



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg**

Geschäftsstelle
GLL Oldenburg
Stau 3 • 26122 Oldenburg

Tel. 0441 / 9215-577 (Oldenburg)
04451 / 919-290 (Varel)



**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Oldenburg**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aktenzeichen: W2-144/2008

Kanzlei
Dirk Osterloh II
Rechtsanwalt
Birkenweg 5
26384 Wilhelmshaven
Tel. (04421) 807975

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert des Teileigentum Nr. 1
in dem Wohn- und Geschäftshaus**



Gemeinde : Wilhelmshaven, Stadt
Gemarkung : Rüstringen
Lagebezeichnung : Bismarckstraße 164

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	3
1.1 Auszug aus der Übersichtskarte.....	4
1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte	5
2. Vorbemerkungen	6
2.1 Allgemeine Angaben	6
2.2 Umfang der Untersuchungen	7
2.3 Unterlagen	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Lage und Grundstückseigenschaften	7
3.2 Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung.....	8
3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge	9
3.4 Weitere rechtliche Gegebenheiten	9
4. Gebäudebeschreibung	11
4.1 Beschreibung des Gebäudes	11
4.2 Beschreibung der Sondereigentums	13
4.3 Fotos.....	15
5. Wertermittlung	19
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
5.2 Bodenwertanteil	20
5.3 Ertragswertverfahren.....	21
5.4 Ermittlung des Ertragswertes nach § 15 bis 19 WertV.....	22
5.5 Verkehrswert.....	23
6. Beschluss	23
7. Anfragen des Amtsgerichts	24
8. Anlagen.....	25
8.1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	25
8.2 Baulasten	26
8.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	35
8.4 Wertermittlungsliteratur	35
8.5 Ausfertigungsvermerk	36

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten.

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Bismarckstraße 164 Wilhelmshaven, Stadt
Sondereigentum an	dem Großraumladen mit Nebenräumen im Erdgeschoss und weiteren Nebenräumen im Keller, Nr. 1 des Aufteilungsplanes
Miteigentumsanteil an Gemarkung, Flur, Flurstück:	4228,5 /10.000 an Rüstringen, 6, 44/19 und 44/25
Grundbuch, Blatt-Nr.:	Wilhelmshaven, 19794
Grundstücksart:	Wohn- und Geschäftsgrundstück
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus, ein bis sieben Geschosse
Baujahr:	ca. 1975
Grundstücksgröße:	1857 m ²
Nutzfläche:	rd. 1.606 m ² nach Teilungserklärung

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2008 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Siefert
Immobilienmakler Dieter Elpel
Architekt Dieter Wohler

als Vorsitzender
als Gutachter
als Gutachter

den Verkehrswert des oben beschriebenen Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Verkehrswert : 509.000,- €

Wertermittlungstichtag: 03.09.2008

1.1 Auszug aus der Übersichtskarte

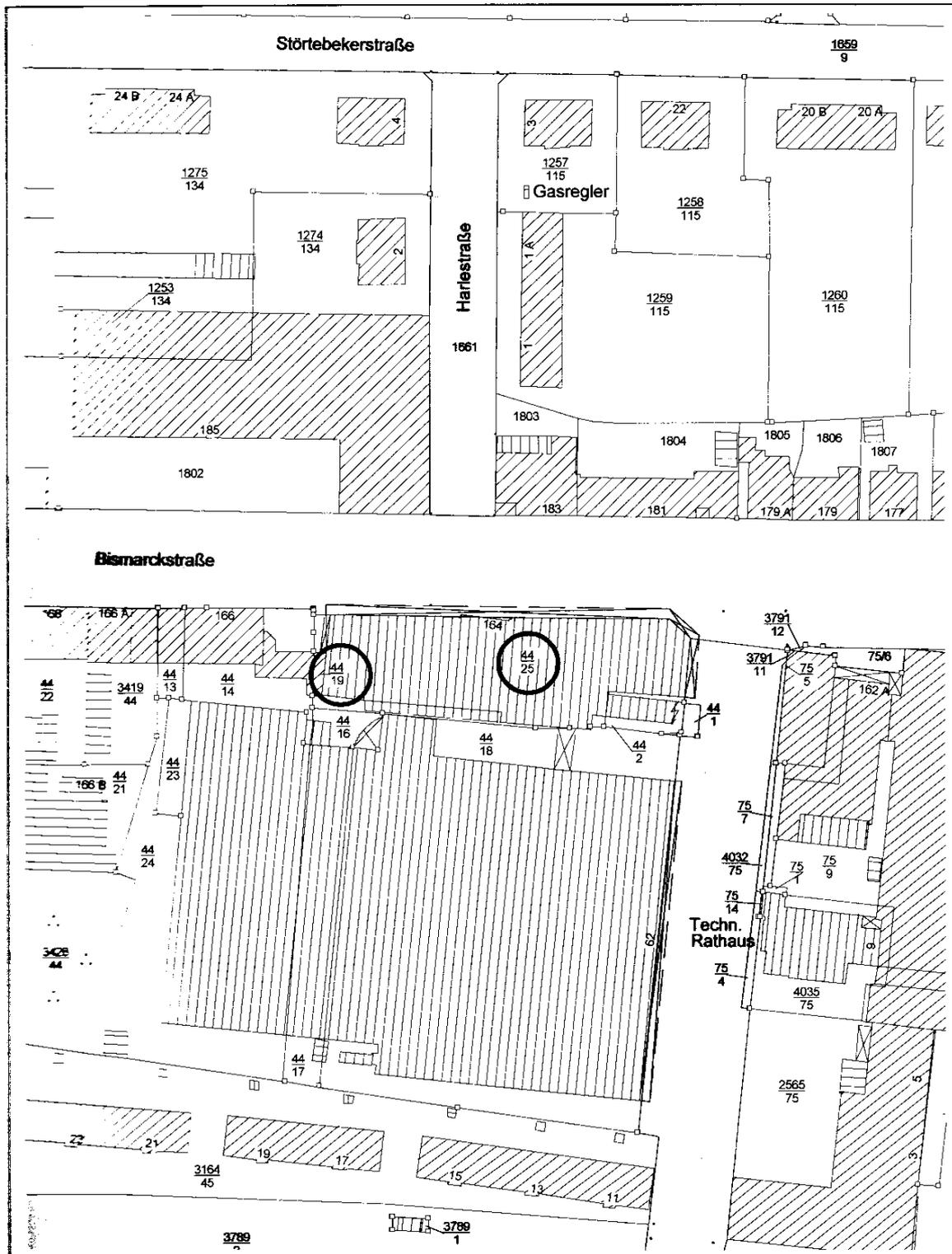


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2008



1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (ohne Maßstab)

© 2008  

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeine Angaben

Eigentümer/-in:

28865 Lilienthal

28865 Lilienthal

Auftraggeber/-in:Amtsgericht Wilhelmshaven
Marktstr. 11 - 17
26382 Wilhelmshaven**Datum des Auftrages:**

21.04.2008

**Aktenzeichen/Geschäfts-Nr.
des Auftraggebers:**

10 K 25/08

Verwendungszweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung**Mitteilung des Termins zur Ortsbe-
sichtigung durch den Gutachterauss-
schuss:**

19.08.2008

**Örtliche Bauaufnahme
durch die Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses:**28.08.2008
für die Geschäftsstelle Frau Huxolt**Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss:**

03.09.2008

Weitere Teilnehmer:Herr Osterloh (Zwangsverwalter) sowie teilweise
die Mieter**Sitzung des Gutachterausschusses:** 03.09.2008**Weitere Erläuterungen zum Auftrag:** Zu den Fragen a) bis d) des Auftragsschreibens
werden Angaben erbeten.

2.2 Umfang der Untersuchungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Besondere Untersuchungen der Bauwerke im Hinblick auf schadstoffbelastete Baustoffe wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.3 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauleitpläne
- Angaben zur Erschließung (nach BauGB und NKAG)
- Auszüge aus der Bauakte mit Bauzeichnungen
- Teilungserklärung, Urkundenrollennummer 344/1979 vom 03.04.1979, Ergänzung zur Teilungserklärung Urkundenrollennummer 1147/1979 vom 16.11.1979 und Ergänzung zur Teilungserklärung Urkundenrollennummer 1147/1979 vom 23.11.1979 des Notars Dieter Trautmann
- Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Grundbuch
- Angaben des Zwangsverwalters Dirk Osterloh zu den Mieten für das Teileigentum
- Ein Energieausweis gem. § 16 ff. Energieeinsparungsverordnung 2007 lag **nicht** vor.

Zudem sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes die in der Anlage aufgeführten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Literatur herangezogen worden.

3. Grundstücksbeschreibung

Die Form des Grundstücks und seine nähere Umgebung sind aus dem beigefügten Kartenausschnitt (siehe 1.2) erkennbar; es ist rot gekennzeichnet.

Nachfolgend wird das Grundstück mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen beschrieben.

3.1 Lage und Grundstückseigenschaften

Stadt/Stadtteil:	Wilhelmshaven, Stadt / Rüstringen
Straße/Hausnummer:	Bismarckstraße 164
Grundstücksart:	Wohn- und Geschäftsgrundstück

Besondere Lagemerkmale:	Die Verkehrsbelastung durch die vierspurige Bismarckstraße ist für die Wohneinheiten als besondere Emission anzusehen; Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Emissionen festgestellt.
Grundstücksform:	Siehe Kartenauszug, Straßenfront ca. 85 m an der Bismarckstraße
Grundstücksgröße:	Flurstück 44/19 24 m ² Flurstück 44/25 1.833 m ²
Beschaffenheit:	Ebenes Grundstück, überwiegend bebaut
Lage und Umgebung:	Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Innenstadtbereich, an den voll ausgebauten Straßen Bismarckstraße und Mitscherlichstraße. In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser an der Bismarckstraße, südlich angrenzend ein Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus sowie öffentliche Verwaltungsgebäude. Das Wertermittlungsobjekt weist eine durchschnittliche Wohn- und eine leicht mäßige Geschäftslage auf.
Verkehrsanbindung:	Die Entfernung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Bushaltestelle ist in der Umgebung vorhanden.
Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:	Die Stadt Wilhelmshaven ist ein Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Allgemein- und weiterbildende Schulen und Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden. Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in zumutbarer Entfernung, sowie in den Einkaufszentren der Innenstadt vorhanden.

3.2 Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung

Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 86, 1. Änderung Satzungsbeschluss vom 20.09.1972: <ul style="list-style-type: none">- Kerngebiet- geschlossen Bauweise- ein bis vierzehngeschossige Bebauungsmöglichkeit- Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,2 Auszug aus dem Bebauungsplan siehe unter Anlagen.
-----------------------	--

3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge

Straßenausbau:	Bismarckstraße: Vierspuriger Ausbau, Fahrbahnen asphaltiert, beidseitige Gehwege, z. T. beidseitige Parkmöglichkeiten, Beleuchtung; Mitscherlichstraße asphaltiert mit Gehwegen und Beleuchtung
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Gas und Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.
Abgaben/Beiträge:	<p>Im Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Bismarckstraße nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB).</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen zum Wertermittlungstichtag nicht mehr zu leisten waren. Dem Gutachterausschuss ist nicht bekannt, ob Zahlungen rückständig sind.</p>

3.4 Weitere rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	<p>Der Grundbuchauszug vom 29.05.2008 (Teileigentumsgrundbuch) enthält in Abteilung II lediglich die Eintragungen, das Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung angeordnet sind.</p> <p>Eintragungen in Abteilung III sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.</p>
Baulastenverzeichnis:	<p>Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven 2 Baulasten für das Wertermittlungsgrundstück:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baulastenblatt 672 Vereinigungsbaulast- Baulastenblatt 102 Grenzbebauung <p>(siehe Anlage)</p>
Sonstiges:	<p>Die Bebauung des Wertermittlungsobjektes entspricht nur zum Teil den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven wurden die vorhandenen Baulichkeiten im Jahr 1975 genehmigt. Weitere Umbauten und Umnutzungen des Gebäudes wurden im Laufe der vergangenen Jahre genehmigt. Die Überdachungen ragen über das Wertermittlungsgrundstück hinaus.</p> <p>Weiterhin ist das Flurstück 44/19 mit einem Gebäudeteil, das rechtlich zum Nachbargrundstück Bismarckstraße 166 gehört, überbaut.</p>

Es handelt sich bei dem Überbau um einen eingeschossigen Gebäudeteil, der zurzeit zu Abstellzwecken genutzt wird.

Das Dach des östlichen, eingeschossigen Gebäudeteils des Wertermittlungsobjektes ist ein Parkdeck. Die Zufahrt zu diesem Parkdeck ist lediglich durch eine Überfahrt von dem benachbarten Grundstück, das mit einem Parkhaus bebaut ist, möglich. Dieses Parkhaus wird möglicherweise in naher Zukunft abgebrochen, die Zufahrt zum Parkdeck ist dann anderweitig zu regeln bzw. die Nutzung als Parkfläche nicht mehr möglich.

Zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks ist über eine Baulast, Baulastenblatt Nr. 816, ein Überwegungsrecht entlang der Ostgrenze des benachbarten Flurstücks 44/19 und über das Flurstück 44/16 eingetragen. Das Überwegungsrecht gilt auch für Pkw und Lkw. Wegen der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 44/14 ist die Ausübung der Überwegung von der Bismarckstraße nicht möglich. Tatsächlich besteht eine Durchfahrt im Gebäude Bismarckstraße 166A.

Weitere wertbestimmende rechtliche Gegebenheiten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Beschreibung des Gebäudes

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus in Betonfertigbauweise

Der östliche und der westliche Gebäudeteil sind eingeschossig mit Flachdach, der mittlere Gebäudeteil ist mit sieben Geschossen bebaut. Lediglich der westliche Gebäudeteil ist unterkellert. Das Flachdach des östlichen Gebäudeteils ist als Parkdeck mit 31 Stellplätzen angelegt.

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): Teilkeller unter dem westlichen Gebäudeteil. Der Teilkeller ist vollständig dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet. Der einzige Zugang zum Keller erfolgt von der Rückseite des Gebäudes über eine separate Treppe. Der Keller besteht aus Lagerräumen und einem Sanitärbereich. Der Sanitärbereich ist nicht mehr vollständig ausgestattet, die vorhandenen Anlagen zum Teil schadhaft. Die ursprünglich im Keller untergebrachten Öllagertanks sind nicht mehr vorhanden. Der Keller wird zur Zeit nicht genutzt und ist nach Aussage von Herrn Osterloh nicht mit vermietet. Der Keller verfügt nach den vorliegenden Unterlagen über eine Nutzfläche von 265,14 m².

Erdgeschoss (EG): Das Erdgeschoss ist mit Ausnahme des Treppenhauses mit Fahrstuhl sowie zwei weiteren Funktionsräume dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet.

Die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumlichkeiten und das Treppenhaus liegen im mittleren Gebäudeteil und besitzen einen separaten Eingang zur Bismarckstraße.

Der ehemalige Großraumladen, Sondereigentum Nr. 1, ist in vier gewerbliche Einheiten mit jeweils eigenem Eingang von der Bismarckstraße unterteilt worden. Die Trennwände sind überwiegend in Leichbauweise ausgeführt. Weitere Ausstattungsmerkmale siehe unter Beschreibung des Teileigentum Nr. 1

I. bis VI. Geschoss: In dem mehrgeschossigen Gebäudeteil befinden sich überwiegend Apartments, aber auch Praxen und Büros. Das gesamte Objekt ist in 34 Teileigentume aufgeteilt, wobei das Parkdeck dem Teileigentum Nr. 5.9 zugeordnet ist. Die Heizungsanlage für das gesamte Objekt befindet sich nach Auskunft des Bauverein Rüstringen (Eigentumsverwaltung) im VI. Obergeschoss.

Baujahr: Ca. 1975

Ausstattungsstandard:

Fassade:	Beton
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	massive Treppen, Kunsteinbelag
Dach:	Flachdächer
Außenanlagen:	Pflasterungen, Einfriedigung, Rampe

Baulicher Zustand:
(Gemeinschaftseigentum)

Außenhaut insgesamt mit Schäden an den Betonteilen und Anstrich. Im zentralen Treppenhaus zum Teil geringe Feuchteschäden und vereinzelte Risse. Die Dachhaut im Bereich des Parkdeck ist undicht, dadurch Feuchteschäden im Bereich des darunter liegenden Ladens. Nach Auskunft des Bauvereins Rüstingen (Eigentumsverwaltung) sind folgende bauliche Maßnahmen erforderlich:

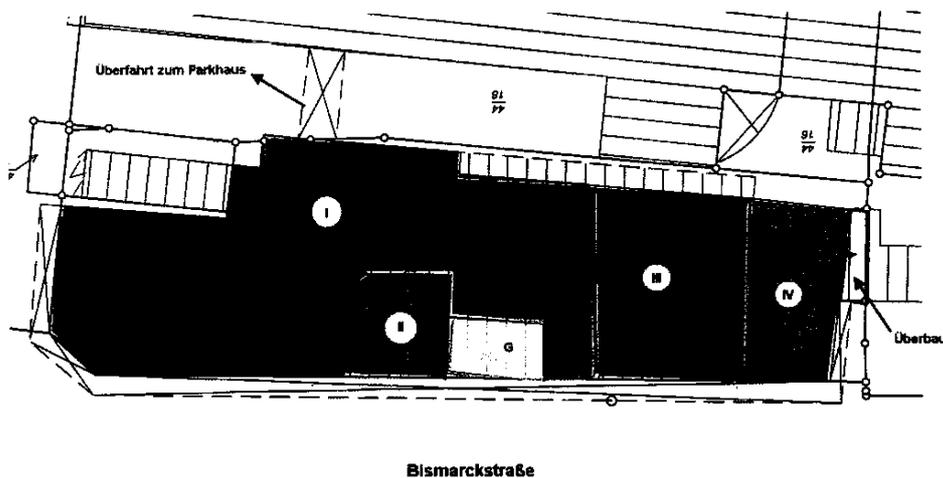
- Sanierung der Balkone
- Sanierung des Parkdecks

Für diese Baumaßnahme sind keine Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft vorhanden.

4.2 Beschreibung der Sondereigentums

Teileigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes:

Die weitere Unterteilung des Großraumladens im Erdgeschoss ist in der Übersicht in ungefährender Lage eingetragen.



Die Teilflächen werden genutzt als:

- I. Vermietet an KiK – Textil-Diskont
- II. Vermietet an Friseur Irina Keil
- III. Vermietet an Raumausstatter Michael Omland
- IV. Vermietet an Waschsalon Schoon
- G. Gemeinschaftseigentum

Beschreibung des Teileigentum Nr. 1:

Aufteilung / Lage:

- I. KiK Textil-Diskont: Verkaufsfläche, Aufenthaltsraum, Büro, Flur, Lagerraum, Sanitärtrakt mit Damen- und Herren-WC;
- II. Friseurgeschäft Keil: Friseurgeschäft und Czara-Nailstudio, 2 WC-Räume
- III. Raumausstatter Ohmland: Verkaufs- und Ausstellungsfläche, WC-Raum
- IV. Waschsalon Schoon: Münzwaschsalon und Betriebsräume

Keller

Nutzfläche:

Nach Teilungserklärung 1.340,83 m² im Erdgeschoss und 265,14 m² im Teilkeller

Deckenflächen:

Keller: Beton
Erdgeschoss: überwiegend mit Verkleidung

Wandflächen:

Keller: Mauerwerk, geschlämmt, im Sanitärtrakt teil-

	weise Fliesen; Erdgeschoss: Leichtbauwände überwiegend tapeziert
Bodenbeläge:	Keller: teilweise gefliest Erdgeschoss: teilweise gefliest, teilweise textile Beläge, Laminat im Friseurgeschäft nach Angabe der Inhaberin Mietereigentum
Fenster:	Schaufensterfront einfach verglast mit Metallrahmen
Türen:	Eingänge zu den Läden Metallrahmen mit Glas, zu den Läden I. und III. mit elektrischen Schiebetüren, zweiflügelige Metalltüren
Sanitäre Installation:	Einfache Ausstattung
<u>Haustechnik:</u>	
- Heizungsart:	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage als Sammelheizung im VI. Obergeschoss (nicht Besichtigt) für den gesamten Gebäudekomplex
- Elektroinstallation:	Baujahrstypisch
Baumängel und Bauschäden: (Sondereigentum)	Durchfeuchtungsschäden im Deckenbereich des Ladenbereichs unter dem Parkdeck. Aufgrund dieser Durchfeuchtung ist von einer Mietminderung auszugehen.
Zustand des Teileigentum:	Normaler Unterhaltungszustand

4.3 Fotos



Waschsalon IV, Eingang



Waschsalon IV



Raumausstatter III



Sanitärbereich Raumausstatter III



Friseur II, Eingangsbereich



Friseur II



Friseur II, WC-Raum



Keller, Sanitärbereich



Kellerraum



Keller, Pumpensumpf



Eingang zentrales Treppenhaus



Zentrales Treppenhaus



Zentrales Treppenhaus, Fahrstuhl



Südseite mit Überfahrt zum Parkdeck und Parkhauseinfahrt



Parkdeck



Gebäude Süd-Ostseite

Strallenmarkt

Nordwestliche Gebäudesche



Rückseite und Dach Waschsalon



Tür zur Ladezone Raumausstatter



Südseite Gebäude mit Rampe



Ansicht von Nordosten



Straßenfront



Nordwestliche Gebäudeecke

5. Wertermittlung

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Wertermittlungsverordnung (WertV) anzuwenden.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die **Kaufpreissammlung** geführt. Nach § 195 Baugesetzbuch haben dazu die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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 (§ 194 BauGB).

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren zur Wertermittlung ist gem. § 7 Abs. 2 WertV unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können folgende Verfahren jeweils einzeln oder in Kombination herangezogen werden:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ist für unbebaute und bebaute Grundstücke insbesondere dann geeignet, wenn zeitnahe Vergleichspreise in ausreichender Zahl vorliegen, die in der Qualität mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** findet in der Regel bei bebauten Grundstücken Anwendung, die auf dem Markt nach ihrem erzielbaren Ertrag beurteilt werden. Dies gilt überwiegend bei Mehrfamilienhaus- und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** wird regelmäßig bei bebauten Grundstücken angewendet, die am Markt nicht in erster Linie nach ihren erzielbaren Erträgen beurteilt werden. Dies trifft vor allen Dingen auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Ein potentieller Erwerber wird die zu bewertende Immobilie danach beurteilen, ob die zu erwartenden Erträge einen bestimmten Kaufpreis rechtfertigen.

Es ist daher geboten, bei der Wertschätzung das Ertragswertverfahren anzuwenden.

5.2 Bodenwertanteil

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufverträge (Vergleichspreise) ab, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grundstücke in vergleichbarer Lage und Qualität gezahlt worden sind.

Kaufpreise, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst wurden, dürfen nicht als Vergleichspreise benutzt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die jährlich zum Stichtag 01.01. aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, ist zum Stichtag 01.01.2008 ein Bodenrichtwert von 100,- €/m² abgeleitet worden. Dieser Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück in einem „Mischgebiet“, bei dem die Erschließungskosten für die vorhandenen Erschließungsanlagen bezahlt sind.

Ausgehend vom Bodenrichtwert wird der Bodenwertanteil unter Berücksichtigung der beschriebenen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie der vorstehenden Merkmale wie folgt abgeleitet:

$$1.857 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \times 4228,5 / 10.000 = 78.523 \text{ €}$$

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Wert des Grundstücks (Gebäude und Boden) sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen erzielen kann.

Der Gutachterausschuss leitet unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten die nachhaltig erzielbare Monatskaltmiete des Wertermittlungsobjektes wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ab. Bei der Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Mieten wird zugrunde gelegt, dass das Wertermittlungsobjekt in einen entsprechenden Zustand versetzt ist, der diese Mieten auch tatsächlich erzielen lässt. Der entsprechende Aufwand ist bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Der Jahresreinertrag des Grundstücks ergibt sich durch Abzug der jährlichen Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbar ist. Die Bewirtschaftungskosten umfassen Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Gebäudealters und auf Grund von Erfahrungssätzen aus der Immobilienwirtschaft pauschal veranschlagt.

Vom Jahresreinertrag des Grundstücks ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abziehen, um zum Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu gelangen. Diese Trennung von Bodenreinertrag und Reinertrag der baulichen Anlagen ist erforderlich, weil der Boden im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ewigen Bestand hat und dies bei der Kapitalisierung von Bodenreinertrag und Reinertrag der baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird über den Liegenschaftszinssatz und die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Substanz kapitalisiert und gegebenenfalls nach Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände mit dem Bodenwert zum Ertragswert zusammengefasst.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig davon, wie hoch der gewerbliche Mietanteil ist und in welcher Lage sich das Objekt befindet. Ortsübliche Liegenschaftszinssätze sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Bauart, Bauweise und Gebäudealter bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es kommt dabei nicht auf die physische Bestandsdauer der baulichen Anlagen an (technische Restnutzungsdauer), sondern darauf, wie lange mit diesen Anlagen noch Erträge erwirtschaftet werden können.

5.5 Verkehrswert

Der Ertragswert ist ein rechnerischer Zwischenwert; zur Ermittlung des Verkehrswertes ist noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 1 WertV).

Der ermittelte Ertragswert dieses Grundstückes führt unmittelbar zum Verkehrswert, wenn die Ansätze insbesondere für die Erträge und den Liegenschaftszins den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Der Gutachterausschuss hat die angesetzten Werte anhand aktueller Marktdaten ermittelt. Die vorliegenden rechtlichen Besonderheiten (Überbau des Flurstücks 44/19, Vereinigungsbaulast, Überfahrt zum Parkdeck nur über das benachbarte Grundstück) sind aus Sicht des Gutachterausschusses hinreichend berücksichtigt. In soweit ist keine weitere Anpassung an die Marktlage erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen zu

509.000,- € ermittelt.

6. Beschluss

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2008 in der Besetzung mit

**Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Siefert
Immobilienmakler Dieter Elpel
Architekt Dieter Wohler**

**als Vorsitzender
als Gutachter
als Gutachter**

den Verkehrswert des Teileigentum Nr. 1 mit

509.000,- €

(in Worten: fünfhundertneuntausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2008 ermittelt.

Dieter Elpel
(Gutachter)

Holger Siefert
(Vorsitzender)

Dieter Wohler
(Gutachter)

7. Anfragen des Amtsgerichts

Die Anfragen

- a) ¹⁾ welche Mieter und Pächter vorhanden sind und ²⁾ wer gegebenenfalls Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,

werden wie folgt beantwortet:

Zu a) ¹⁾ Mieter:

KiK – Textil-Diskont (Textil-Geschäft)
KiK – Zentrale Mietwesen, Siemensstraße 21, 59199 Bönen
(Filialnummer für das Geschäft 2285)

Friseurin Irina Keil (Friseurladen),
Bismarckstraße 164, 26382 Wilhelmshaven

Raumausstatter Michael Omland (Raumausstattungs-Geschäft)
Bismarckstraße 164, 26382 Wilhelmshaven

Waschsalon Schoon (Münzwaschsalon),
Inhaber Michael Schoon, Raiffeisenstraße 18, 26603 Aurich

²⁾ Verwalter (für das gemeinschaftliche Eigentum): Bauverein Rüstringen
Störtebekerstr. 1
26386 Wilhelmshaven

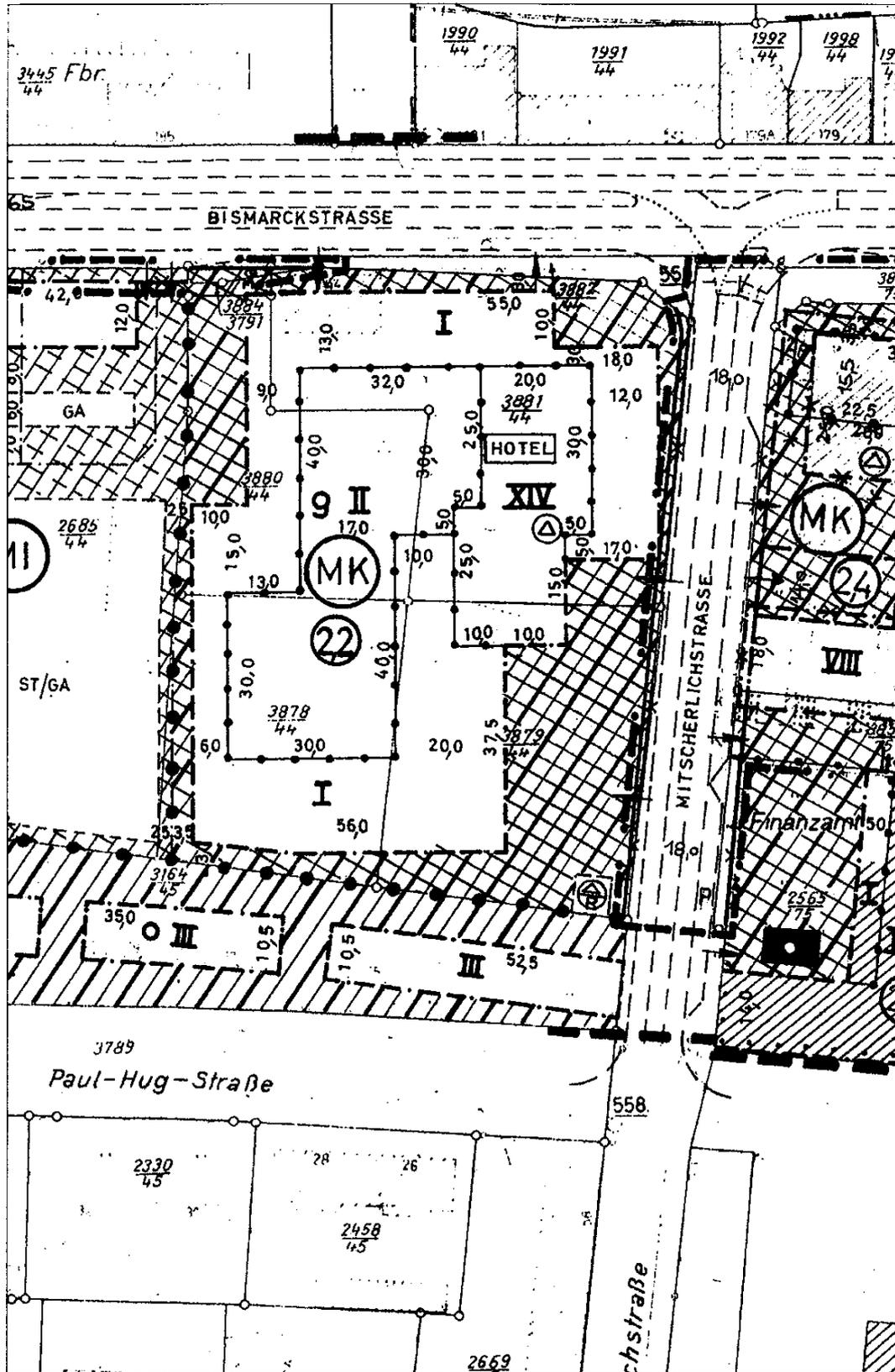
zu b) Nutzungen als Ladengeschäfte;

zu c) Die Betriebseinrichtungen und das Inventar der Mieter wurden nicht mit geschätzt, insbesondere die für den Betrieb des Waschsalons vorhandenen Einrichtungen (Münzwaschautomaten und -trockner, Heizungsanlage für Trockner, Kassenautomat, u. w.), sowie die Einrichtung des Friseursalons und dem Laminat-Fußbodenbelag

zu d) sind die Anfragen zu verneinen.

8. Anlagen

8.1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



STADT WILHELMSHAVEN
- Der Oberstadtdirektor -
Bauordnungsamt

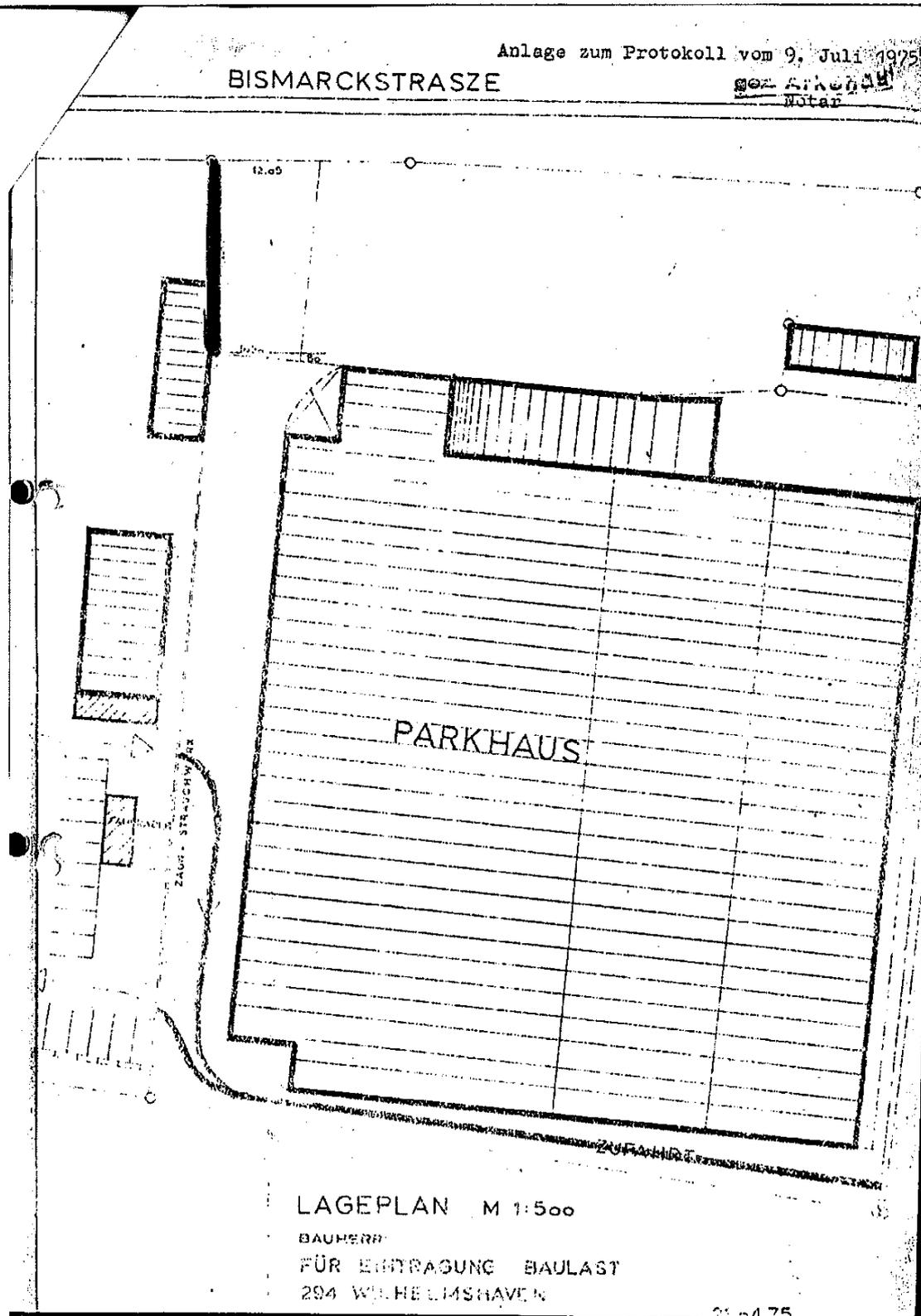
Baulastenblatt
Nr. 102 Seite 2

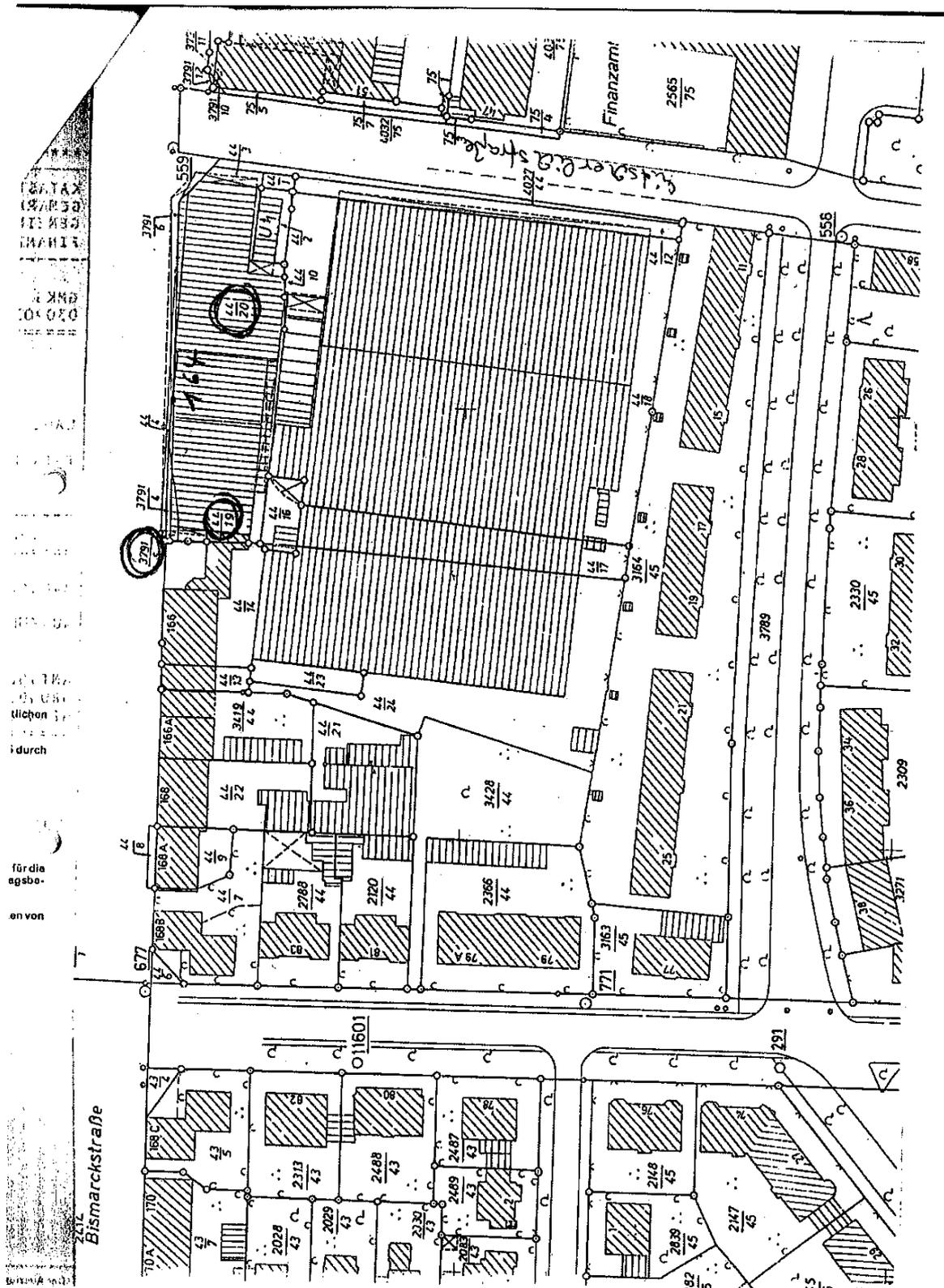
Fortsetzung von Seite 1

BAULASTENVERZEICHNIS

Belegenheit	Gemarkung	Flur	Flurstück
Bismarckstr. 164	Rüstringen	06	44/19, 44/25
Lfd. Nr.	Baulastentext	Bemerkungen	
s. Seite 1		Flurstücksbezeichnung gem. anl. Lageplan geändert. Wilhelmshaven, 17.12.96 <i>RS</i> Reiß	

Verfahrensbekanntmachung Spitzweg Nr. 28 Bremen 01
Bremser Nr. 28 001 WHV
Bremser Nr. 28 001 WHV
Bremser Nr. 28 001 WHV
Bremser Nr. 28 001 WHV





für die
agsbe-
on von

idurch

lichen

47

03000

GNK

SHW

REN

REN

KATA

Baulast Blatt 672 (insgesamt 4 Seiten)

STADT WILHELMSHAVEN Bauordnungsamt		BAULASTENVERZEICHNIS VON WILHELMSHAVEN	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Baulastblatt Nr.	Seite
1	<p>Stadtteil Wilhelmshaven</p> <p>Grundstück Mitscherlichstr. 62 Bismarckstr. 164, 166 u. 166 A</p> <p>Katasterbezeichnung: Gemarkung Rüstringen</p> <p>Inhalt der Eintragung 2</p> <p>Betroffene Flurstücke: Bismarckstr. 164 = Flurstücke 44/15, 44/16, 44/17 und 44/18 der Flur 6 Bismarckstr. 166 = Flurstücke 44/13, 44/14 und 44/16 der Flur 6 Bismarckstr. 166 A = Flurstück 44/15 der Flur 6 Die Cityhaus-Park-Gesellschaft Breielauch KG, die RAHNSPLATZBAU GmbH, die Eigentümergemeinschaft Bismarckstraße 164, vertreten durch die BVG - Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft abh, die Bauherrengemeinschaft Bismarckstr. 166, vertreten durch die RAHNSPLATZBAU GmbH und die Bauherrengemeinschaft Bismarckstr. 166 A, vertreten durch die RAHNSPLATZBAU GbR, erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, daß alle baulichen Anlagen auf allen vorgenannten Grundstücken des öffentlichen Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO vom 23.07.1972). Der Eintragung dieser Baulast in das Baulastverzeichnis stimmen wir zu. Uns ist bekannt, daß die Baulast unschädlich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Über die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf die Grundstücke ergeben, sind wir informiert. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.</p>	572	1
		Flur	Flurstück
		6	gen. Baulastentst
		Bemerkungen	
		3	
		Diese Eintragung erbligte auf Grund der Eintragungsvorgänge vom 07.11.1982. Wilhelmshaven, den 16.11.1982	
		Bauersfeld	
		Flurstück 44/15 würde zerlegt in: 44/19, 44/20; 44/15 würde zerlegt in: 44/23, 44/24. siehe auch Lageplan. Wilhelmshaven, 24.06.93 Reiß.	

siehe Seite 1

STADT WILHELMSHAVEN

— Der Oberstadtdirektor —

Sauordnungsamt

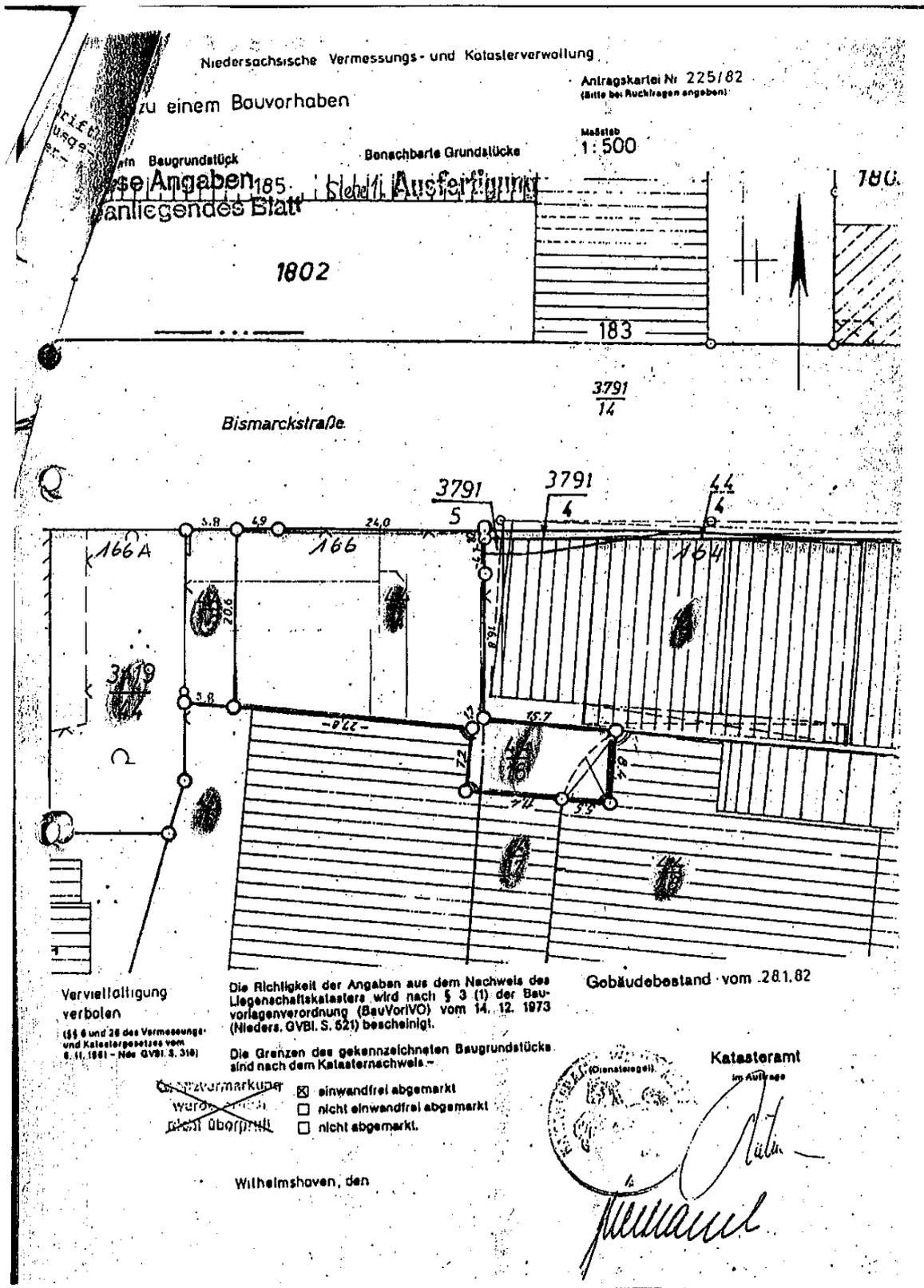
Baulastenblatt
Nr. 672 ✓ Seite 2

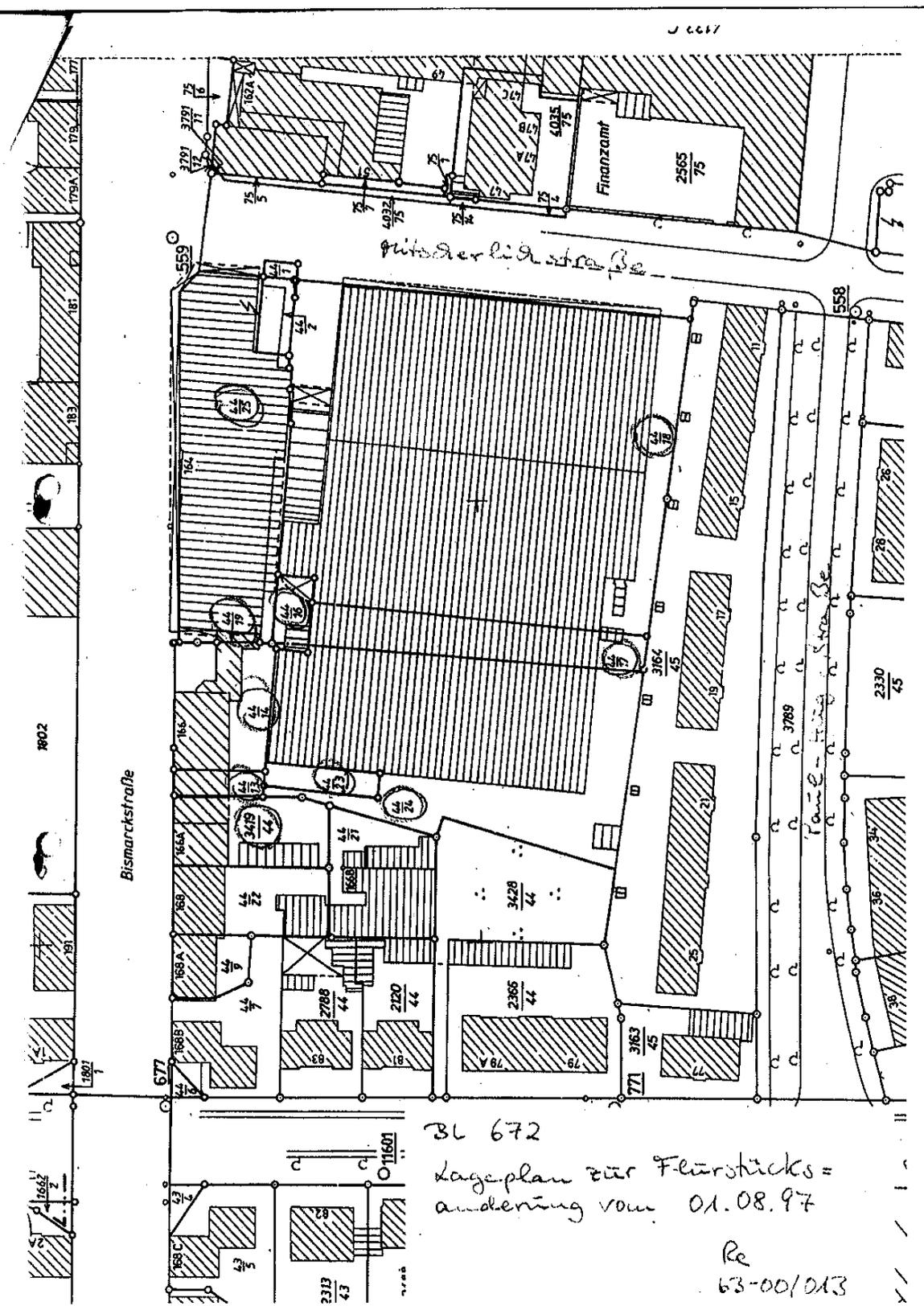
Fortsetzung von Seite 1

BAULASTENVERZEICHNIS

Belegenheit	Gemarkung	Flur	Flurstück
Mitscherlichstr. 62, Bismarckstr. 164, 166, 166A	Rüstringen	06	44/13, 44/14, 44/16, 44/17, 44/18, 44/19, 44/23, 44/24, 44/25, 3419/44
Lfd. Nr.	Baulastentext	Bemerkungen	
siehe Seite 1		Flurstücksbezeichnung gem. anl. Lageplan geändert. Flste. 3791/6, 3791/5, 44/10, 44/20 wurden verschmolzen zu 44/25. Wilhelmshaven, 01.08.97 RF: Reiß	


 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg
 Beispiel-Nr. 28 003 WHV
 Baulastenverzeichnis





8.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414 ff.) in der jeweils gültigen Fassung
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 03.11.2003 (Nds. GVBl. S. 374)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - Bau-NVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)
- Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) vom 01.10.2007 in der jeweils gültigen Fassung

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Hinweise herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) in der jeweils gültigen Fassung
- Hinweise zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) (Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.12.2001)
- DIN 277/87 - Hochbauten, umbauter Raum
- DIN 283 - Wohnungen, Wohn- u. Nutzflächen

8.4 Wertermittlungsliteratur

- Gerardy, Th. Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt-Ausgabe 2003, Möckel, R. Verlag: Moderne Industrie
- Rössler/Langner/Simon Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag: H. Luchterhand
- Ross/Brachmann Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden Verlag: Th. Oppermann
- Brachmann, R. Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken Verlag: Th. Oppermann
- Kleiber/Simon/Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Baurverlag
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert Verlag: Luchterhand
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.
- Grundstücksmarktbericht; jährliche Veröffentlichung der Gutachterausschüsse

8.5 Ausfertigungsvermerk

Drei Ausfertigungen und eine PDF-Datei an den Auftraggeber:

1. Amtsgericht Wilhelmshaven
Marktstr. 11 - 17
26382 Wilhelmshaven

Eine Ausfertigung an den Zwangsverwalter:

2. Dirk Osterloh
Virchowstr. 56
26382 Wilhelmshaven

Je eine Ausfertigung an die Eigentümer:

3.

28865 Lilienthal

4.

28865 Lilienthal

Ausgefertigt: Varel, den 22.09.2008

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL) Oldenburg**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Oldenburg



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Plohr'.

(Plohr)