

Mehrfamilienhaus

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

28



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg**

Geschäftsstelle

GLL Oldenburg
Katasteramt Varel; Oldenburger Str. 4; 26314 Varel

Tel: 04451 / 919-290 (Varel)
0441 / 9215-579 (Oldenburg)



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Oldenburg

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aktenzeichen: W1-305/2009

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt



Gemeinde : Wilhelmshaven, Stadt

Gemarkung : Rüstringen

Lagebezeichnung : Annenstraße 14

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	10
3.5 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	10
4. Gebäudebeschreibung.....	11
4.1 Wohngebäude.....	11
4.2 Sonstige bauliche Anlagen	13
4.3 Außenanlagen und Hausanschlüsse.....	13
4.4 Fotos	14
4.5 Grundrisse.....	19
5. Wertermittlung	21
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
5.2 Bodenwert.....	22
5.3 Ertragswertverfahren	22
5.4 Ermittlung des Ertragswertes nach § 15 bis 19 WertV.....	24
6. Verkehrswerte	25
6.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Reallast.....	25
6.2 Wert der Reallast zum Stichtag: 10.11.2009.....	25
7. Beschluss.....	26
8. Anlagen.....	27
8.1 Grundbuchauszug.....	27
8.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	28
8.3 Wertermittlungsliteratur.....	28
8.4 Ausfertigungsvermerk.....	29

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten.

30

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Annenstraße 14 Wilhelmshaven, Stadt
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	7
Flurstück:	2048/13
Grundbuch:	Wilhelmshaven
Blatt-Nr.:	23753
Grundstücksart:	Wohnbebauung
Bebauung:	Zweigeschossiges, freistehendes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	1904
Grundstücksgröße:	548 m ²
Wohnfläche:	Ca. 335 m ² (überschlägig ermittelt)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2009 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert	als Vorsitzender
Dipl.-Ing. Egon Hutfilter	als Gutachter
Grundstücksmakler Dieter Elpel	als Gutachter

den Sanierungsanfangswert des oben beschriebenen Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Reallast: 160.000,- €

Wert der Reallast: 45.100,- €

Wertermittlungsstichtag: 10.11.2009

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Ausschuss beurteilt das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und dem Bericht des Mitarbeiters der Geschäftsstelle, der das Objekt besichtigen konnte, sowie nach den vorhandenen Unterlagen.

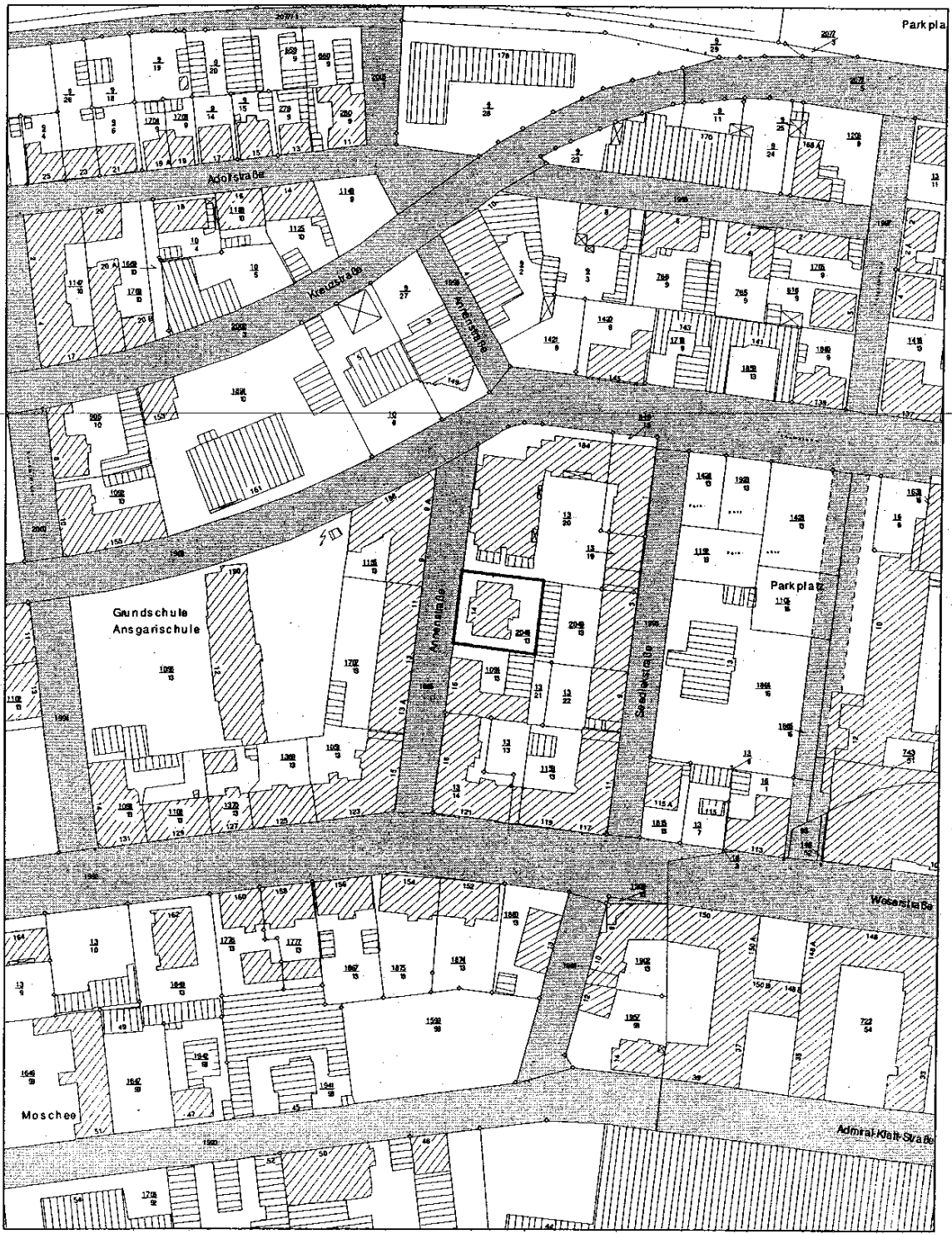
1.1 Auszug aus der Übersichtskarte



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

© 2009  

1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2009 **GLL** **ALGN**

35

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeine Angaben

Eigentümer/-in:

Annenstraße 14
26382 Wilhelmshaven

Auftraggeber/-in:

Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich Stadtplanung
z.H. Frau Kabbe
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

Datum des Auftrages:

10.07.2009

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

61-04/02

Verwendungszweck des Gutachtens: Wertfeststellung für die Sanierungsneuordnung.
Auftragsgemäß sind der Sanierungsanfangswert
und der Wert der Reallast zu ermitteln.

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

27.10.2009

**Örtliche Bauaufnahme
durch die Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses:**

16.10.2009,
für die Geschäftsstelle Herr Beilken

**Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss:**

10.11.2009

Weitere Teilnehmer:

Für die Geschäftsstelle Herr Beilken

Sitzung des Gutachterausschusses: 10.11.2009

34

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. Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung sind nicht bekannt geworden.

Eine detaillierte Prüfung auf baubehördliche Genehmigungen (inklusive Auflagen, Statik, Einhaltung der DIN-Normen u. ä.) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen wurde nicht durchgeführt. Anzeichen für fehlende Baugenehmigungen sind jedoch nicht bekannt geworden.

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)
- Bauakten / Bauzeichnungen – Stadt Wilhelmshaven
- Bauzeichnungen - aus den Vertrag UR 237/09, Notar Michael Fürst, Hannover
- Auszug aus dem Grundbuch – vom 04.11.2009, geändert 23.06.2009
- Ein Energieausweis gem. § 16 ff. Energieeinsparungsverordnung 2009 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 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 - Bant/Südstadt

Straße/Hausnummer: Annenstraße 14

Grundstücksart:	Wohnbebauung
Besondere Lagemerkmale:	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Emissionen festgestellt.
Grundstücksform:	Siehe Kartenauszug
Grundstücksgröße:	548 m ²
Beschaffenheit:	Ebenes Grundstück
Lage und Umgebung:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich der Stadt Wilhelmshaven, im Stadtteil Bant/Südstadt an der Annenstraße 14. Beide Straßen sind voll ausgebaut. In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Baujahre, sowie eine Grundschule und ein Krankenhaus.</p> <p>Dieser Stadtteil weist eine ungünstige Sozialstruktur auf und ist von einem hohen Wohnungsleerstand betroffen.</p> <p>Das Bewertungsobjekt weist wegen des Wohnumfeldes eine unterdurchschnittliche Wohnlage auf.</p>
Verkehrsanbindung:	Die Entfernung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof beträgt ca. 0,9 km, (Luftlinie). Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine etwa 0,3 km entfernte Bushaltestelle an der Weserstraße erreichbar
Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:	Wilhelmshaven, Stadt ist Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Allgemein bildende Schulen sind z. T. in der näheren Umgebung vorhanden, weiterbildende Schulen sind in der näheren Umgebung nicht 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

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.
Kein Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt bei Einleitung des Sanierungsverfahrens nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, sondern nach Aussage der Stadt Wilhelmshaven handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Sanierung:

Das Grundstück liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westliche Südstadt“. Die Satzung der Stadt Wilhelmshaven über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes trat am 22.11.2001 in Kraft

3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge

Straßenausbau:

Fahrbahn: Klinkerpflaster, mittig mit Asphalt überzogen; beidseitig Gehwege und Parkmöglichkeiten; Beleuchtung.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Strom, Wasser, Gas und Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Abgaben/Beiträge:

Im Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Straße „Annenstraße 14“ nach Auskunft der Stadt Wilhelmshavenum als „...eine fertiggestellte Erschließungsanlage, für die nach dem jetzigen Ausbauzustand keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen“.

Das Grundstück liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westliche Südstadt“ (Rechtskraft 22.11.2001). Nach Abschluss der Sanierung bzw. bei vorzeitiger Entlassung sind ggf. noch Ausgleichsbeträge zu leisten.

Im Sanierungsgebiet werden keine Erschließungsbeiträge auf die in § 127 Abs. 2 BauGB bezeichneten Erschließungsanlagen erhoben, da der Erschließungsvorteil im Ausgleichsbetrag enthalten ist. Kosten für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 Nr. 4 zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen, die durch die Ausgleichsbeträge mit finanziert werden.

Ausbaubeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz (NKAG) sind von der Beitragserhebung nicht ausgeschlossen (Ausschluss der Beitragserhebung erstreckt sich nur auf die in § 127 Abs. 2 bezeichneten Erschließungsanlagen), so dass die landesrechtlichen Bestimmungen über die Beitragserhebung für alle anderen Erschließungsanlagen weiter bestehen bleiben wie zum Beispiel für Anlagen zur Ableitung von Abwasser.

3.4 Weitere rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	<p>Der Grundbuchauszug Blatt 23753 vom Wilhelmshaven (Abruf mit Solum STAR) enthält in Abteilung II folgende Eintragungen (siehe Anlagen):</p> <ul style="list-style-type: none">- Reallast ... für Brigitte Dönnhoff geb. Korinth;- Sanierungsverfahren wird durchgeführt;- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung ...;- Zwangsversteigerung ist angeordnet. <p>Eintragungen in Abteilung III sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.</p>
Baulastenverzeichnis:	<p>Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Stadt Wilhelmshaven keine Eintragung.</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Grundstück ist nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.</p>
Sonstiges:	<p>Weitere wertbestimmende rechtliche Gegebenheiten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.</p>

3.5 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

Der Bodenwert eines Grundstücks wird entscheidend von der zulässigen Nutzungsmöglichkeit beeinflusst. Dabei kommt es nicht allein auf planungsrechtliche Gegebenheiten in einem Bauleitplan an, sondern auch auf die Wertschätzung, die dem Grundstück nach der allgemeinen Verkehrsauffassung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zukommt.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies Bauland für Wohnen.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude

Gebäudetyp: Zweigeschossiges, freistehendes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Aufteilung:

Kellergeschoss (KG): Voll unterkellert bis auf den hinteren Teil des Wintergartens. Heizungskeller, Öllagerraum, Abstellräume.

Erdgeschoss (EG): Siehe Grundrisskizze, im Hochparterre: Windfang; Flur; Treppenhaus; Wohn-, Schlaf- oder Büroräume; Küche, zwei Wintergärten; Abstellraum; Bad/WC; Balkon.
Zwei, nur von Außen zu betretene Abstell- und WC-Räume - befindlich im Anbau in Verbindung mit dem Zwischengeschoss des alten Treppenhauses.

I. Obergeschoss (I. OG): Siehe Grundrisskizze: Treppenhaus; Flur; Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer; Küche; Speisekammer; Bad/WC; Balkon:
Zzt. nicht nutzbare Räume auf dem Zwischengeschoss EG - OG.

Dachgeschoss (DG): Siehe Grundrisskizze: Treppenhaus; Flur; Wohn-Schlafzimmer; Küche; Speisekammer; Bad/WC. Zur Hofseite befindet sich noch ein Teil der alten Treppe, bzw. des alten Treppenhauses, die von DG zum OG herab führt. Auf diesem Zwischengeschoss befindet sich ein WC.

Wohnfläche: Ca. 335 m² (überschlägig ermittelt).

Bruttogrundfläche: Ca. 695 m² (überschlägig ermittelt)

Baujahr: Ca. 1904
Fiktives Baujahr: 1960

Jahr baulicher Veränderungen: Nicht bekannt: Hofseitiger Abstellraum-Anbau auf Grundstücksniveau
1940: versch. Umbauten im Keller - Luftschutz.
1954: Anbau Garage auf Kellerniveau mit darüber liegendem Anbau (Wintergarten) mit Treppe zum Hof; sowie Hofseitig: Balkon mit Treppe;
Ca. 1988: Anbau 2. Wintergarten auf Niveau des EG, darunter Kriechkeller (hinter der Garage).
Ca. 1992: Anbau Windfang.
Nicht bekannt: Vollständiger Umbau des Treppenhauses von der Hofseite zur Straßenseite.

Ausstattungsstandard:

Fassade:	Verblendmauerwerk; Nord- und Ostseite über KG Glattputz, gestrichen; Hofseitig zwei Balkone.
Wände:	Massiv; Innenwände z. T. als Leichtbauwände.
Decken:	Holzbalken; Kellerdecke: Preußische Kappe z. T. Beton.
Treppen:	Holz, Holzgeländer. Zur Hofseite im DG noch das alte Treppenhaus mit Treppe zum Zwischengeschoss des OG'es vorgefunden; Treppe massiv mit Holzgeländer.
Dach:	Satteldach, z. T. abgewalmt; Eindeckung: Schindeln. Wintergarten: Flachdach, im vorderen Bereich Dachbahnen auf Schalung; im hinteren Bereich Eindeckung aus Drahtglas.
Deckenflächen:	Tapete oder Raufaser, z. T. Holzvertäfelt, mit Styroporsichtplatten oder Akustikplatten, z. T. abgehängt.
Wandflächen:	Tapete oder Raufaser, tlw. Holzvertäfelt, z. T. PVC oder ohne Wandbelag; z. T. Putz mit Anstrich; in Bädern/WC's z. T. Fliesenspiegel bis ca. 2,0 m hoch, tlw. Raumhoch; Windfang geklinkert.
Bodenbeläge:	PVC-Belag; Parkett, z. T. Laminat; tlw. Teppichboden; z. T. Dielenfußboden ohne Belag; in Bädern/WC's Fliesen; hinterer Wintergarten gefliest; Windfang mit Klinker.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, laut Scheibeneindruck von 1980, z. T. Holzfenster mit Isolierverglasung; z. T. mit Rollläden; z. T. Doppelfenster; Fenstereinfassung augenscheinlich z. T. in Sandstein mit gründerzeitliche Zierelementen; Dachflächenfenster im Dachbodenbereich: Metall, einfach.
Türen (außen, innen):	Holztüren, z. T. aus dem Baujahr; auch Schiebetüren.
Sanitäre Installation:	Wanne, WC, Handwaschbecken bzw. Dusche vorgefunden; durchschnittlicher Zustand; Kellerräume z. T. mit Handwaschbecken.
<u>Haustechnik:</u>	Nach Aussage des jetzigen Eigentümers:
- Heizungsart:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung für das EG und DG; separatem Gaskessel für das OG. Heizkörper überwiegend mit Thermostatventilen; z. T. in Fensternischen; Kellerräume z. T. mit Heizkörper.
- Elektroinstallation:	Dem Nutzungszweck entsprechend.

Besondere Bauteile:	Zwei Balkone, im EG mit Metallbrüstung und Metall-Zugangstreppe, im OG mit massiver Brüstung; Boden gefliest. Massive Rampe zur Garage, seitliche Stützwand in Klinker mit Sandsteinaufsatz.
Baumängel und Bauschäden:	Rost an tragenden Teilen des Balkons erkennbar; Fenster- und Türstürze z. T. sehr schadhaft; Fenster zum Mauerwerk z. T. nicht fachgerecht abgedichtet; Risse im Verblend- und Putzmauerwerk, z. T. mit Silikon ausgebessert. Im OG: Feuchtigkeitsschäden an der Decke sichtbar; das Bad (im Zwischengeschoss des alten Treppenhauses) hat z. T. nur eine Stehhöhe von ca. 1,8 m; Abstellräume in Bereich der alten Zwischengeschosse, von OG zu erreichen, sind zzt. nicht nutzbar, Zwischenböden fehlen. Im DG: im „Wohnzimmer und der Speisekammer z. T. massive Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung und Putzabplatzungen; Feuchtigkeitsschäden in verschiedenen Fensterlaibungen; Unebenheiten in verschiedenen Fußbodenbereichen; Rampe zur Garage schadhaft; Im KG aufsteigende Feuchtigkeit in Boden und Wänden, z. T. mit Schimmelbildung; Ölheizung stillgelegt; Öltanks sind nicht entleert;
Ausstattungsstandard:	Einfach, in Teilbereichen mittel
Allgemeiner Zustand:	Das Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich renoviert; Mobiliar ist nicht vorhanden; Wand- und Fußbodenbeläge fehlen z. T.; Deckenbeläge von abgehängten Bereichen fehlen tlw.
4.2 Sonstige bauliche Anlagen	Wintergarten, ca. 18 m ²
4.3 Außenanlagen und Hausanschlüsse	Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss; Gartenanlage: einige Bäume und Büsche; Einfriedigung: Straßenseitig mit Ziegelsteinmauer; Zugangsflächen überwiegend mit Klinkerpflaster, ca. 120 m ² ;

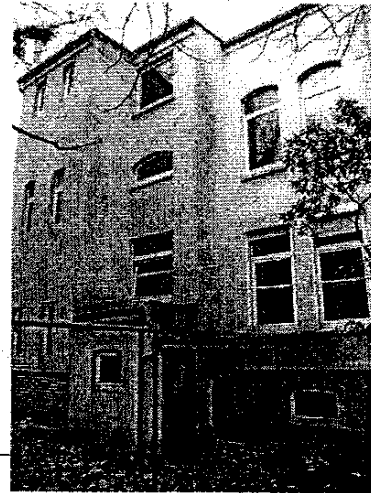
411

4.4 Fotos

-Bilder vom 16.10.2009 und 10.11.2009-



Eingangsbereich



Hofansicht



Hof mit Balkon und Wintergarten

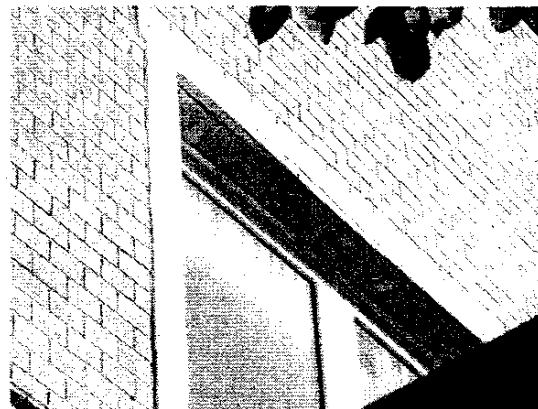


Garage mit Zufahrt, darüber Wintergarten



Mauerrisse

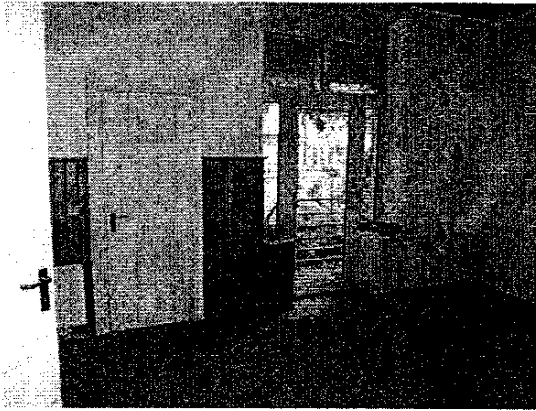
- Beispielhaft -



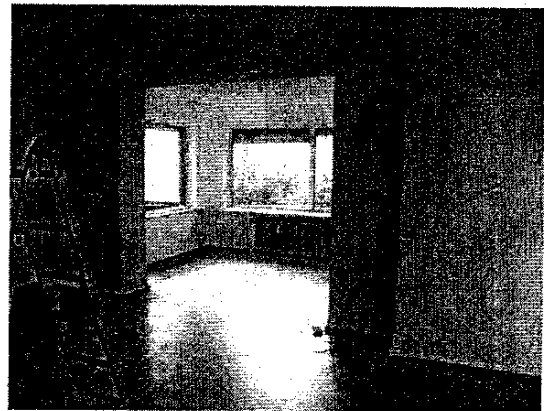
Schäden in Fensterstürzen

42

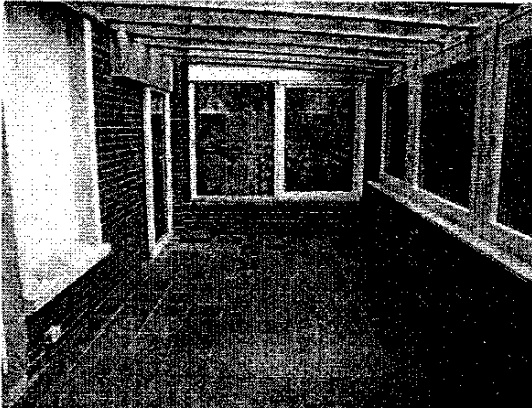
Erdgeschoss:



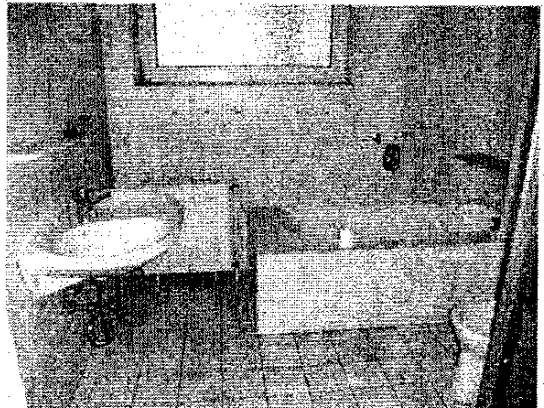
Küche, Zugang zum Balkon



Wohnraum zur Straße



Wintergarten, hinterer Teil

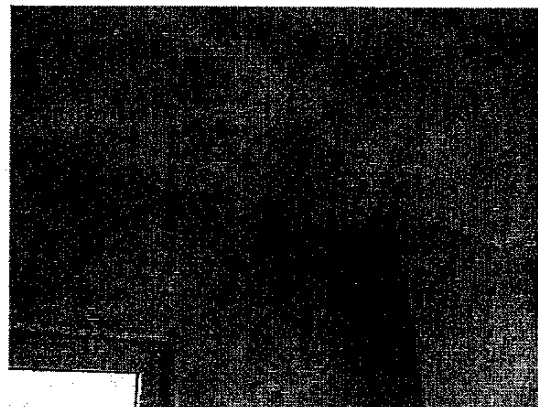


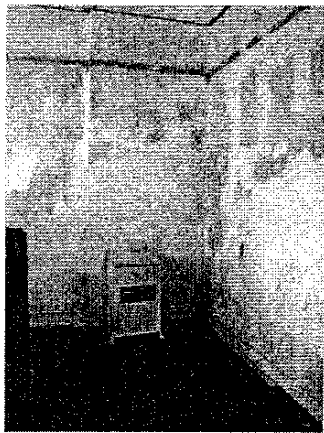
Bad/WC

Obergeschoss:

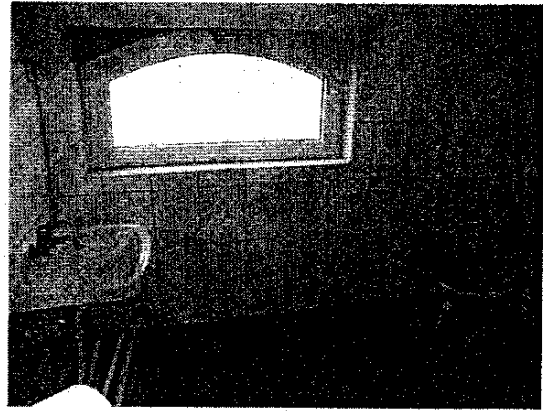


Wohnraum zur Straße - Feuchtigkeitsschaden





Küche, mit separater Heizung

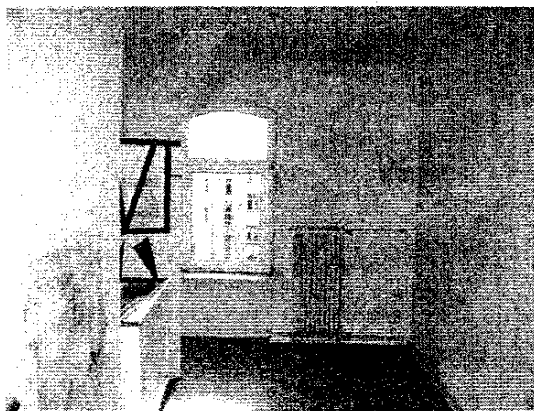


Bad/WC im Bereich des alten Zwischengeschosses

Dachgeschoss:



Wohnraum zur Straße - Beispielhaft: Feuchtigkeitsschäden - Speisekammer



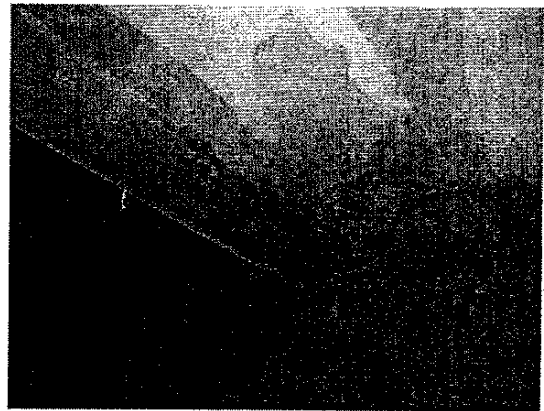
Küche,



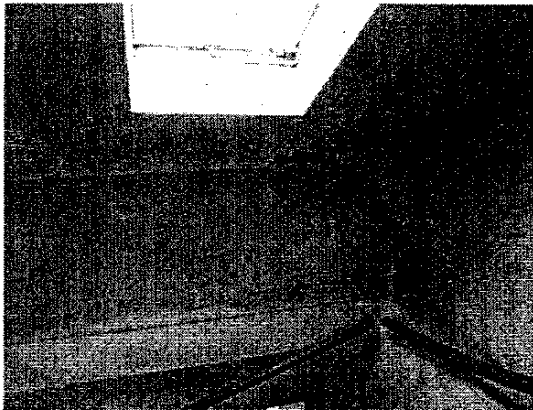
Bad/WC



Hofseitig: Altes Treppenhaus

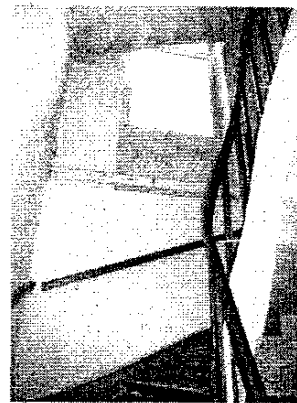


Feuchtigkeitsschäden im alten Treppenhaus



Feuchtigkeitsschäden

im



neuen Treppenhaus

Keller:

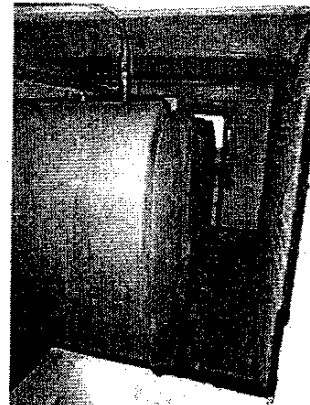
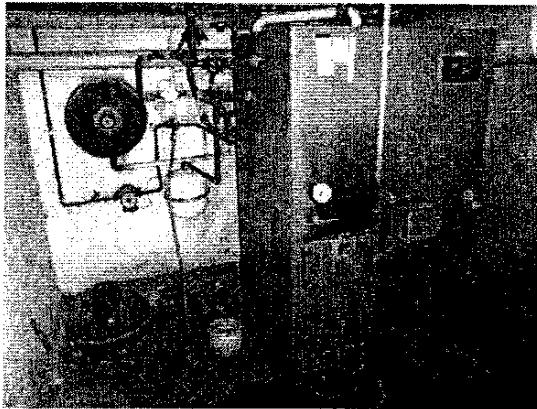


Zugang

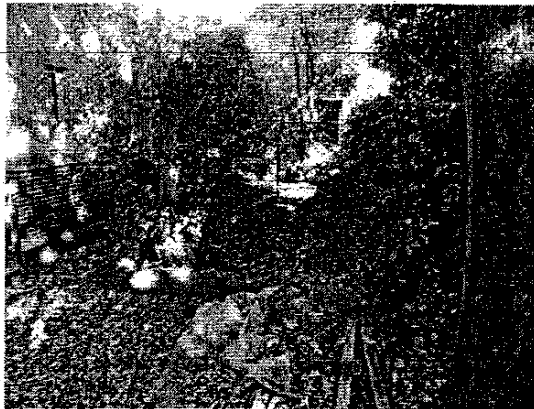


Feuchtigkeitsschäden, Ausgang zum Hof

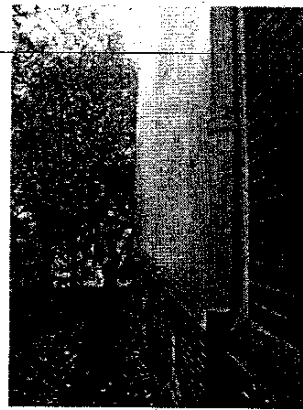
45



stillgelegte Heizungsanlage mit Öltanks



Hofansicht

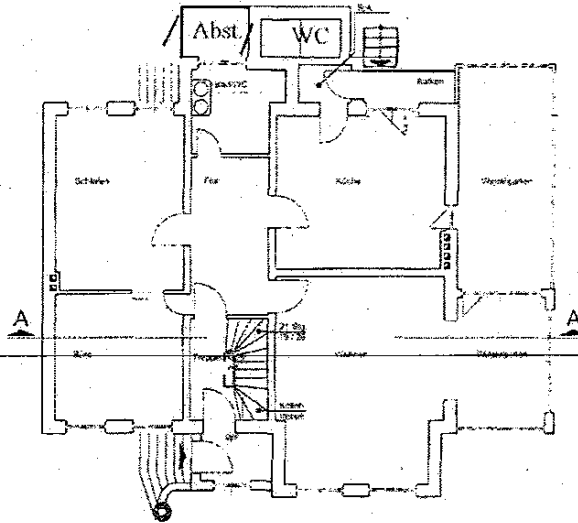


Hofzugang an der Nordseite

4.5 Grundrisse

Erdgeschoss

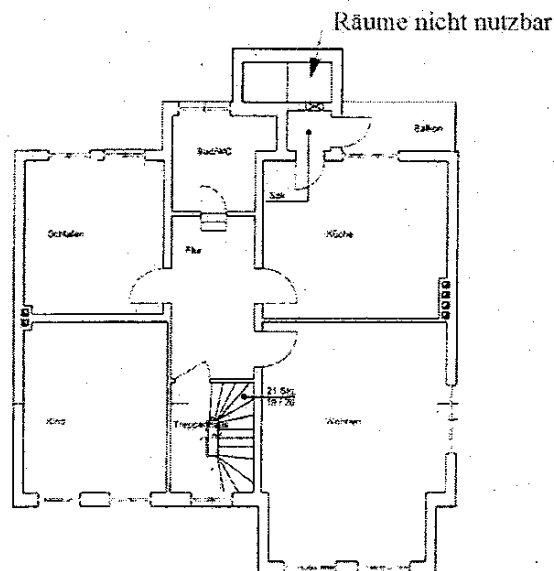
Erdgeschoss



- Annenstraße -

Obergeschoss

Obergeschoss

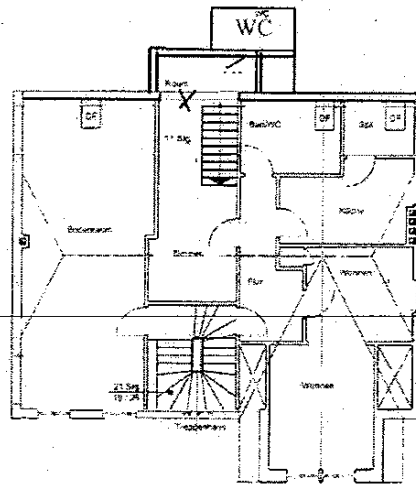


- Annenstraße -

CE

Dachgeschoss

Dachgeschoss



- Annenstraße -

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 allem 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 Bodenwert

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.

Neuere Kaufpreise aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes liegen nicht vor.

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 01.01.2009 ein Bodenrichtwert von 90,- €/m² A abgeleitet worden. Dieser Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück in einem „Allgemeinen Wohngebiet“.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch Sanierung (= Anfangswert) ermittelt. Der Anfangswert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in dem Zustand, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

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

$$548 \text{ m}^2 \times 90,- \text{ €/m}^2 = 49.320,- \text{ €}.$$

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 aufgrund 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.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes wird im Übrigen durch die anschließende Anpassung des Ertragswertes an die Marktlage über Rohertragsfaktoren geprüft und gegebenenfalls korrigiert.

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.

Unter sonstige wertbeeinflussende Umstände sind die vorgefundenen Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen.

51

5.4 Ermittlung des Ertragswertes nach § 15 bis 19 WertV

Ertragsverhältnisse (Monatsmieten)

	Art der Nutzung	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Miete tatsächlich *	Miete nachhaltig erzielbar **	
				€/m ²	€
EG		150		4,50	675,00
OG		128		4,50	576,00
DG		57		3,80	216,60
Summe		335	0,00	rd.	1.468 €

Jahresrohertrag 12 x 1468,- = 17.616 €

- * Das Objekt ist zurzeit eigengenutzt bzw. leerstehend.
- ** Für die Ermittlung des Jahresrohertrages sind nicht die tatsächlichen, sondern die nachhaltig erzielbaren Mieten ohne umlagefähige Nebenkosten zugrunde zulegen. Die Betriebskosten werden vom Vermieter in der Regel durch Umlage erhoben. Sie sind im Ansatz der angegebenen nachhaltig erzielbaren Mieten nicht enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die nachfolgend aufgeführten Werte ergeben sich nach Erfahrungssätzen die den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

- Instandhaltungskosten	<input type="text" value="23,0%"/>	-	4.052 €	-12,10 €/m ²
- Verwaltung	<input type="text" value="5,0%"/>	-	881 €	
- Mietausfallwagnis	<input type="text" value="2,0%"/>	-	352 €	

Bewirtschaftungskosten insgesamt - 5.285 €

Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbar) = 12.331 €

Bodenanteil am Jahresreinertrag - 2.959 €

Bodenwertanteil = €

Liegenschaftszinssatz; % des Bodenwertes bzw. Bodenwertanteils

Bauanteil am Jahresreinertrag = 9.372 €

Bauanteil am Ertragswert

wirtschaftliche Restnutzungsdauer Jahre
 Liegenschaftszinssatz 6,0 %
 Vervielfältiger nach WertV, Anlage 1 15,05 = 141.049 €

Bodenanteil am Ertragswert + 49.320 €

sonstige wertbeeinflussende Umstände - 30.000 €
 siehe Gebäudebeschreibung

Ertragswert am Wertermittlungsstichtag = 160.369 €

rd. 160.000 €

6. Verkehrswerte

6.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Reallast

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. Insoweit ist keine weitere Anpassung an die Marktlage erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks „Annenstraße 14“ ohne Berücksichtigung der Reallast auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen zu

160.000,- € ermittelt.

6.2 Wert der Reallast zum Stichtag: 10.11.2009

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die rechtlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes zu beachten. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück mit einer Reallast, bestehend aus der Verpflichtung zur Zahlung einer monatlichen Geldrente zu Gunsten von Frau Brigitte Dönnhoff geb. Korinth, geb. 29. Dezember 1929, belastet. Zum Stichtag 10.11.2009 ergibt sich das Alter der Berechtigten von 79 Jahren.

Auszug aus dem Vertrag des Notars Dieter Trautmann, Wilhelmshaven, von 28. Februar 1978, Urkundenrolle Nr. 206/1978:

Neben dem Kaufpreis zahlt die Käuferin an die Verkäuferin, Dönnhoff, beginnend ab 1. März 1978 und jeweils monatlich im voraus fällig, eine monatliche Leibrente von 500,-,- DM (i. W. fünfhundert Deutsche Mark). Diese Leibrente ist auf das Konto der Verkäuferin jeweils bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats kosten- und spesenfrei zu überweisen. Sie ist ungekürzt und in der jeweils gültigen Höhe bis zum Tode der Berechtigten zu zahlen.

Die Parteien sind sich darüber einig, daß diese Leibrente in ihrem Wert wirtschaftlich erhalten werden soll.

Sollte also eine wesentliche Änderung der jetzigen Lebenshaltungskosten eintreten, so verändert sich die monatliche Leibrente.

Maßgebend ist der Preisindex für die Lebenshaltung eines vierpersonigen Arbeiterhaushaltes, der vom statistischen Bundesamt festgestellt wird.

Eine Änderung des allgemeinen Lebenshaltungsindex gilt als wesentlich, wenn sie um mindestens 10 v. H. nach dem Basisjahr 1978 gemessenen an den für März 1978 festzustellenden Indexzahlen abweicht und wenn sie später von der Letztänderung, die zu einer Rentenanpassung geführt hat, um mindestens 10 v. H. abweicht.

Unter dieser Voraussetzung kann die Berechtigte und die Verpflichtete eine entsprechende Änderung der Rente fordern.

Sie wird am 1. des dem Zugang der schriftlichen Aufforderung folgenden Monats fällig.

Der Notar soll die Genehmigung der Landeszentralbank einholen.

Die Käuferin unterwirft sich wegen der Rentenschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung und gestattet die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung auf das jederzeit zulässige Verlangen der Berechtigten.

Daher gemäß bewilligt und beantragt die Käuferin die Eintragung einer Reallast bestehend in der Verpflichtung zur Zahlung einer monatlichen Geldrente nebst Gleitklausel zugunsten der Hausfrau Brigitte Dönnhoff geb. Korinth, wohnhaft in Wilhelmshaven, Gräfin-Theda-Weg 1.

Zur Löschung des vorgenannten Rentenrechts soll der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen.

Diese stimmt zu.

Die Ermittlung des Barwertes der Reallast wird nach dem Leibrentenmodell durchgeführt (siehe hierzu auch WertR2006).

Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einem monatlichen Leibrentenwert am 01. März 1978 von 500,- DM = 255,65 € unter Berücksichtigung der Anpassungsklausel (errechnet durch das Statistische Bundesamt = 102,2%) eine monatliche Rente von 516,92 € zum Stichtag 10.11.2009. Daraus ergibt sich ein jährlicher Betrag von 6.203,09 €.

Die Begünstigte der Reallast ist am Stichtag 10.11.2009 79 Jahre alt. Die mittlere Lebenserwartung nach der allgemeinen Sterbetafel 2006/2008 für Frau beträgt 9,61 Jahre. Bei einem Zinssatz von 5 % ergibt sich der Leibrentenbarwertfaktor zu 7,2654 (monatlich vorschüssige Zahlungsweise).

Der Barwert der Reallast ergibt sich aus dessen Multiplikation mit der jährlichen Rente von 6.203,09,- € zu 45.067,94,- € oder rd. 45.100,- €.

7. Beschluss

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2009 in der Besetzung mit

**Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Dipl.-Ing. Egon Hutfilter
Grundstücksmakler Dieter Elpel**

**als Vorsitzender
als Gutachter
als Gutachter**

den Sanierungsanfangswert des bebauten Grundstücks „Annenstraße 14“ ohne Berücksichtigung der Reallast mit

160.000,- €

(in Worten: EINS SECHS NULL NULL NULL NULL Euro)

sowie den Wert der Reallast mit

45.100,- €

(in Worten: VIER FÜNF EINS NULL NULL Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2009 ermittelt.

Dieter Elpel
(Gutachter)

Holger Seifert
(Vorsitzender)

Egon Hutfilter
(Gutachter)

57

8. Anlagen

8.1 Grundbuchauszug

Abteilung II

Amtsgericht Wilhelmshaven		Grundbuch von Wilhelmshaven		Blatt 23753	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der beschränkten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
		1	2	3	
1	1	Reallast, bestehend in der Verpflichtung zur Zahlung einer monatlichen Geldrente zugunsten Brigitta Kunhoff, geborene Korinth in Wilhelmshaven, geboren am 29. Dezember 1929. Zur Löschung gemüß Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 28. Februar 1978 eingetragen am 14. März 1979 und umgeschrieben am 12. März 1986. <i>Kunhoff</i>			
2	1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 25.11.2005. <i>Filiger</i>			
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Innochen DIER, geb. am 01.01.1978 und Uwe Krüger, geb. am 04.04.1962, in Gesell. schaft bürgerlichen Rechts. Gemäß Bewilligung vom 02.10.2008 (URNr. 2007/08, Notar Vollst. Wilhelmshaven) eingetragen am 23.10.2008.			
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Innochen Dier, geb. am 01.01.1978. Gemäß Bewilligung vom 13.11.2008 (URNr. 194/08, Notar Debring, Wilhelmshaven) eingetragen am 01.12.2008. <i>Gläser</i>			
5	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Innochen Dier, geb. am 04.08.1967. Vorbehalten für den Vorrang für Grundpfandrechte bis 100.000,00 EUR nebst bis zu 15 % Zinsen seit dem jeweiligen Beurkundungsdatum den den Rangvorbehalt dienenden Rechte und bis zu 3 % Nebenleistung. Gemäß Bewilligung vom 09.06.2009 (URNr. 237/2009, Notar Först, Hannover) eingetragen am 16.06.2009. <i>Gläser</i>			

Wilhelmshaven-Wilhelmshaven 23753 - Geändert am 23.06.2009 - Abdruck vom 04.11.2009 - Seite 5/6

Amtsgericht Wilhelmshaven		Grundbuch von Wilhelmshaven		Blatt 23753	Bogen 2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der beschränkten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
		1	2	3	
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (10 K 56/09). Eingetragen am 23.06.2009. <i>Kölln</i>			

Wilhelmshaven-Wilhelmshaven 23753 - Geändert am 23.06.2009 - Abdruck vom 04.11.2009 - Seite 6/6

55

8.2 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 (Baunutzungsverordnung - 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 2009) vom 01.10.2009 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

8.3 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,
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
Bauverlag
- 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

56

8.4 Ausfertigungsvermerk

Zwei Ausfertigungen:

1. Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich Stadtplanung
z.H. Frau Kabbe
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

Eine Ausfertigung an:

2. Herr

26382 Wilhelmshaven

Ausgefertigt: Varel, den 26.11.2009

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Oldenburg

(Plohr)