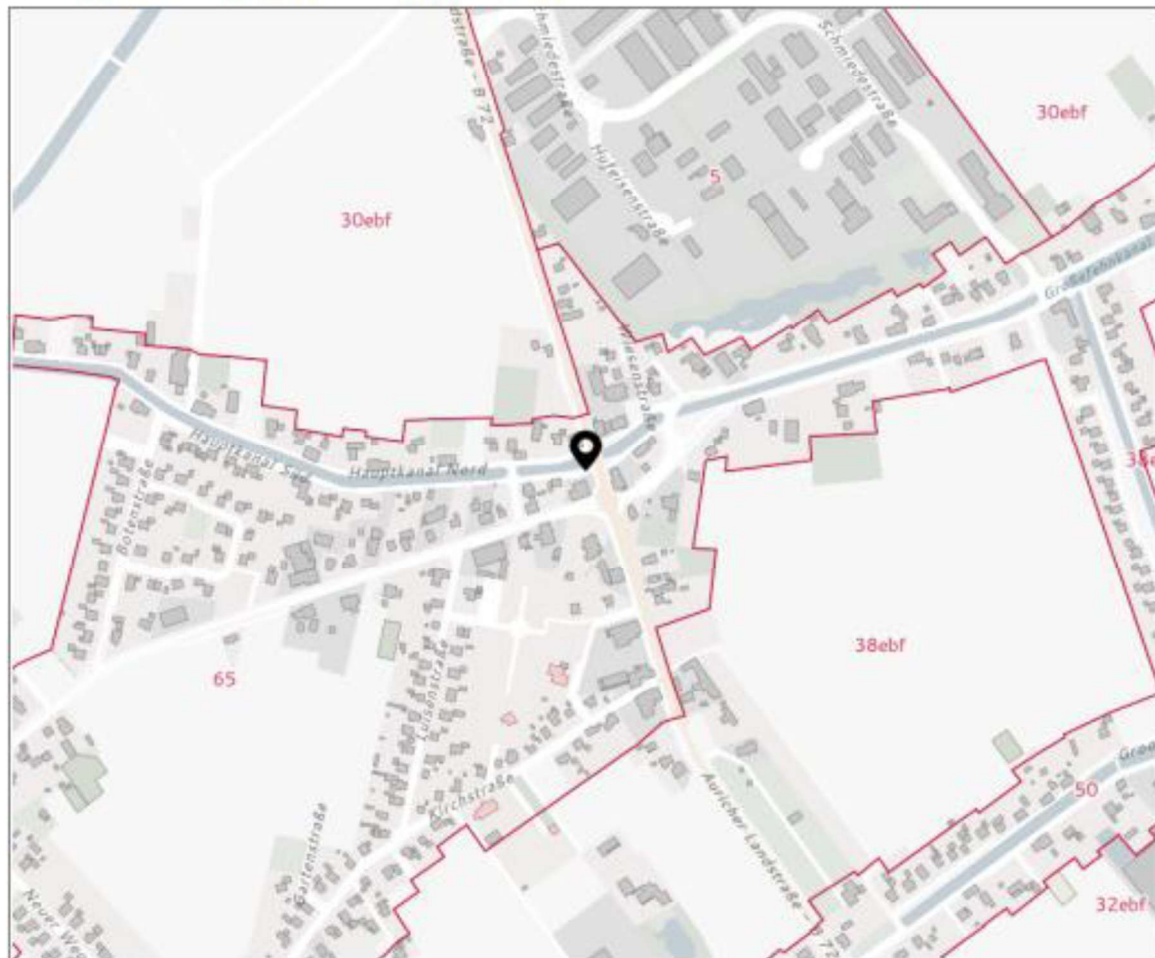
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 19.02.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Auricher Landstraße 12, 26629 Großefehn - Mittegrosbefehn
Gemarkung: 0790 (Mittegrosbefehn), Flur: 1, Flurstück: 124/2



Bodenrichtwertzone: 02103066

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 65 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 900 m²

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Amtsgericht Aurich		Grundbuch von Mittegroßefehn	Blatt 797	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 31/24). Eingetragen am 03.12.2024. Debelts		

Aurich Mittegroßefehn 797 · Letzte Änderung 03.12.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.01.2025 · Seite 6/7

Autobusstand

Abst. 2
3.04 m²

Flur
4.28 m²

12

4.12

90 1.40 90 30 61

5.36

Büro Autohandel
23.03 m²

WC D
4.07 m²

Abst. 1
7.0 m²

WC H
0.69 m²

Büro
35.57 m²

Technik
6.96 m²

Vorrat
6.00 m²

Küche (1/2 Sporth.)
6.4 m²

Flur 1/2
3.0 m²

Flur 1/2
2.0 m²

3.56

3.84

E4

E3

E2

4/2

1.50

1.01

1.76

1.71

66

1.76

1.95

WC
3.58 m²

WC
4.37 m²

WC
1.99 m²

Sporthalle (12 Automaten/terasse)
160.37 m²

Dining (anhang, Vorküche)
54.41 m²

Erdgeschoss

Die vorstehenden Zeichnung wurden der Bauakte entnommen und ist nur annähernd maßstäblich. Sie dient zur Veranschaulichung der ungefähren Raumaufteilung des Bewertungsobjektes und kann teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung kann nicht übernommen werden.