

**GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
für den Bereich der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven**

Geschäftsstelle bei der  
Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser  
- Katasteramt Wilhelmshaven -  
Peterstraße 53  
26382 Wilhelmshaven

**GUTACHTEN**

Über den Verkehrswert nach §§ 192 bis 197 Baugesetzbuch vom  
08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung

für das bebaute Grundstück und Erbbaurecht in 26389 Wilhelmshaven,  
Am Westhafen

Gemarkung Wilhelmshaven

Flur: 1                      Flurstück: 174/6                      Fläche: 25.384 qm

Grundbuch von Wilhelmshaven, Blatt: 21667

Grundstückseigentümer:

Der Gutachterausschuß hat in seiner abschließenden Sitzung am  
16. Juli 1996 in der Besetzung

Vermessungsdirektor K. Matern	als Vorsitzender
Grundstücksmakler D. Elpel	als Gutachter
Architekt D. Lohe	als Gutachter

den Verkehrswert des zu bewertenden bebauten Grundstücks mit  
4.100.000,- DM ermittelt.

(Hierzu siehe "Hinweis:" unter Ziffer 5.).

Wertermittlungsstichtag: 16. Juli 1996

Aktenzeichen: W 44/95

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Als Grundlage zur Wertermittlung dienen u.a. folgende Rechtsgrundlagen und Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung, einschließlich zwischenzeitlicher Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253).
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 09. Dezember 1989 (Nds. GVBl. Seite 419, §§ 10 bis 28).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I Seite 2209).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I Seite 1273), letzte Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

### **1.2 Literatur**

Ferner zieht der Gutachterausschuß folgende Fachliteratur hinzu:

- Gerardy/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, verlag moderne industrie (Loseblattsammlung)
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 26. Auflage  
Theodor Oppermann Verlag
- Rolf Brachmann: Bauwert von Industriebauten - Verkehrswert von Fabrikgrundstücken - Gebäude-Versicherungswert, 3. Auflage, Theodor Oppermann Verlag
- Grundstücksmarktberichte,  
jährlich herausgegeben vom Gutachterausschuß für den Bereich der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven

### **1.3 Unterlagen**

Bei der Erstattung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuß folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterunterlagen über das Grundstück

- Bodenrichtwertkarte von Wilhelmshaven (Stichtag 31.12.1995)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Planungsrechtliche Angaben der Stadt Wilhelmshaven zum Grundstück
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Wilhelmshaven
- Auskunft aus dem amtlichen Baulastenverzeichnis
- Grundbucheinsicht durch einen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Mietangaben und Grundrisse des örtlichen Verwalters des Bewertungsobjektes

## **2. Vorbemerkungen**

### **2.1 Antragsteller**

Das Gutachten wird auf Antrag erstellt. Antragsteller ist das Amtsgericht Wilhelmshaven, AZ: 10 K 30/95.

Ein besonderer Stichtag ist im Antragsschreiben nicht vorgegeben, daher wird der Tag der beschlußfassenden Sitzung vom Gutachterausschuß als Wertermittlungsstichtag angenommen, das ist der 16. Juli 1996.

### **2.2 Ortsbesichtigung**

Das zu bewertende Objekt wurde vom Gutachterausschuß am 02. April 1996 besichtigt. Von diesem Ortstermin wurden der Zwangsverwalter und der örtliche Verwalter des Eigentümers telefonisch in Kenntnis gesetzt, der Verwalter des Eigentümers war bei der Ortsbesichtigung anwesend. Das Objekt konnte nicht vollständig, jedoch in ausreichendem Umfang besichtigt werden.

### **2.3 Besondere Feststellungen**

Die besonderen Fragen des Antragsschreibens werden wie folgt beantwortet:

- zu a) Das Objekt ist vermietet. Der Mieter hat auf seine Kosten eine Heizungsanlage eingebaut. Ob es sich dabei um Leistungen im Sinne des § 57 c ZVG handelt, ist nicht bekannt.

- zu b) Es wird ein Gewerbebetrieb geführt, und zwar eine Polstermöbelproduktion der Firma "Torde-Möbel" aus Hude.
- zu c) Die vorhandenen Betriebseinrichtungen wie z.B. Heizungs- und Lüftungsanlage (Mietereigentum), RWA-Anlage, Trafo-Station und Förderanlagen werden mitbewertet. Sonstige mieter eigenen Betriebseinrichtungen oder Mobiliar und ähnliches werden nicht mitbewertet.
- zu d) Es besteht kein Verdacht auf ein Vorhandensein von Hausschwamm.
- zu e) Die Frage nach dem Vorhandensein von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen kann nur vom Bauamt beantwortet werden.

### **3. Zustandsbeschreibung des Grundstücks**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

Das zu bewertende Objekt "Am Westhafen" liegt im Süden der Stadt Wilhelmshaven, in einem Industrie- und Gewerbegebiet südlich des Kanalhafens und nördlich des Banter Sees. Das Objekt liegt westlich der Henschelstraße unmittelbar am "Banter See". Die Henschelstraße ist eine nicht voll ausgebaute Erschließungsstraße, die über stadteigene Grundstücke von der Emsstraße nach Süden zum Freizeitgelände am Banter See führt. Parallel zur Emsstraße verläuft ein Industriegleis, das die Helmholtzstraße in Höhe der Einmündung in die Industriestraße ohne Schrankenanlage quert und in seiner Verlängerung weiter nach Westen durch das sogenannte "Industriegelände West" verläuft und in Mariensiel Anschluß an das Hauptgleis Wilhelmshaven-Oldenburg hat.

Die Bebauung besteht in diesem Bereich aus verschiedenartigen Industrie- und Gewerbebauten, sie entspricht der des Bewertungsobjektes. Vereinzelt stehen im Bereich der Ems-/Henschelstraße auch Wohnhäuser.

Nördlich des Bewertungsobjektes liegen weitere Gebäude und Freiflächen des jetzt der Firma FFG gehörenden Gesamtkomplexes der früheren Kammgarnspinnerei Wilhelmshaven (siehe auch Gutachten W 45-47/95 und W 43/95), ebenso östlich des Bewertungsobjektes (siehe Gutachten W 46/95).

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden. Eine Linie des öffentlichen Stadtbusnetzes fährt an Arbeitstagen nur je zweimal zu Arbeitsbeginn und -ende der umliegenden Betriebe in beide Richtungen bis zur Emsstraße. Die Entfernungen zum Einkaufszentrum Wilhelmshavens, der Fußgängerzone "Marktstraße", zum Bahnhof und zum Rathaus betragen

ca. 2,5 bis 3 km. Die Umschlagsanlagen östlich der Kaiser-Wilhelm-Brücke und im Nordhafen sind ca. 3,5 bis 5 km entfernt. Die Rüstringer Brücke ist für Schwerlastverkehr geeignet. Über den Banter Weg oder die K 312/313 sind die Anschlußstellen der Bundesautobahn A 29 von Wilhelmshaven nach Oldenburg in rund 6 bis 8 km Entfernung gut zu erreichen.

### **3.2 Grundstücksbeschreibung**

Das zu bewertende Objekt ist Teil des Gesamtkomplexes der früheren Kammgarnspinnerei Wilhelmshaven. Das Grundstück hat eine günstige, fast rechteckige Form. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt durchschnittlich rund 285 m, in Nord-Süd-Richtung rund 90 m. Die Gesamtfläche ist im Kataster mit 25.384 qm nachgewiesen. Das Bewertungsobjekt wird innerbetrieblich durch Straßen über die benachbarten, zum Gesamtkomplex gehörenden Flurstücke 129/3, 129/4 (von der Helmholtzstraße) und 105/23 (von der Henschelstraße) erschlossen. Möglich erscheint eine eigene direkte Zuwegung auch über die städtischen Flurstücke 105/19 und 174/4.

Das Gesamtobjekt der Firma FfG ist mit verschiedenen Gebäuden bebaut, die in dem nachfolgenden Kartenauszug durchnummeriert sind. Auf dem hier zu bewertenden Grundstück steht das Gebäude Nr. 2. Es ist im Norden leicht auf die benachbarten Flurstücke 129/4 und 105/23 überbaut (siehe hierzu auch Baulast Nr. 1203 unter Ziffer 3.4.3). Die Freifläche des Grundstücks ist ganz begrünt und mit einzelnen Birkengruppen bestanden. Als Zufahrten dienen asphaltierte oder gepflasterte Flächen der vorgenannten Flurstücke. Das Objekt wird im Osten zu dem benachbarten Flurstück 105/23 durch einen Zaun abgegrenzt, ist nach Norden zu den übrigen Teilen des Gesamtkomplexes der FfG hin, mit Ausnahme eines eingezäunten Teilbereiches westlich des Gebäudes, jedoch offen. Es macht einen normal gepflegten Eindruck.

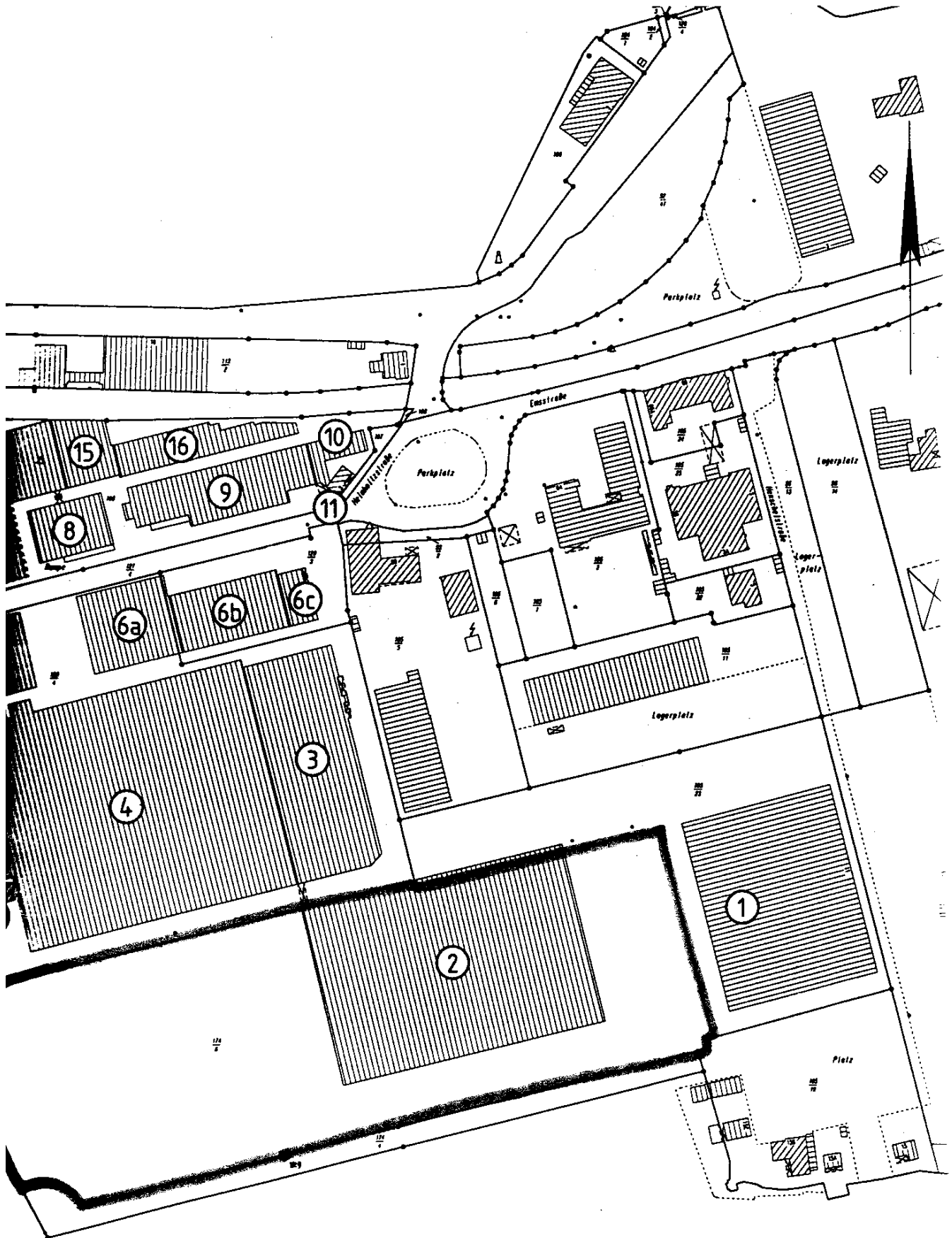
Weitere Angaben über das Bewertungsobjekt können den beigegeführten Kartenunterlagen und Objektfotos entnommen werden.

### **3.3 Kartenunterlagen und Objektfotos**

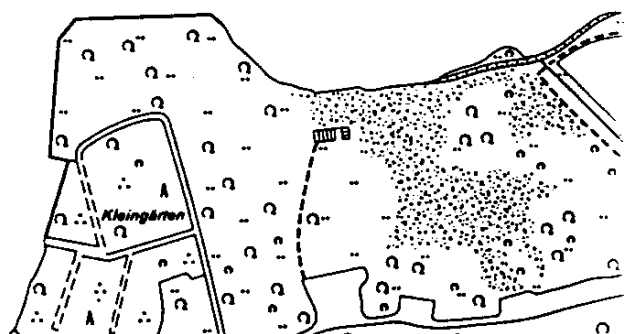
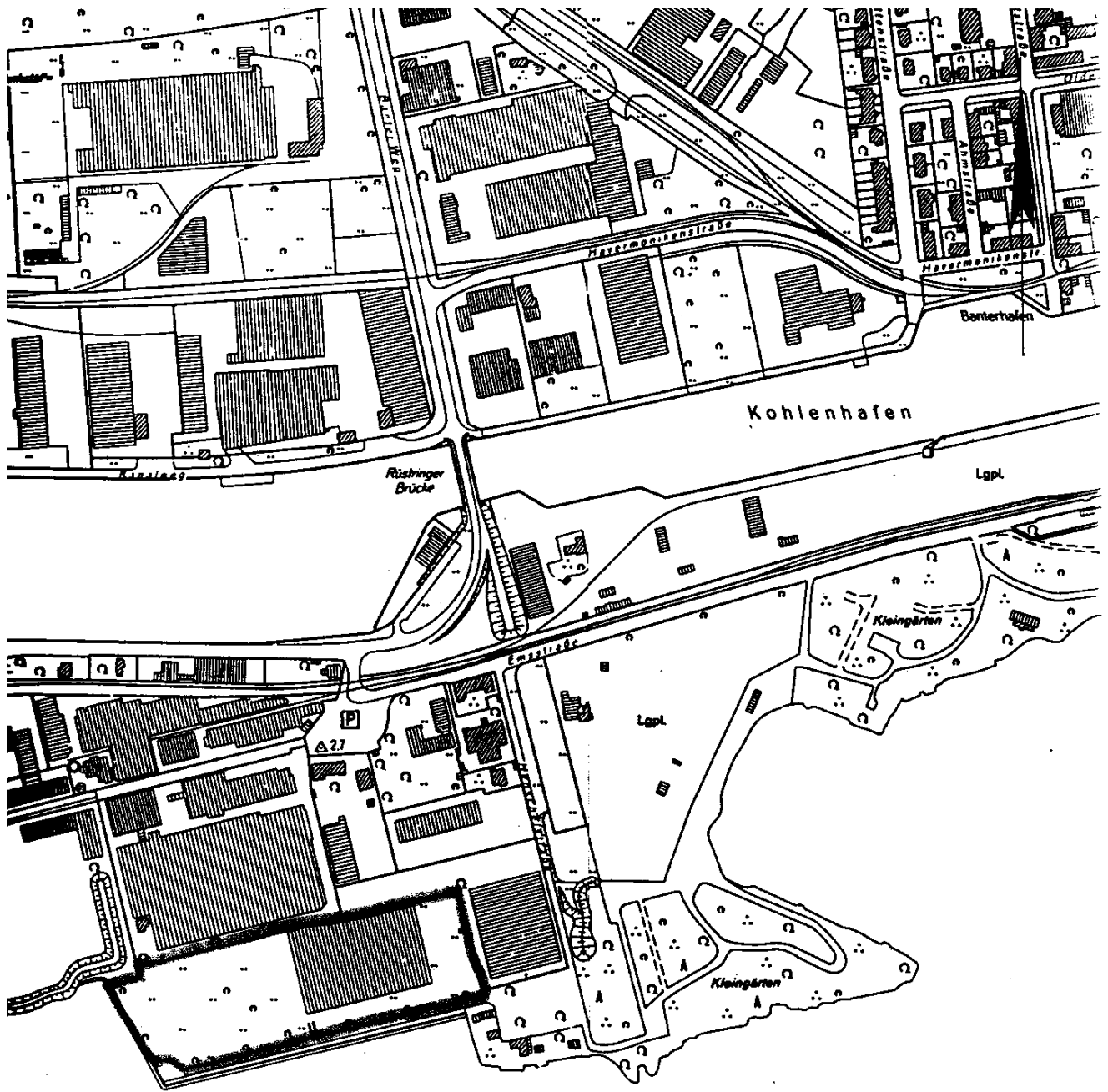
#### **3.3.1 Kartenunterlagen**

Lage, Zuschnitt und Bebauung des zu bewertenden Objektes sowie die Lage der Gebäude zu den Grenzen und zur Bebauung der Nachbarflurstücke sind aus den folgenden Kartenausschnitten zu ersehen.

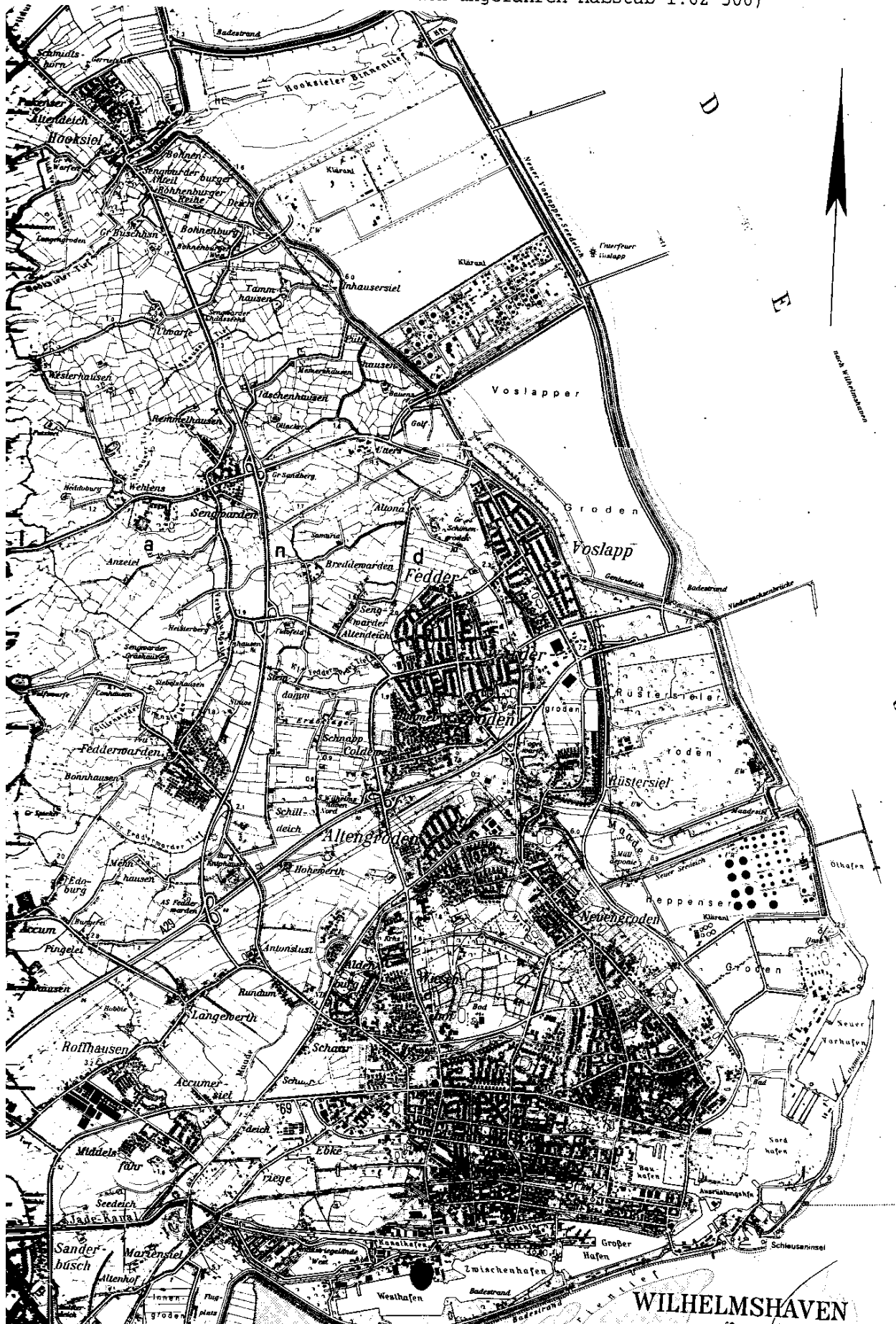
**Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte**  
verkleinert auf den ungefähren Maßstab 1:2000



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte  
Maßstab 1:5000



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:50 000  
(Verkleinert auf den ungefähren Maßstab 1:62 500)





### 3.3.2 Objektfotografien

Gebäude und östliche Freifläche, von Nordosten  
(im Vordergrund Freifläche des Flurstücks 105/23)



Klassische Freisetzung

Gebäude und Freifläche von Westen



### 3.4 Büroräume im Obergeschoß des Einbauteils



### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.4.1 Planerische Festsetzungen

Der Bereich des zu bewertenden Objektes liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141. Für diesen Bereich besteht die Festsetzung "Eingeschränktes Industriegebiet" mit abweichender Bauweise. Als Maß der baulichen Nutzung sind im Plan ausgewiesen:

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8,
- eine Baumassenzahl (BMZ) von 7,0.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven beinhaltet zum Wertermittlungsstichtag für den Bereich des Grundstücks die Darstellung "Gewerbliche Baufläche".

#### 3.4.2 Beitragsrechtlicher Zustand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Teil des Gesamtkomplexes der früheren Kammgarnspinnerei, die nach dem Kriege auf dem Gelände der vormaligen "Westwerft" der Kriegsmarine des damaligen Deutschen Reiches eingerichtet wurde. Die Erschließung stammt weitgehend aus dieser Zeit, das Gesamtobjekt gilt daher als "historisch erschlossen".

### 3.4.3 Lasten und Beschränkungen

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Wilhelmshaven steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Dagegen ist im Baulastenverzeichnis zum Wertermittlungsstichtag folgende Baulast eingetragen, und zwar auf dem Baulastenblatt Nr.:

1203 - Vereinigungsbaulast gemäß § 4 (1) der Niedersächsischen Bauordnung, das heißt, alle baulichen Anlagen halten das Baurecht so ein, als wären die betroffenen Flurstücke ein Grundstück. Betroffen sind die Flurstücke 129/4, 174/6 und 105/23.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs nach dem Stand am Wertermittlungsstichtag:

lfd. Nr. 1  
bis Nr. 3 Gelöscht

lfd. Nr. 4 Auflassungsvormerkung für Hermann Waldhauser sen. (Eingetragen am 22.09.1994).

lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

lfd. Nr. 6 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Soweit die aufgeführte Baulast einen Einfluß auf den Verkehrswert hat, wird dies bei der Bewertung berücksichtigt. Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden vom Gutachterausschuß nicht berücksichtigt.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs haben keinen Einfluß auf den Verkehrswert der Grundstücke, eventuelle Eintragungen werden deshalb hier nicht angegeben.

### 3.5 Gebäudebeschreibung (Gebäude Nr. 2)

Die Gebäudebeschreibung wird mit der Genauigkeit ausgeführt, die für die Wertermittlung ausreichend ist. Kleinere Abweichungen in den Berechnungen der Nutzflächen werden dabei hingenommen. Die Flächen wurden den Unterlagen des Verwalters entnommen, sie werden im Gutachten nur im Ergebnis wiedergegeben.

Baujahr: 1985

Nutzung: Möbelproduktionshalle mit Büroteil

Geschoßzahl: Halle eingeschossig ohne Zwischendecke (Geschoßhöhe ca. 6,1 m, Arbeitshöhe ca. 4,6 m), nicht unterkellert, Büroteil zweigeschossig

**3.5.1 Bauart**

Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente mit Stahlbetonsohle, Zementindustriestrich
Konstruktion:	Stahlbetonfertigteilkonstruktion, Stahlbetonstützen, Stahlbetonbinder mit Trapezblecheindeckung als Flachdach von Binder zu Binder, Zwischengeschoß: Stahlbetonfertigteilkonstruktion
Außenwände:	Trapezblechwände, wärmegeklämt; Sockel aus Stahlbeton
Dach:	siehe Konstruktion

**3.5.2 Ausbau**

Innenwände:	Einbauten im Erdgeschoß Massivwände, leichte Trennwände mit Fensterelementen im Obergeschoß
Belichtung:	Lichtkuppeln in der Halle; im Büroteil Metallfenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Stahlmehrzwecktüren
Innentüren:	Stahlmehrzwecktüren in der Halle, im Büroteil gestrichene Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitten
Fußboden:	im Büroteil Teppichboden, sonst Estrich
Heizung:	mietereigene, gasbefeuerte Warmluftheizung, kombiniert mit Warmwasser-Wärmetauschern
Sonstiges:	Verbindungsbrücke mit Förderanlagen zum Gebäude 2; Leitungsnetz für Druckluft- und Dampfkesselleitung; Geschoßstreppe aus Stahlbeton mit Stahlgeländer; Einbauten mit Aufenthalts-, Büro- und Sanitärräumen; Rauch- und Wärmeabzugsanlage; Trafo-Station; Notausgangstreppe als Stahltreppe außen zum Obergeschoß,

**3.5.3 Baulicher Zustand**

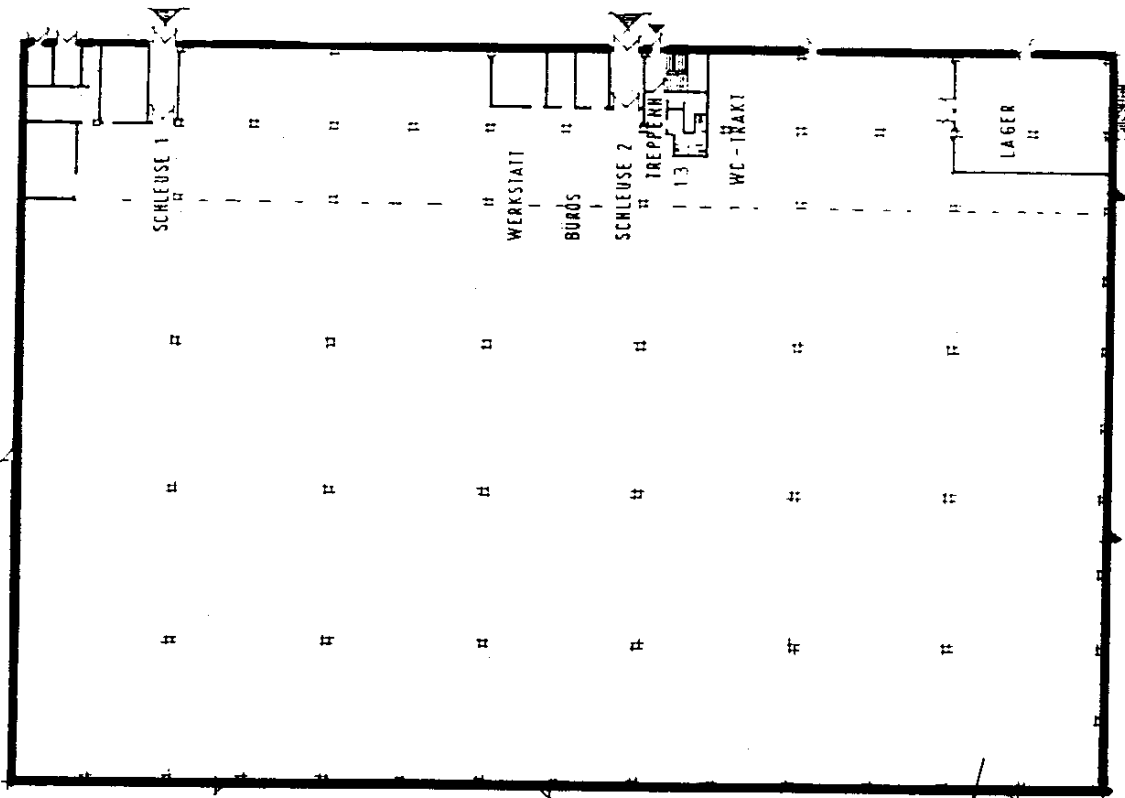
Das zu bewertende Gebäude befand sich am Tage der Ortsbesichtigung in einem dem Baulter entsprechenden guten Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden wurden nicht festgestellt, eventuell vorhandene geringfügige Schäden können im Rahmen üblicher Instandhaltungsmaßnahmen beseitigt werden.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden vom Gutachterausschuß keine zerstörenden Untersuchungen zur Aufdeckung verborgener Schäden und Mängel vorgenommen. Schäden und Mängel dieser Art wurden dem Ausschuß weder vom Eigentümer noch vom Pächter mitgeteilt und sind auch sonst nicht bekanntgeworden.

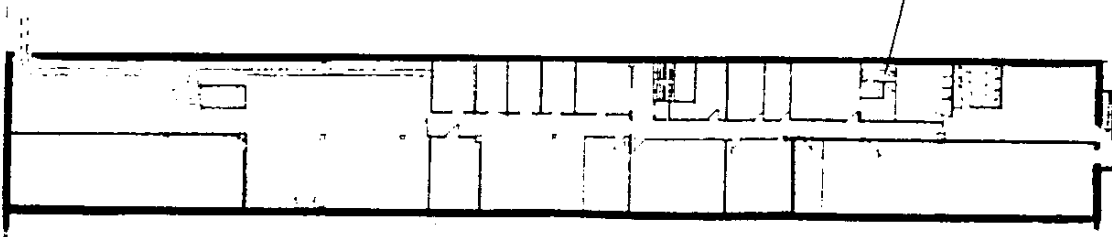
**3.6 Raumaufteilung**

Die Grundrißskizzen sind unmaßstäblich

Erdgeschoß:



Obergeschoß:



Nutzflächen:

- Erdgeschoß (Halle mit Einbauten) = rund 7.290 qm,
- Obergeschoß = rund 810 qm,

---

Zusammen: = rund 8.100 qm.

Bei der Nutzflächenermittlung wurden die Technik- und Heizungs- bzw. Klimabereiche nicht mit berücksichtigt, im Lager- raum mit der Förderanlageneinrichtung wurde nur eine tatsächlich nutzbare Lagerfläche von ca. 170 qm angesetzt.

**4. Wertermittlung**

Der Gutachterausschuß ermittelt nach § 193 Absatz 1 Baugesetzbuch den Verkehrswert.

**4.1 Verkehrswertdefinition**

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 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).

**4.2 Wertermittlungsverfahren (§ 7 WertV)**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß § 7 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

**4.3 Ermittlung des Bodenwertes****4.3.1 Verfahren**

Der Bodenwert ist nach § 21 Absatz 2 der WertV in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu sind nach § 13 Absatz 1 WertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück

liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können nach § 13 Absatz 2 WertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

#### **4.3.2 Preise für Vergleichsgrundstücke**

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone 6091. In dieser Zone ist in der Kaufpreissammlung aus den letzten zwei Jahren von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine genügende Anzahl von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke registriert worden, so daß das Vergleichswertverfahren für den Bodenwert nicht angewendet werden kann.

#### **4.3.3 Bodenrichtwert**

Zum Stichtag 31.12.1995 wurde für Bauland der Bodenrichtwertzone 6091, in der das zu bewertende Grundstück liegt, laut Definition ein Bodenrichtwert in Höhe von 26,- DM (erschließungsbeitragsfrei) für ein Gebiet mit Gewerbe und Industrie ermittelt. Soweit Aufwendungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes außerhalb eines Grundstücks anfallen, sind sie laut Definition im Bodenrichtwert enthalten.

#### **4.3.4 Grundstücksqualität**

Zusammenfassend ist aufgrund der in der Zustandsbeschreibung unter Ziffer 3. genannten tatsächlichen und rechtlichen Merkmale bei dem hier zu bewertenden Objekt von der Grundstücksqualität des erschließungsbeitragsfreien Gewerbebaulandes auszugehen.

#### **4.3.5 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag**

Der Gutachterausschuß leitet den Bodenwert aus dem Bodenrichtwert ab und berücksichtigt dabei die wertbeeinflussenden Merkmale, in denen das Wertermittlungsobjekt vom Zustand und von den allgemeinen Wertverhältnissen des Richtwertgrundstücks abweicht. Bei der Diskussion dieser Problematik kommt der Gutachterausschuß zu folgendem Ergebnis:

Das zu bewertende Objekt entspricht nach Lage, Nutzung und Größe recht gut der Normierung des Richtwertgrundstücks der Richtwertzone, in der es liegt. Es hat einen guten Zuschnitt und hat eine in der Richtwertzone übliche Größe. Das Grundstück ist bisher über die gemeinsame Nutzung der zum Gesamtkomplex der Firma FfG gehörenden Nachbarflurstücke historisch erschlossen. Dies erscheint bei entsprechenden privatrechtlichen Regelungen auch weiterhin praktikabel. Denkbar ist auch eine Zufahrt an der Südostseite des Grundstücks über die der Stadt gehörenden Flurstücke 105/19 und 174/4. Baurechtlich

sind die leichten Überbauten auf die Nachbarflurstücke und die Zufahrt durch die Vereinigungsbaulast (siehe Ziffer 3.4.3) geregelt.

Das Grundstück macht einen normal gepflegten Eindruck.

Nach Abschätzung der bekanntgewordenen wertbestimmenden Merkmale und der Entwicklung des Grundstücksmarktes hält der Gutachterausschuß zum Wertermittlungsstichtag einen Bodenwert von 26,- DM/qm (erschließungsbeitragsfrei) bei diesem Objekt für zutreffend.

Der Bodenwert errechnet sich dann

aus  $25.384 \text{ qm} \times 26,- \text{ DM/qm}$

mit 659.984,- DM.

#### **4.4 Ertragswertberechnung**

##### **4.4.1 Ertragswertverfahren (§§ 15-20 WertV)**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Ertragswertobjekt mit einem Gebäude für Produktions- oder Lagerflächen sowie Büroflächen und Sozialräumen. Der Gutachterausschuß wendet nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes für die Bewertung deshalb das Ertragswertverfahren an.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren wird der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrages ermittelt (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände, (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

##### **4.4.2 Erträge**

Die tatsächlichen Mieteinnahmen wurden vom Verwalter mitgeteilt, sie lagen im Durchschnitt aller an diesen Mieter vermieteten Flächen bei 4.50 DM/qm (ohne Umlagen und Mehrwertsteuer). Die angegebenen Mieten wurden kritisch gewürdigt und die nach Auffassung des Ausschusses nachhaltig erzielbaren Mieten werden in die weitere Ertragswertberechnung eingeführt. Dabei werden Grundrißaufteilung, Ausstattungsstandard, Lage und Anfahbarkeit des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag beachtet, sowie die Lage, Grundrißaufteilung und Ausstattung der Mieteinheiten innerhalb des Gebäudes.



Bei der Größe des Bewertungsobjektes, bei dem Zustand und dem Umfang der im Gesamtobjekt zur Verfügung stehenden Mietflächen sowie bei der wirtschaftlichen Lage in Wilhelmshaven (gekennzeichnet durch seine Randlage, seine Strukturschwäche, einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang, eine hohe Zahl von Insolvenzen und eine in der Region anhaltend hohe Arbeitslosigkeit von derzeit über 15%) ist wahrscheinlich, daß für die Summe der hier zur Verfügung stehenden Flächen kein ausgesprochener Bedarf besteht. Hallen und andere Lager- und Produktionsflächen stehen in Wilhelmshaven und im benachbartem Umland in großer Menge, zum Teil seit Jahren leer. Büroflächen werden in Innenstadtnähe in erheblichem Umfang neu geschaffen oder frei gemacht. Die zu bewertende Halle ist zwar derzeit noch vermietet, nach dem derzeitigen Wissensstand endet der Mietvertrag für das Gebäude 2 jedoch am Jahresende 1996.

Bei dem Gebäude 2 handelt es sich um eine relativ neue, gut ausgestattete Halle mit den erforderlichen Büro- und Sozialräumen, die derzeit als Produktionshalle genutzt wird, jedoch auch anders vielseitig nutzbar ist. Auf dem Grundstück ist ausreichend Freifläche vorhanden. Die Hallenfläche ist unter Umständen auch teilbar, für eine Teilung des Büro-, Lager- und Sozialbereichs im Obergeschoß fehlt ein zweites Treppenhaus. Insgesamt hält der Gutachterausschuß im Durchschnitt der unterschiedlichen Mietflächen im Gebäude 2 eine Miete in Höhe von ca. 4,- DM/qm für angemessen. Daraus ergibt sich bei rund 8.100 qm Gesamtnutzfläche ein monatlicher Ertrag in Höhe von 32.400,- DM oder ein Jahresrohertrag in Höhe von 388.800,- DM.

Die als nachhaltig erzielbar angesetzten Mieten verstehen sich als Kaltmieten ohne Umlagen für Betriebskosten und ohne Mehrwertsteuer.

#### **4.4.3 Bewirtschaftungskosten**

Um den nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag im Sinne der Ertragswertberechnung zu erhalten, müssen zunächst die Bewirtschaftungskosten bestritten werden, das sind Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht durch Umlagen abgedeckten Betriebskosten. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach Ziffer 4.4.7 berücksichtigt. Der Gutachterausschuß setzt als Bewirtschaftungskosten nach seinen Erfahrungen bei dem hier zu bewertenden Objekt einen pauschalen Satz von 25% an. Die in der Literatur genannten Werte dienen dabei als Anhalt (Ziffer 4.4.8, Zeile 2).

#### **4.4.4 Verzinsung des Bodenwertes**

Um den Gebäudeertragswert zu erhalten, muß der Bodenwertanteil berücksichtigt werden. Dies geschieht dadurch, daß ein der Bodenwertverzinsung entsprechender Betrag vom Reinertrag abgesetzt wird (Ziffer 4.4.8, Zeile 5).

#### **4.4.5 Liegenschaftszins**

Von ausschlaggebender Bedeutung für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist der nach § 16 Absatz 2 WertV maßgebende Liegenschaftszins.

Der Gutachterausschuß benutzt auch hier die in der Literatur genannten Werte als Anhalt; der Zinssatz wird nach der Art und der Nutzung der zu bewertenden baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung eigener Berechnungen an die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepaßt.

Nach eingehender Erörterung hält der Gutachterausschuß einen Zinssatz von 6,0% bei einem Objekt dieser Art auf einem Grundstück in derartiger Lage für zutreffend (Ziffer 4.4.8, Zeile 7a).

#### **4.4.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wird vom Gutachterausschuß je nach Alter und baulichem Zustand und nach der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Gebäude angenommen (Ziffer 4.4.8, Zeile 7b).

Durch die Höhe der angesetzten Bewirtschaftungskosten wird die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer sichergestellt.

#### **4.4.7 Vervielfältiger**

Der sich bei dem jeweiligen Sollzins und der jeweiligen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergebende Vervielfältiger wird der Tabelle "Anlage zu § 16 Absatz 3" der Wertermittlungsverordnung entnommen (Ziffer 4.4.8, Zeile 8).

**4.4.8 Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen**

1	Rohrertrag (nach Ziffer 4.4.2)	388.800,- DM
2	Bewirtschaftungs- kosten	25%
2a	von Zeile 1	97.200,- DM
	Jahresreinertrag (Zeile 1 - Zeile 2a)	291.600,- DM
4	Bodenwert (aus Ziffer 4.3.5)	659.984,- DM
5	Verzinsung des Bodenwertes von Zeile 4	6,0% 39.599,- DM
6	Gebäudereinertrag (Zeile 3 - Zeile 5)	252.001,- DM
7a	Liegenschaftszins (nach Ziffer 4.4.5)	6,0%
7b	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (nach Ziffer 4.4.6)	30 Jahre
8	Vervielfältiger (nach Ziffer 4.4.7)	13,76
9	Vorläufiger Gebäudeertragswert (Zeile 6 x Zeile 8)	3.467.534,- DM
10	Abschläge wegen aufgestauter Reparaturen u. a.	keine
11	Endgültiger Gebäudeertragswert	3.467.534,- DM

**4.5 Ertragswert am Wertermittlungsstichtag**

Der Ertragswert der zu bewertenden Liegenschaft am Wertermittlungsstichtag ergibt sich aus der Zusammenstellung der Einzelergebnisse:

Bodenwert	659.984,- DM
Gebäudeertragswert	3.467.534,- DM
	4.127.518,- DM
Ertragswert des Grundstücks (gerundet)	4.130.000,- DM

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu ermitteln. Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich nach Nutzung und Gebäudestruktur um ein Ertragswertobjekt. Der Gutachterausschuß ermittelt daher den Verkehrswert auf der Grundlage der Ertragswertberechnung.

Der Wertermittlung werden dabei die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der Ertragswert von 4.130.000,- DM ist weitgehend das Ergebnis einer rechnerischen Wertermittlung. Hieraus muß der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Situation auf dem Grundstücksmarkt und der objektspezifischen Vor- und Nachteile des Objektes abgeleitet werden.

Dabei ist besonders zu beachten:

- Die Lage auf dem Wilhelmshavener Immobilienmarkt ist für Gewerbeobjekte allgemein nicht günstig. Kaufinteressenten prüfen Objekte sehr kritisch, werten Nachteile am Objekt stark negativ und stellen meist sehr spezielle Forderungen an die jeweiligen Objekte. Interessenten errichten lieber ein exakt auf den jeweiligen Bedarf zugeschnittenes Objekt neu, als ein Objekt gebraucht zu erwerben, das den jeweiligen Ansprüchen nicht voll entspricht.
- Als besonders ungünstig wird die Marktlage für ein Objekt in der hier zu bewertenden Art gesehen, das wegen seiner Größe und Komplexität bei den in Wilhelmshaven vorhandenen, unter Ziffer 4.4.2 bereits erwähnten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur schwer veräußerbar sein dürfte. Im Stadtgebiet Wilhelmshavens und in der Nähe in den Nachbargemeinden stehen gewerbliche Objekte mit Hallen, Produktions- und Büroflächen schon längere Zeit leer. Die hier im Bewertungsobjekt vorhandenen Büroflächen sind nur im Zusammenhang mit einer Hallennutzung von Interesse und für eine selbständige Vermietung ungeeignet.
- Bei dem hier zu bewertenden Einzelobjekt handelt es sich um eine relativ neuwertige, gute (eventuell auch teilbare) Halle in guter Ausstattung, die für verschiedene Nutzungen wie Produktion oder Lagerung geeignet ist. Das Grundstück verfügt über ausreichende Freiflächen und Schutzstreifen.
- Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches werden vom Gutachterausschuß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- Die bisher im Gesamtkomplex gemeinsam vorhandene Erschließung muß bei getrennter Nutzung der Teilobjekte neu geregelt werden. Dies erscheint privatrechtlich möglich, da die bisherigen, auf den benachbarten Teilobjekten Helmholtzstraße 3 und Henschelstraße 11 vorhandenen Zufahrten aus betrieblichen Gegebenheiten oder wegen der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 141 ohnehin nicht überbaubar sind. Denkbar wäre auch eine neue Zufahrt auf öffentlichen Flächen.
- Die Baulast Nr. 1203 (Vereinigungsbaulast) ist die bisher baurechtlich notwendige Voraussetzung für die gemeinsame Nutzung der rechtlich selbständigen Objekte Grundbuch Blatt 23154, 20491 und 21667. Sie ermöglicht auch eine zukünftig getrennte Nutzung der Objekte, daher sollten eigentumsrechtlich die leichten Überbauten der Halle des Bewertungsobjektes auf die benachbarten Objekte Blatt 23154 und Blatt 20491 bereinigt werden.
- Die Lage ist als Gewerbe- und Industrielage zu charakterisieren, für Büroflächen ist das Objekt wegen seiner abseitigen Lage wenig geeignet.

Nach eingehender Beratung aller bekanntgewordenen wertbeeinflussenden Merkmale hält der Gutachterausschuß bei diesem Objekt keine größere Reduktion des Ertragswertes für erforderlich, da die wertbestimmenden Umstände bei der Ertragswertberechnung weitgehend berücksichtigt wurden. Der Ausschuß ermittelt danach den Verkehrswert des zu bewertenden Objektes zum Wertermittlungsstichtag 16. Juli 1996 bei marktüblicher Rundung mit **4.100.000,- DM**.

Hinweis:

Dieser Wert unterstellt eine Einzelvermarktung der zu bewertenden Einheit (Blatt 21667). Das zu bewertende Objekt ist jedoch Teil des wirtschaftlich zusammenhängenden Komplexes der Firma FfG, bei einer zwingenden Gesamtverwertung der Einheiten (Blätter 22254 und 30642, Blatt 23154, Blatt 20491 sowie Blatt 21667) liegt der Gesamtwert deutlich niedriger als die Summe der Einzelverkehrswerte dieser Objekte.

6. **Beschluß**

Betroffenes Grundstück:

Gemarkung Wilhelmshaven, Flur 1, Flurstück 174/6,  
Grundbuch von Wilhelmshaven, Blatt 21667.

Der Gutachterausschuß beschließt in seiner Sitzung  
am 16. Juli 1996:

Unter Berücksichtigung aller bekanntgewordenen wertbeeinflussenden Merkmale sowie unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beträgt der Verkehrswert des oben aufgeführten bebauten Grundstücks am Wertermittlungstichtag, dem 16. Juli 1996:

**4.100.000,- DM**

(in Worten: **vier Millionen einhunderttausend** Deutsche Mark).

(Hierzu siehe "Hinweis:" unter Ziffer 5.).

gez. Matern	gez. Elpel	gez. Lohe
_____ Vorsitzender	_____ Gutachter	_____ Gutachter

Ausgefertigt: Wilhelmshaven, den **23. Juli 1996**

**VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE JADE/WESER**  
**- KATASTERAMT WILHELMSHAVEN -**  
Geschäftsstelle  
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
für den Bereich der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven

Im Auftrage