



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

Gutachten über den Verkehrswert



**Friedeburg, Schützenweg 18
(als ehemalige Schule)**



**Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation, und
Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich



Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Wittmund, Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Tel.: 04462/9471-12, Fax: 04462/9471-10

E-Mail: gag-aur@lgn.niedersachsen.de

Aktenzeichen: W1-6/2011

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt (Schule):

Kommune:	Gemeinde Friedeburg
Gemarkung:	Friedeburg
Lagebezeichnung:	Schützenweg 18
Flur:	6
Flurstück(e):	90/2
Größe:	8.308 m ²
Grundbuch:	Friedeburg, Blatt 465
Eigentümer:	Landkreis Wittmund

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 11.03.2011 in der Besetzung stellvertr.

Vorsitzender:	Dipl.-Vermessungsing. Backer
Gutachter:	Architekt u. Dipl.-Bauing. Ihnen
Gutachter:	Immobilienberater Sieling

für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag 11.03.2011 den **Verkehrswert** (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes unter der Annahme, dass die Nutzung für den Gemeinbedarfszweck nicht fortgesetzt wird, mit

715.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Wertermittlungstichtag	5
1.3 Qualitätsstichtag	5
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.5 Unterlagen	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Nachbarschaft	7
2.1.2 Verkehrsanbindung	7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.4 Umwelteinflüsse	8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.2.1 Bauleitplanung	8
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.2.3 Rechte und Belastungen	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	10
2.3.2 Nutzung	10
2.3.3 Erschließungszustand	10
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Schulgebäude	11
2.3.6 Ertragsverhältnisse	20
2.4 Künftige Entwicklungen	21
2.4.1 Demographische Entwicklung	21
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	21
2.5 Entwicklungszustand	21
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	22
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	23
3.2 Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3 Bodenwert	25
3.4 Sachwertverfahren	27
3.4.1 Gebäudesachwert	27
3.4.2 Wert der sonstigen Anlagen	31
3.4.3 Sachwert des Grundstücks	31
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	33
3.5.1 Wert der baulichen Anlagen	33
3.5.2 Ertragswert	36
4. VERKEHRSWERT	36

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

Anhang: Merkblatt

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Landkreis Wittmund
Datum des Auftrages:	25.01.2011
Aktenzeichen des Auftraggebers:	10.1/3
Verwendungszweck:	Verkaufsverhandlungen
örtliche Bauaufnahme am:	25.02.2011
durch:	Herrn Onnen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	11.03.2011
weitere Teilnehmer/-innen:	Herr Struck (Hausmeister)
Besonderheiten:	Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes unter der Annahme, dass die Gemeinbedarfsnutzung fortgesetzt wird, wurde ebenfalls ermittelt (s. hierzu W1-10/2011)

1.2 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 11.03.2011 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag. Das gilt jedoch nicht für die bauordnungsrechtliche Einstufung des zu bewertenden Grundstücks. Antragsgemäß soll unterstellt werden, dass die Gemeinbedarfsnutzung nicht fortgesetzt wird (s. hierzu Abschnitte 2.2.1).

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.5 Unterlagen

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

- Bauakten des Landkreises Wittmund (Bauakten-Nrn.: 60/66 I und II, 292/68 und 1234/73)
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte sowie Unterlagen über die Gebäudevermessung vom Katasteramt Wittmund
- Auszug aus dem Grundbuch vom Amtsgericht Wittmund
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Friedeburg
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

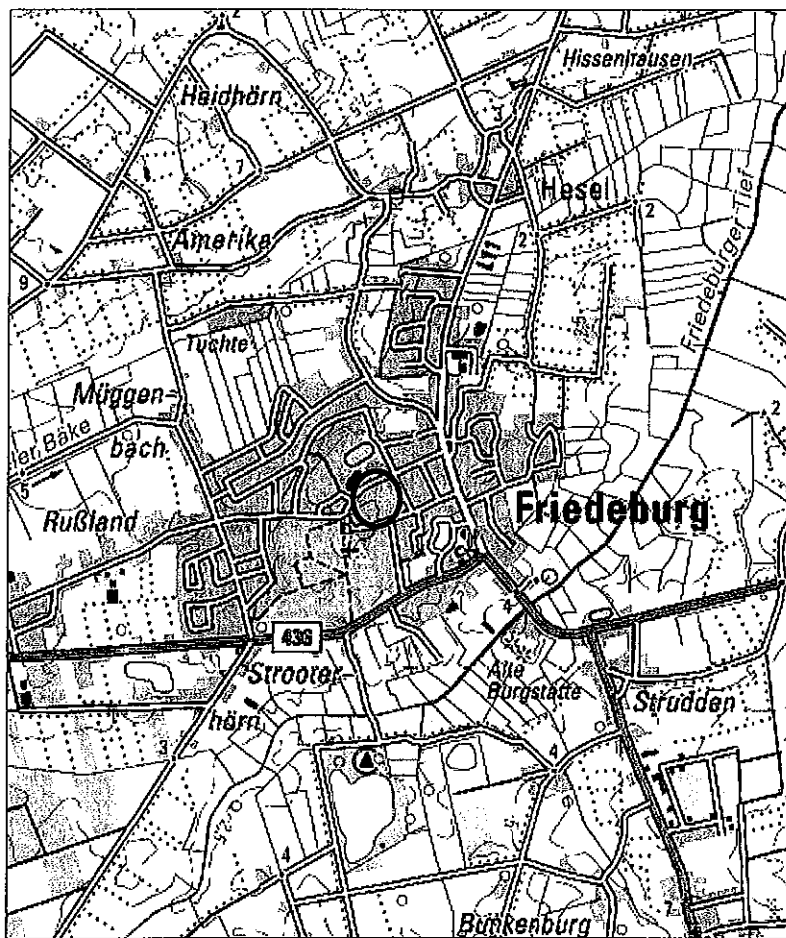
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Gemeinde Friedeburg am Schützenweg, einer örtlichen Anliegerstraße. Die Entfernung zum Geschäftsbereich im Ortskern beträgt ca. 300 m. In der Nachbarschaft des Wertermittlungsobjektes befinden sich mehrere Schulgebäude, Sportstätten und Wohngebäude.



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

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 0,5 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Sande im Osten nach Wiesmoor im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Sande auf die A29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Friedeburg handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind tlw. in Friedeburg vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 16 km entfernt in Wittmund.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße mit zeitlich begrenztem Durchfahrtsverbot ist nur während der Morgen- und Mittagszeit mit tlw. hohem Verkehrsaufkommen und erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass bei einer Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung das zeitlich begrenzte Durchfahrtsverbot nicht beibehalten wird.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Schule“ dargestellt ist. Nach Auskunft der Gemeinde Friedeburg (Frau Steevens) ist der Gebietscharakter im Umfeld im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) angegeben. Tatsächlich tendiert das Gebiet in Richtung MI (Mischgebiet). Der Gutachterausschuss unterstellt, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Aufgrund der Annahme, dass die Gemeinbedarfsnutzung nicht fortgesetzt wird, unterstellt der Gutachterausschuss eine Ausweisung als Mischgebiet bzw. als Sondergebiet für eine noch nicht bekannte spezielle Nutzung.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass aufgrund der Größe des Wertermittlungsobjektes bei der Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten ist. Dabei unterstellt der Gutachterausschuss Ausweisungen im Misch- oder Sondergebiet, die die vorhandene Bebauung berücksichtigen, erhebliche bauliche Erweiterungen jedoch nicht zulassen.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit enthalten. Der Eintragungsinhalt ist der Anlage zu entnehmen.

Danach ist die EWE Oldenburg berechtigt, auf dem Grundstück eine Gittermaststation mit den erforderlichen elektrischen Leitungen zu betreiben und zu unterhalten. Tatsächlich vorhanden ist im Bereich der südlichen Grenze eine Transformatorstation der EWE.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Das beim Landkreis Wittmund geführte Baulastenverzeichnis wurde daher nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 8.308 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 67 m und die mittlere Tiefe ca. 125 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Schulgebäude-Komplex bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und der Pausenhof und die Parkplätze sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Schützenweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist gepflastert.

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

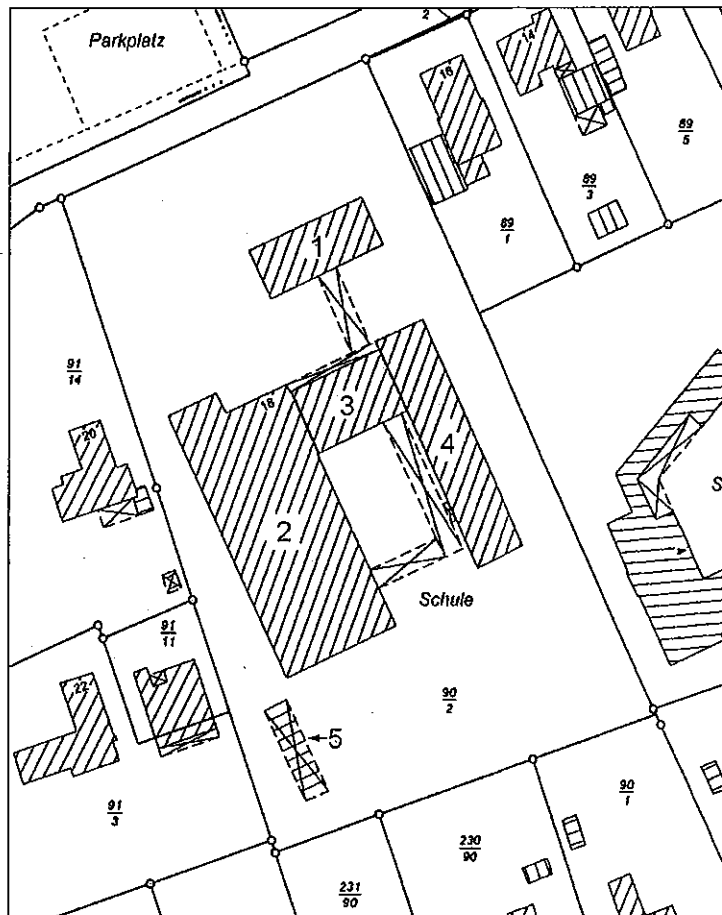
- | | |
|--------------------|-------------------|
| – Wasserversorgung | – Stromversorgung |
| – Kanalisation | – Gasleitung |

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Schulgebäude

Für die Gebäudebeschreibung wird das Wertermittlungsobjekt in die Gebäudetramte (1) bis (4) – siehe nachfolgende Karte – unterteilt. Bei der in der Liegenschaftskarte dargestellten Überdachung (5) handelt es sich um einen Fahrradunterstand.



Mit Ausnahme des Fahrradunterstandes handelt es sich bei allen Gebäuden und bei den Überdachungen zwischen den Gebäuden um Baukörper mit Flachdächern. Das Flachdach auf dem Gebäudetramt 1 konnte nicht eingesehen werden. Die Flachdächer sind mit Bitumenbahnen abgeklebt. Sie befinden sich in einem tlw. etwas unterschiedlichen Unterhaltungszustand. Eine vollständig neue Abdichtung ist in den letzten Jahren bei keinem der Gebäude vorgenommen worden. Obwohl gegenwärtig keine aktuellen Leckagen erkennbar sind, sind vielfach Spuren früherer Leckagen sichtbar. Leckagen wurden überwiegend partiell repariert. Ein potentieller Käufer würde nach Auffassung des Gutachterausschusses davon ausgehen, dass in absehbarer Zeit alle Flachdächer saniert werden müssen. Der Gutachterausschuss berücksichtigt daher bei allen Gebäudetramten gleichermaßen einen mittleren Bauschaden aufgrund des Zustandes der Flachdächer. Bei der folgenden Einzelbeschreibung der Gebäudetramte wird dieser Umstand daher jeweils nicht noch einmal aufgeführt.

Schule (Trakt 1)

Gebäudeart: Schulgebäude in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

Baujahr(e): 1968

Größe:

Bruttogrundfläche: 636 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: 480 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss in der Anlage

Erdgeschoss: 2 Klassenräume, Treppenhaus / Flur

1. Obergeschoss: 2 Klassenräume, Treppenhaus / Flur

2. Obergeschoss: 2 Klassenräume, Treppenhaus / Flur

Einstufung / Besonderheiten: zweckgebundene Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblender

Innenwände: massiv

Geschossdecken: Stahlbetondecke im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, Holzbalkendecke (Holzgitterbinde) im 2. Obergeschoss

Dachform und Dacheindeckung: Flachdach mit Bitumenbahnen verklebt

Keller: nicht unterkellert

Außentüren: zweiflügelige Eingangstür aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Innentüren: Holzfüllungstüren in Holzzargen

Geschosstreppe: geflieste Betontreppe

Innenwandverkleidung: Putz mit Anstrich

Verkleidung der Decken: Leichtbauplatten in den Klassenräumen

Fußböden: Estrich

Fußbodenbelag: in den Klassenräumen PVC-Belag

Wand- und Bodenfliesen: Bodenfliesen im Treppenhaus / Flur, kleiner Fliesenspiegel in den Klassenräumen

Elektroinstallation: zweckgebundene Ausstattung

Sanitäre Installationen: Waschbecken in den Klassenräumen

Beheizung: Gaszentralheizung ohne Warmwasserversorgung, Heizungsanlage befindet sich im Gebäude-
trakt (4)

Besondere Betriebseinrichtungen: Löschwasserverteilungssystem

Besondere Bauteile: Blitzschutzanlage

weitere

Baumängel / Bauschäden: tlw. Schäden an der Verfugung

Renovierungsstau in allen Räumen (insbesondere Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenverkleidungen)

Einstufung des Zustandes: mittel - befriedigend
(dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung: mittel (Ausnahme: s. Hinweis zum Renovierungsstau)

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

bisheriges Alter: 43 Jahre

ermittelte Restnutzungsdauer: 27 Jahre

Schule (Trakt 2)

Gebäudeart: Schulgebäude in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1968

Größe: Bruttogrundfläche: 1.078 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: 955 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss in der Anlage

im Erdgeschoss: Nordbereich: 4 Zimmer, Küche, Kiosk und Flur
Mittel- und Südbereich: Ausbildungs- und Zuhörräume

Einstufung / Besonderheiten: zweckgebundene Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblender
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Holbalkendecke (Holzgitterbinder)
Dachform und Dacheindeckung:	Flachdach mit Bitumenbahnen verklebt
Keller:	nicht unterkellert
Außentüren:	zweiflügelige Haupteingangstür aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Nebeneingangstür aus Kunststoffrahmen mit Glasausschnitt, Terrassentür zum Lehrerzimmer aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. Lichtkuppel im Flachdach
Innentüren:	Holzfüllungstüren in Holzzargen, zweiflügelige Verbindungstür aus Holzrahmen mit Einfachverglasung zur Pausenhalle Trakt (3), Windfangelement im Bereich des Haupteingangs
Geschosstreppe:	ohne
Innenwandverkleidung:	Putz mit Anstrich
Verkleidung der Decken:	tlw. Anstrich, tlw. Deckenplatten
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbelag:	im Lehrer-, Rektor- und Verwaltungszimmer sowie im Notenraum Teppichboden, sonst PVC-Belag
Wand- und Bodenfliesen:	Bodenfliesen im Hauptflur (Flur II), Fliesenspiegel in der Küche, in der Dunkelkammer und im Vorbereitungsraum
Elektroinstallation:	zweckgebundene Ausstattung
Sanitäre Installationen:	Waschbecken in der Küche sowie vereinzelt Waschbecken in Ausbildungsräumen
Beheizung:	Gaszentralheizung ohne Warmwasserversorgung, Heizungsanlage befindet sich im Gebäudetrakt (4), an den Zapfstellen tlw. Warmwasser über Warmwasserboiler
Einbaumöbel:	Küche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Blitzschutzanlage,
Besondere Betriebseinrichtungen:	Löschwasserverteilungssystem

Baumängel / Bauschäden:	Setzungsrisse im Außenmauerwerk
	Setzungsrisse in der Innenschale Außenmauerwerks der Mehrzweckklasse
	Salpeterschäden an der Innenwand des Vorratsraumes
	Stirnbretter abgängig
	Wasserschäden im westlichen Dachbereich
	außenseitig abgeplatzter Putz im Bereich der Terrassentür zum Lehrerzimmer
	Dachrinnen tlw. abgängig bzw. fehlen tlw.
<u>Einstufung des Zustandes:</u> (dem Alter entsprechend)	Renovierungsstau in dem meisten Räumen (insbesondere Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenverkleidungen)
<u>Einstufung der Ausstattung:</u>	mäßig - befriedigend
übliche Gesamtnutzungsdauer:	einfach - mittel (s. Hinweis zum Renovierungsstau)
bisheriges Alter:	70 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	43 Jahre
ermittelte Restnutzungsdauer:	Erweiterung des Lehrerzimmers im Jahre 1973
	27 Jahre

Schule (Trakt 3)

<u>Gebäudeart:</u>	Schulgebäude in konventioneller Bauweise
<u>Geschosse:</u>	Erdgeschoss
<u>Baujahr(e):</u>	1967
<u>Größe:</u>	
Bruttogrundfläche:	216 m ² (Berechnungen s. Anlage)
Nutzfläche:	175 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss in der Anlage
im Erdgeschoss:	Pausenhalle, Behinderten-WC, Jungen-WC, Mädchen-WC, Lehrer-WC und Lehrerinnen-WC
Einstufung / Besonderheiten:	zweckgebundene Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblender
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Betondecke
Dachform und Dacheindeckung:	Flachdach mit Bitumenbahnen verklebt
Keller:	nicht unterkellert
Außentüren:	zweiflügelige Haupteingangstür aus Stahlrahmen und zweiflügelige Tür aus Aluminiumrahmen zum Pausenhof
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	glatte Holzfüllungstüren in Holz- bzw. Stahlzargen, Windfangelement im Bereich des Haupteingangs
Geschosstreppe:	ohne
Innenwandverkleidung:	Putz mit Anstrich
Verkleidung der Decken:	Leichtbauplatten in der Pausenhalle, sonst Anstrich
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbelag:	ohne
Wand- und Bodenfliesen:	Wand- und Bodenfliesen in den Sanitärräumen (überwiegend Standard der 60/70 er Jahre), Bodenfliesen in der Pausenhalle
Elektroinstallation:	zweckgebundene Ausstattung
Sanitäre Installationen:	jeweils ein Sanitärraum für Schüler und Schülerinnen mit WC's und Vorraum mit Waschbecken, ein WC-Raum für Lehrerinnen mit WC's und Waschbecken, ein WC-Raum für Lehrer mit WC, Urinalbecken und Waschbecken, ein Behinderten WC-Raum mit WC und Waschbecken
Beheizung:	Gaszentralheizung ohne Warmwasserversorgung, Heizungsanlage befindet sich im Gebäude- trakt (4)
Besondere Bauteile:	Blitzschutzanlage
Baumängel / Bauschäden:	Setzungsrisse in der Innenschale Außenmauerwerk des WC-Raums für Lehrerinnen Setzungsrisse im Außenmauerwerk im nördli-

chen Übergangsbereich der Trakte (2) und (3)

Stirnbretter abgängig

Sanitär insgesamt nicht mehr zeitgemäß

Renovierungsstau in dem meisten Räumen (insbesondere Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenverkleidungen)

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

mäßig - befriedigend

Einstufung der Ausstattung:

einfach - mittel (s. Hinweis zum Renovierungsstau)

übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

bisheriges Alter: 44 Jahre

ermittelte Restnutzungsdauer: 26 Jahre

Schule (Trakt 4)

Gebäudeart:

Schulgebäude in konventioneller Bauweise

Geschosse:

Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss

Baujahr(e):

1967

Größe:

Bruttogrundfläche: 958 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfl. Keller: 98 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfl. Klassen /
Flure:

660 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung:

siehe auch Grundriss in der Anlage

im Keller:

Vorraum, Heizungsraum und ehemaliger Ölbunker, zum Ölbunker kein Zugang vorhanden, nach Auskunft des Hausmeisters ist der entleerte Öltank noch vorhanden

im Erdgeschoss:

4 Klassenräume und 2 Flure mit Treppenhaus

im Obergeschoss:

4 Klassenräume und 2 Flure mit Treppenhaus

Einstufung / Besonderheiten: zweckgebundene Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:

Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblander

Innenwände:

massiv

Geschossdecken:	Stahlbetondecke im Keller und im Erdgeschoss, Holzbalkendecke (Holzgitterbinder) im Obergeschoss
Dachform und Dacheindeckung:	Flachdach mit Bitumenbahnen verklebt
Keller:	teilweise unterkellert
Außentüren:	im rückwärtigen östlichen Bereich zweiflügelige Tür aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, im rückwärtigen westlichen Bereich Stahlrahmen-tür mit Einfachverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Rauchschtür aus Aluminium zur Pausenhalle, feuerhemmende Tür zum Heizungsraum sowie zwischen den Klassenräumen 8 und 9 im EG und 12 und 13 im OG
Geschosstreppe:	Rohbetontreppe zum Keller, geflieste Betontreppe zum Obergeschoss, Einschubtreppe zum Dach
Innenwandverkleidung:	Putz mit Anstrich
Verkleidung der Decken:	Leichtbauplatten
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbelag:	PVC – Belag in den Klassenräumen
Wand- und Bodenfliesen:	Bodenfliesen im Treppenhaus / Flur, kleiner Fliesenspiegel in den Klassenräumen
Elektroinstallation:	zweckgebundene Ausstattung
Sanitäre Installationen:	Waschbecken in den Klassenräumen
Beheizung:	Gaszentralheizung ohne Warmwasserversorgung, Baujahr 1998, Heizungsanlage befindet sich im Keller
Besondere Betriebseinrichtungen:	Löschwasserverteilungssystem
Besondere Bauteile:	Blitzschutzanlage
Baumängel / Bauschäden:	Salpeter- Schäden im Bereich der Kellerwände Renovierungsstau in dem meisten Räumen (insbesondere Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenverkleidungen)
<u>Einstufung des Zustandes:</u> (dem Alter entsprechend)	befriedigend
<u>Einstufung der Ausstattung:</u>	mittel (s. Hinweis zum Renovierungsstau)

übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

bisheriges Alter: 44 Jahre

ermittelte Restnutzungsdauer: 26 Jahre

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Der Gutachterausschuss konnte die Hohlräume der Flachdächer nicht einsehen. Nach Angaben des Hausmeisters sind die Dächer unzureichend gedämmt. Die energetische Qualität ist daher als mäßig einzustufen.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

jeweils ein Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation, Oberflächenentwässerung, Fettabscheider

Plattierungen:

- ca. 470 m² Waschbetonplatten
- ca. 2.470 m² Betonsteinpflaster

Einfriedung:

- im vorderen Bereich Stützmauer aus Klinkermauerwerk (Höhe ca. 1,10 m)
- im östlichen Bereich Maschendrahtzaun
- Einfahrtstor aus verzinktem Stahlrohr

Gartenanlage:

- im östlichen und südlichen Bereich Bäume und Sträucher
- im westlichen Bereich Wildwuchs aus Bäumen und Sträuchern
- im nördlichen Bereich Rasenfläche und Tannen
- auf dem Schulhof zwei mit Waschbeton-Platten umrandete Pflanzbeete zur Größe von je ca. 35 m²

insgesamt einfache Gestaltung

Sonstige Nebengebäude:

- Fahrradunterstand, ca. 80 m² überdachte Fläche, Stahlrohr-Konstruktion, allseitig offen, Eindeckung mit Wellasbestplatten, Stahlrohr oxidiert, ohne Wertansatz
- Überdachung zwischen Trakt (1) und Trakt (3) in einer Breite von 3,5 m, sowie südlich des Traktes (3) zu den Eingangsbereichen der Trakte (2) und (4) in einer Breite von 3,6 m, Überdachungen auf Stahlrohrstützen, Überdachung unterseitig mit Holz vertäfelt, Eindeckung mit Bitumenbahnen, Stirnbretter und Dachrinnen erneuerungsbedürftig
- Transformatorenstation der EWE im südlichen Bereich der Eigentumsgrenze, Grundfläche der Trafostation ca. 5,1 m² (nicht bewertet, Eigentum der EWE)

Sonstige Anlagen:

- Schaukelgerüst und zwei Fußballtore aus Stahl, kleine Spielplatzfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich (ohne Wertansatz)

Einstufung der Außenanlage: durchschnittlich

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Schulkomplex in konventioneller Bauweise aus den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die bauliche Grundsubstanz ist nach Auffassung des Gutachterausschusses insgesamt als gut zu bezeichnen. Dass in absehbarer Zeit Dachsanierungen zu erwarten sind, ist aufgrund der Kurzlebigkeit derartiger Flachdächer keine Besonderheit. Als Vorteil ist der Umstand zu sehen, dass sich die Fenster überwiegend in einem guten Zustand befinden. Die Innenausstattung der Räume ist jedoch überwiegend renovierungsbedürftig.

Aufgrund des baulichen Zustandes ist das Gebäude für eine Nachfolgenutzung geeignet. Sollte das Objekt zukünftig nicht als Schule genutzt werden, sind jedoch erhebliche innere Umgestaltungen erforderlich.

2.3.6 Ertragsverhältnisse

Der südliche Klassenraum im EG des Gebäudetraktes (4) wird zur Ausgabe von Lebensmitteln an Bedürftige von der „Auricher Tafel“ unentgeltlich genutzt. Der Nutzungsvertrag lag vor. Der Vertrag kann mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Friedeburg bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3 % zu erwarten.

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen noch nicht vor.

Der Landkreis Wittmund plant den Verkauf des Wertermittlungsobjektes. Dabei ist vorgesehen, der Gemeinde Friedeburg den Gebäudekomplex zur weiteren Nutzung als öffentliches Gebäude zum Kauf anzubieten. Eine weitere Möglichkeit wäre ein freier Verkauf, wobei die derzeitige Bauleitplanung zu ändern wäre (s. Abschnitt 2.2.1). Bei dieser Wertermittlung wird von dem freien Verkauf ausgegangen.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Da im vorliegenden Fall zu unterstellen ist, dass die Gemeinbedarfsnutzung nicht fortgesetzt wird, und von einer Änderung des Flächennutzungsplanes und evtl. der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgegangen werden soll, ist aufgrund dieser zu erwartenden planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung vom Grundstückszustand des „erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes“ auszugehen.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006) (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798) in Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)
- Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000, gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (WertR 2006) und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§ 8 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschlägen oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss wendet unterstützend auch das Ertragswertverfahren an. Es dient jedoch lediglich der Plausibilisierung des Ergebnisses nach dem Sachwertverfahren. Da die zukünftige Nutzung noch nicht feststeht, ist es problematisch, nachhaltig zu erzielende Mieten zu benennen. Auch die Kosten für erforderliche Umbaumaßnahmen können noch nicht benannt werden. Aufgrund dieser Unsicherheiten kann dem Ergebnis nach dem Ertragswertverfahren nur eine Bedeutung hinsichtlich der Plausibilisierung des Ergebnisses nach dem Sachwertverfahren zugeordnet werden.

3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens im Hinblick auf die künftige Bauleitplanung als Baufläche (Mischgebiet bzw. Sondergebiet) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Bodenrichtwerte

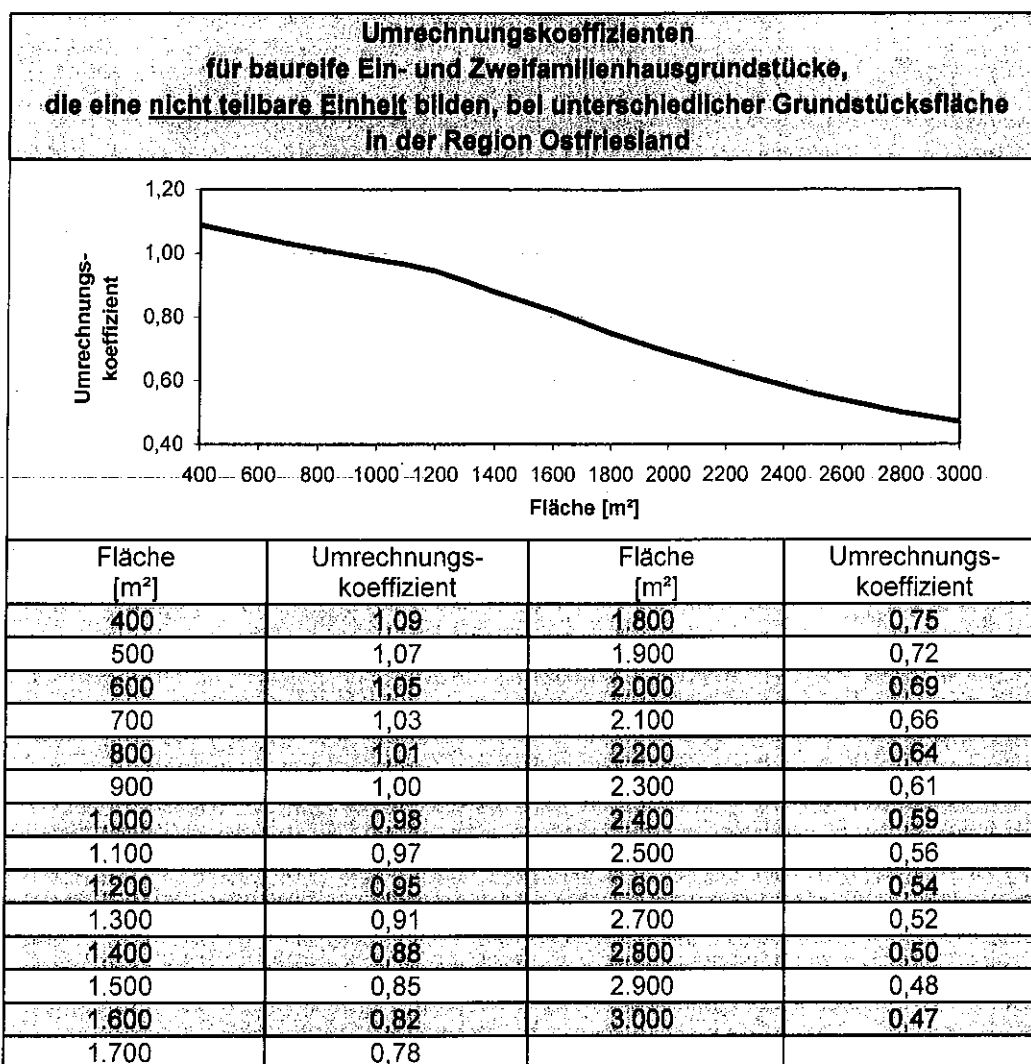
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2011 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 42 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 900 m² beschrieben.

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

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück erheblich größer als die Fläche, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Da für große Baugrundstücke am Grundstücksmarkt bezogen auf den Quadratmeter geringere Preise gezahlt werden als für durchschnittlich große Grundstücke, ist ein Abschlag erforderlich. Die nachfolgende Grafik aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 zeigt die Verhältnisse bei großen nicht teilbaren Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Siedlungsbereichen.



Aus der Grafik geht hervor, dass bei einer Größe von 3000 m² von einem Bodenwert auszugehen ist, der noch 47 % des Bodenrichtwertes beträgt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Grafik bei größeren Flächen nicht mit einem so starken Gefälle fortsetzen wird, da der Bodenwert bei einer Größe um 5000 m² dann schon gegen Null gehen würde. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Kurve deutlich abflachen würde. Für diese Annahme spricht auch, dass man unterstellen kann, dass bei großen Grundstücken der Bodenwert nicht unter das Bodenwertniveau des Rohbaulandes sinken kann. Der Wert des Rohbaulandes liegt nach Auswertungen der Kaufpreissammlung im Durchschnitt bei 25 % des Bodenrichtwertes. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass das Wertermittlungsobjekt (abweichend vom Rohbauland) voll erschlossen ist. Diese Rahmendaten zeigen, dass der Bodenwert bei einer Größe von 8.308 m² unter 47 % aber deutlich über 25 % des Bodenrichtwertes liegt. Der Gutachterausschuss hält daher einen Anteil von 40 % (entspricht einem Abschlag von 60%) für angemessen.

Noch nicht berücksichtigt ist dabei, dass es sich bei den Gebäuden nicht um eingeschossige Wohnhäuser handelt. Vielmehr ist das zu bewertende Grundstück baulich sehr stark ausgenutzt. Der Gutachterausschuss hält es daher für angemessen, den ermittelten Abschlag von 60 % zu halbieren. Ein Abschlag von 30% entspricht einem Umrechnungsfaktor von 0,70.

Damit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{array}{rcccl} \text{(Bodenrichtwert)} & & \text{(Faktor)} & & \text{(Bodenwert)} \\ 42,00 \text{ €/m}^2 & \times & 0,70 & = & 29,40 \text{ €/m}^2 \\ & & & & \text{rd. } 30,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Der Gutachterausschuss geht nicht davon aus, dass auf dem zu bewertenden Grundstück noch in nennenswertem Umfang bauliche Erweiterungen entstehen. Der Einfluss der Trafostation mit den zugehörigen Leitungen auf den Bodenwert ist daher so gering, dass er in dem Abschlag von 30 % als berücksichtigt angesehen werden kann.

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäudesachwert) und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt.

Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Die Marktanpassungsfaktoren werden aus Kaufpreisanalysen ermittelt. Die in dem Modell zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

3.4.1 Gebäudesachwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 22 (1) ImmoWertV).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 (2) Satz 1 ImmoWertV). In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mit den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemacht wurden. Die NHK2000, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² Bruttogeschossfläche (BGF), sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise, dem Baujahr und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Das Basisjahr der NHK2000 ist das Jahr 2000.

Da es sich bei den NHK2000 um bundesdeutsche Mittelwerte handelt, werden die tabellierten Werte mittels eines Regionalfaktors von 0,80 und eines Ortskorrekturfaktors von 1,0 dem örtlichen Kostenniveau angepasst.

Mit den NHK2000 nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV).

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV). Da die NHK2000 die Baunebenkosten in den Kostenansätzen nicht beinhalten, sind diese zusätzlich mit einem Prozentsatz zu berücksichtigen.

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 22 (3) ImmoWertV). Hierzu werden die vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden vierteljährlich veröffentlichten Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4 verwendet.

Alterswertminderung

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Die Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Bei den Marktanpassungsdaten, die bisher aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden, wird die Alterswertminderung nach Ross verwendet, da diese durch das Sachwertmodell bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren vorgegeben ist. Da für aufgegebene Gemeinbedarfsobjekte keine Marktanpassungsdaten ermittelt wurden, wird im vorliegenden Fall entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung die lineare Alterswertminderung verwendet. Da der Marktanpassungsfaktor ohnehin durch einen Analogieschluss abzuleiten ist, ist der Unterschied zum Ableitungsmodell zusätzlich zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 (3) ImmoWertV) gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Bei den Abschlägen wegen Baumängel und Bauschäden werden dabei keine Beträge für den Renovierungsstau in den Räumen berücksichtigt. Da von einer Umnutzung ausgegangen wird, kann unterstellt werden, dass die renovierungsbedürftigen Ausstattungselemente bei der Umgestaltung ohnehin erneuert werden müssen.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich

abweichende Erträge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass das Schulgebäude im jetzigen Zustand noch nicht für eine andere Folgenutzung geeignet ist. Der potentielle Erwerber wird das gesamte Gebäude umgestalten. Voraussichtlich werden zusätzliche Trennwände eingefügt, da die Klassenräume vielfach zu groß sein werden. Dabei sind Ergänzungen, Veränderung oder Erneuerungen der Installationen (Elektro, Wasser, Warmwasser, Heizung usw.) erforderlich. Die gesamte Innenausstattung wird dabei ebenfalls erneuert. Auch die Verbesserung der energetischen Qualität wird zu berücksichtigen sein. Insbesondere ist neben der Erneuerung der vorhandenen auch eine zusätzliche Ausstattung mit Sanitärräumen erforderlich. Möglicherweise sollen auch Fahrstühle eingebaut werden.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist vor diesem Hintergrund jedoch nicht, die zu erwartenden Investitionskosten abzuschätzen, sondern abzuschätzen welcher Anteil der Gebäudesubstanz schon vorhanden ist. Da die baulichen Zustände bei Umgestaltungen i. d. R. schlechter sind, wird in derartigen Situationen häufig so verfahren, dass man die vorhandene Substanz als soweit vorhanden ansieht, dass sie einem Rohbau gleichkommt. Dann entspricht die vorhandene Substanz etwa 50 % des alterswertgeminderten Sachwertes. Da für die Dachsanierungen und die Schäden an der Hauptsubstanz gesonderte Beträge berücksichtigt werden, sich die Fenster in einem guten Zustand befinden und die Heizung noch relativ neu ist, ist im vorliegenden Fall deutlich mehr vorhanden als ein Rohbau. Aufgrund seiner Erfahrungen hinsichtlich üblicher Herstellungskosten geht der Gutachterausschuss davon aus, dass 70 % als schon vorhanden angesehen werden können. An die alterswertgeminderten Herstellungskosten werden dabei neben den Abschlägen für Baumängel und Bauschäden weitere Abschläge in Höhe von 30 % angebracht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich dieser Anteil auf die Herstellungskosten für Schulen bezieht. Es kann also nicht unterstellt werden, dass die Umbaumaßnahmen für diese Beträge durchführbar wären. Auch kann nicht unterstellt werden, dass 70 % eines zukünftigen Gebäudes (also eines Gebäudes nach Umbau für eine andere Nutzung) als vorhanden anzusehen sind.

Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwert der baulichen Anlagen:

Gebäude	Schule (Trakt 1)	Schule (Trakt 2)	Schule (Trakt 3)	Schule (Trakt 4)
Bruttogrundfläche in m ²	636	1.078	216	958
NHK 2000	1100 €/m ²	950 €/m ²	950 €/m ²	1050 €/m ²
Regionalfaktor	0,80	0,80	0,80	0,80
Ortsfaktor	1,0	1,0	1,0	1,0
örtliche-NHK-2000 in €/m ²	880 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m ²	840 €/m ²
Baunebenkosten	14%	14%	14%	14%
Index am WE-Stichtag (bezogen auf 2000)	119,5	119,5	119,5	119,5
Herstellungswert am WE-Stichtag (§22)	762.452 €	1.116.105 €	223.635 €	1.096.270 €
Alterswertminderung (§23)				
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70	70	70	70
Restnutzungsdauer in Jahren	27	27	26	26
Alter (ggf. fiktiv) in Jahren	43	43	44	44
Alterswertminderung linear	61,4%	61,4%	62,9%	62,9%
	-468.374 €	-685.623 €	-140.577 €	-689.115 €
Gebäudesachwert	294.078 €	430.482 €	83.058 €	407.155 €
Summe der Sachwerte aller Gebäude	1.214.772 €			

Besondere objektspezifische Merkmale:

Gebäude	Schule (Trakt 1)	Schule (Trakt 2)	Schule (Trakt 3)	Schule (Trakt 4)
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-20.000 €	-150.000 €	-20.000 €	-40.000 €
weitere bes. objektspezifische Merkmale	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%
	-88.223 €	-129.145 €	-24.917 €	-122.146 €
Ansatz bes. objektspezifische Merkmale	-108.223 €	-279.145 €	-44.917 €	-162.146 €
Summe der Wertansätze der besonderen objektspezifischen Merkmale	-594.432 €			

3.4.2 Wert der sonstigen Anlagen

Beim zu bewertenden Objekt sind die Außenanlagen als sonstige Anlagen zu berücksichtigen. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen; aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Gutachterausschuss setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an:

Anschlüsse: Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas, Oberflächenentwässerung, Fettabscheider	20.000 €
Plattierungen und übrige Gartenanlage	50.000 €
Überdachungen der Pausengänge	4.000 €
Stützmauer, Einfahrtstor, Einfriedung	10.000 €
Wert der Außenanlagen	84.000 €

3.4.3 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich als Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und Wert der sonstigen Anlagen (Außenanlagen):

Bodenwert	249.240 €
Sachwert des Gebäudes	1.214.772 €
besondere objektspezifische Merkmale	-594.432 €
Wert der Außenanlagen	84.000 €
Sachwert (nicht marktangepasst)	953.581 €

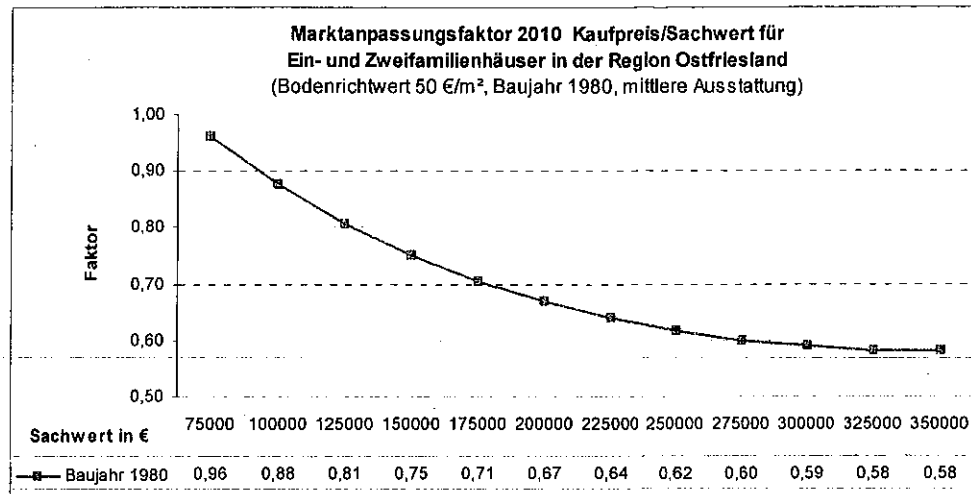
Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.

Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages richtet sich in der Regel nach der Höhe des Sachwertes des Objekts und ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2011. Eine Untersuchung des Grundstücksmarktes zeigt beispielhaft das in der nachfolgenden Grafik dargestellte Marktverhalten von Einfamilienhäusern in Ostfriesland. Der Gutachterausschuss hat für zahlreiche Immobilienteilmärkte Marktanpassungsfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet (z.B. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser). Dieses ist immer dann möglich, wenn ausreichend Verkaufsfälle in dem Teilmarkt in der Kaufpreis-

sammlung vorhanden sind. Für ehemalige Schulen liegen keine Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses vor.



Dieses bei Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung aufgrund der hohen Datenmenge sicher abzuleitende Ergebnis ist auch bei anderen bebauten Objekten zu berücksichtigen. Aus der Grafik wird deutlich, dass bei steigendem Sachwert der Faktor kleiner wird. Dabei ist jedoch regelmäßig zu überprüfen, ob sich die Verhältnisse bei anderen Gebäudearten und Gebäudegrößen gleichermaßen darstellen, oder ob Indizien vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass sich die Marktanpassung dort grundsätzlich anders ergibt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses hat bei Untersuchungen im Bezirk Weser-Ems festgestellt, dass Kaufpreise für gewerblich genutzte Objekte deutlich unter dem Sachwert liegen. Abschläge zwischen 20 % und 50 % (Faktor 0,80 bis 0,50) zur Anpassung an die Marktlage sind üblich. Die unterschiedlich hohen Abschläge vom Sachwert sind nicht nur auf die fehlende Nachfrage nach derartigen Objekten zurückzuführen, sondern zum Teil auch auf die Lage, die Größe und die Bauart der Gebäude, auf die Flexibilität in der Nutzungsmöglichkeit und die absolute Höhe des Sachwertes.

Zu berücksichtigen ist jedoch zusätzlich, dass die bisher bekannten Marktanpassungsfaktoren in einer Zeit vor Gültigkeit der ImmoWertV entstanden sind. In dieser Zeit wurde üblicherweise eine Alterswertminderung nach der Methode von Ross berücksichtigt. Durch die ImmoWertV ist jetzt die lineare Alterswertminderung vorgegeben. Bei der Alterswertminderung nach Ross ergaben sich regelmäßig niedrigere Marktanpassungsfaktoren als bei einer linear berücksichtigten Alterswertminderung, so dass aus diesem Grunde noch eine Erhöhung erforderlich ist.

Um den Unterschied genauer bestimmen zu können hat der Gutachterausschuss die Sachwertberechnung zusätzlich mit der Alterswertminderung nach Ross durchgeführt. Dabei hat sich ergeben, dass der vorläufige Sachwert (vor Marktanpassung) in dem Fall um ca. 260.000 € höher ausgefallen wäre. Das entspricht einem Anteil von 22% vom vorläufigen Sachwert. Durch die Umstellung auf die lineare Alterswertminderung ist ein Anteil in dem Abschlag zur Anpassung an die Marktlage von 22 % schon berücksichtigt. Verglichen mit den o. g. Auswertungen ist daher ein Abschlag zu berücksichtigen, der um diesen Anteil reduziert ist. Im

vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 25 % für angemessen. Die Addition beider Prozentsätze ergibt 47 %.

Der ermittelte Sachwert des Grundstücks wird somit zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem Marktanpassungsfaktor multipliziert.

Sachwert rentierl. Grundstücksteil (nicht marktangepasst)		953.581 €
Anpassung an die Marktlage	-25%	-238.395 €
Sachwert des Grundstücks		715.185 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)		715.000 €

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 (2) 1 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

3.5.1 Wert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Der Gutachterausschuss verwendet das Ertragswertverfahren, um das Ergebnis nach dem Sachwertverfahren zu plausibilisieren. Dabei wird von einem intakten Gebäude und der Annahme ausgegangen, dass die Gesamtherstellungskosten etwa den Herstellungskosten einer Schule entsprechen. Unter dieser Annahme geht der Gutachterausschuss davon aus, dass eine Miete von 5 €/m² zugrunde gelegt werden kann.

Marktübliche Mieten:

Nutzung / Lage	Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Trakt 1	480 m ²	5,00 €/m ²	2.400 €
Trakt 2	955 m ²	5,00 €/m ²	4.775 €
Trakt 3	175 m ²	5,00 €/m ²	875 €
Trakt 4	660 m ²	5,00 €/m ²	3.300 €
Summe Monatsmiete			11.350 €
jährlicher Rohertrag			136.200 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertag

Der Reinertrag (§ 18 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt 15 Prozent vom Gutachterausschuss sachverständig angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag	136.200 €
Bewirtschaftungskosten 15 % des Rohertrages	-20.430 €
jährlicher Reinertrag	115.770 €

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Obere Gutachterausschuss hat für ertragsorientierte Immobilien in Niedersachsen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2011):

Mehrfamilienhäuser:	7,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser:	7,2 %
Bürogebäude:	7,0 %

Die dabei veröffentlichten Spannen zeigen jedoch auch, dass allgemein eine starke Streuung zu verzeichnen ist. Auch wird darauf hingewiesen, dass bei mäßiger Lage von einem höheren Liegenschaftszinssatz auszugehen ist.

Die Lage des Wertermittlungsobjektes im Ort Friedeburg ist zwar als gut zu bezeichnen, bei der Frage nach dem Liegenschaftszinssatz ist jedoch vielmehr die Ertragslage gemeint. Bei der Lage eines derartigen Objektes in einer Stadt wie Wittmund, Aurich oder Oldenburg könnte von einer deutlich besseren Vermietbarkeit nach einer Umnutzung ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund hält der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall einen Liegenschaftszinssatz von 8,0 % für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 27 Jahren für das Wertermittlungsobjekt an.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung des Grund und Bodens entfällt (Reinertragsanteil des Grund und Bodens). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Barwertermittlung). Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger) ist in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

jährlicher Reinertrag		115.770 €
Bodenwertverzinsung	8 % von 249.240 €	-19.939 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		95.831 €
Vervielfältiger	(Zinssatz: 8,00% RND: 27 Jahre)	10,9352
Ertragswert der baulichen Anlagen		1.047.929 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV), die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst wurden, sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Insbesondere sind eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie markttypische Erträge zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Im vorliegenden fall kann der Betrag aus dem Sachwertverfahren übernommen werden (594.432 €).

3.5.2 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

rentierlicher Bodenwert	249.240 €
Wert der baulichen Anlagen	1.047.929 €
besondere objektspezifische Merkmale	- 594.432 €
Ertragswert des Grundstücks	702.737 €
Ergebnis nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	703.000 €

4. Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (= 715.000 €) durch die Marktanpassung berücksichtigt. Die Marktlage ist beim Ertragswert (= 703.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Da die Ausgangsdaten des Ertragswertverfahrens aufgrund der unbekannten Folgenutzung mit Unsicherheiten verbunden sind, hat der Gutachterausschuss das Ertragswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung herangezogen. Mit einer Differenz von 12.000 € weicht das Ergebnis nur um 1,7% von dem Ergebnis nach dem Sachwertverfahren ab. Das Ergebnis nach dem Ertragswertverfahren kann daher als Bestätigung des Ergebnisses nach dem Sachwertverfahren betrachtet werden.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert unter der Annahme, dass die Nutzung für den Gemeinbedarfszweck nicht fortgesetzt wird, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2011 zu

715.000 €

(in Worten: siebenhundertfünzehntausend Euro)

abgeleitet.

Wittmund, 11.03.2011

Ihnen
(Gutachter)

Backer
(stellvertr. Vorsitzender)

Sieling
(Gutachter)

Ausfertigungen:

1. Landkreis Wittmund
Postfach 1355
26400 Wittmund
2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Wittmund
Isumser Str. 5
26409 Wittmund

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen Regionaldirektion Aurich**

als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich

Ausgefertigt: Wittmund, den 24.03.2011



Harms
Harms

Berechnung der Bruttogrundflächen
nach DIN 277 (1973/1987)**I. Schule (Trakt 1)**Gebäudegrundfläche: $22,62 \text{ m} \times 9,37 \text{ m} = \underline{211,9 \text{ m}^2}$ **Bruttogrundfläche:**

Erdgeschoss	$22,62 \text{ m} \times 9,37 \text{ m}$	=	$211,9 \text{ m}^2$
1. Obergeschoss	$22,62 \text{ m} \times 9,37 \text{ m}$	=	$211,9 \text{ m}^2$
2. Obergeschoss	$22,62 \text{ m} \times 9,37 \text{ m}$	=	$211,9 \text{ m}^2$
		=	<u>rd. 636 m^2</u>

II. Schule (Trakt 2)

Gebäudegrundfläche: $47,61 \text{ m} \times 21,84 \text{ m} = 1.039,8 \text{ m}^2$
 $9,60 \text{ m} \times 3,95 \text{ m} = \underline{37,9 \text{ m}^2}$
 $\underline{1.077,7 \text{ m}^2}$

Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss	$47,61 \text{ m} \times 21,84 \text{ m} + 9,60 \text{ m} \times 3,95 \text{ m}$	=	$1.077,7 \text{ m}^2$
		=	<u>rd. 1.078 m^2</u>

III. Schule (Trakt 3)Gebäudegrundfläche: $17,93 \text{ m} \times 12,05 \text{ m} = \underline{216,1 \text{ m}^2}$ **Bruttogrundfläche:**

Erdgeschoss	$17,93 \text{ m} \times 12,05 \text{ m}$	=	$216,1 \text{ m}^2$
		=	<u>rd. 216 m^2</u>

IV. Schule (Trakt 4)Gebäudegrundfläche: $44,60 \text{ m} \times 9,35 \text{ m} = \underline{417,0 \text{ m}^2}$ **Bruttogrundfläche:**

Keller	$13,45 \text{ m} \times 9,23 \text{ m}$	=	$124,1 \text{ m}^2$
Erdgeschoss	$44,60 \text{ m} \times 9,35 \text{ m}$	=	$417,0 \text{ m}^2$
Obergeschoss	$44,60 \text{ m} \times 9,35 \text{ m}$	=	$417,0 \text{ m}^2$
		=	<u>rd. 958 m^2</u>

Berechnung der Nutzflächen**Schule (Trakt 1)****Erdgeschoss:**

Flur 1	8,50 m x 4,25 m – 4,26 m x 1,75 m	=	28,7 m ²
Klasse 1	8,52 m x 8,46 m	=	72,1 m ²
Klasse 2	8,49 m x 8,49 m	=	72,1 m ²

1. Obergeschoss:

Flur 2	4,25 m x 2,20 m (Bauzeichnung)	=	9,4 m ²
Klasse 3	8,52 m x 8,46 m	=	72,1 m ²
Klasse 4	8,49 m x 8,49 m	=	72,1 m ²

2. Obergeschoss:

Flur 3	4,25 m x 2,20 m (Bauzeichnung)	=	9,4 m ²
Klasse 5	8,52 m x 8,46 m	=	72,1 m ²
Klasse 6	8,49 m x 8,49 m	=	72,1 m ²

Nutzfläche gesamt = rd. 480 m²

Schule (Trakt 2)**Erdgeschoss:**

Flur I	9,71 m x 1,87 m	=	18,2 m ²
Sprechzimmer	4,25 m x 4,03 m	=	17,1 m ²
Kiosk	3,99 m x 2,61 m	=	10,4 m ²
Verwaltung	4,97 m x 3,49 m	=	17,3 m ²
Rektor	5,01 m x 3,97 m	=	19,9 m ²
Lehrerzimmer	8,73 m x 4,60 m + 8,75 m x 3,85 m	=	73,8 m ²
Küche	6,73 m x 2,23 m	=	15,0 m ²
Flur II	10,03 m x 5,45 m + 4,43 m x 5,76 m – 0,48 m x 0,25 m + 23,76 m x 2,75 m + 11,63 m x 3,00 m + 2,34 m x 3,00 m	=	187,3 m ²
Mehrzweckklasse	11,48 m x 6,73 m	=	77,3 m ²
Kartenraum	5,73 m x 3,97 m	=	22,7 m ²
Sammlungen	5,59 m x 3,99 m	=	22,3 m ²
Werken I	6,75 m x 5,01 m	=	33,8 m ²
Flur III	3,31 m x 1,36 m	=	4,5 m ²
Flur IV	3,36 m x 1,50 m	=	5,0 m ²
Werken II	10,00 m x 6,75 m	=	67,5 m ²
Vorraum II	3,00 m x 2,11 m	=	6,3 m ²
Vorräte	4,50 m x 3,00 m	=	13,5 m ²
Werken III	11,48 m x 6,74 m	=	77,4 m ²
Materialraum	3,77 m x 7,02 m	=	26,5 m ²
Modellraum	2,74 m x 7,00 m	=	19,2 m ²
Vorraum III	2,74 m x 1,98 m	=	5,4 m ²
Notenraum	4,87 m x 2,76 m	=	13,4 m ²
Musikklasse	11,03 m x 7,25 m	=	80,0 m ²
Naturlehrerraum	11,48 m x 6,77 m	=	77,7 m ²
Vorraum I	3,95 m x 2,29 m	=	9,0 m ²
Dunkelkammer	3,95 m x 3,00 m	=	11,9 m ²
Vorbereitung	5,77 m x 3,98 m	=	23,0 m ²

Nutzfläche gesamt = rd. 955 m²

Schule (Trakt 3)**Erdgeschoss:**

Pausenhalle	17,54 m x 5,49 m + 5,02 m x 3,28 m	=	112,8 m ²
Behinderten-WC	2,58 m x 1,59 m	=	4,1 m ²
Jungen-WC	1,59 m x 1,46 m + 3,76 m x 4,23 m	=	18,2 m ²
Mädchen-WC	1,50 m x 1,61 m + 5,49 m x 2,64 m + 3,74 m x 1,65 m	=	23,1 m ²
Lehrer-WC	1,58 m x 1,64 m + 3,75 m x 1,29 m	=	7,4 m ²
Lehrerinnen-WC	1,62 m x 1,45 m + 3,76 m x 1,87 m	=	9,4 m ²

Nutzfläche gesamt = 175 m²

Schule (Trakt 4)**Keller:**

Ölbunker	8,53 m x 2,85 m (aus Bauzeichnung)	=	24,3 m ²
Heizung	5,24 m x 8,53 m – 1,54 m x 0,56 m	=	43,8 m ²
Vorraum	8,50 m x 4,18 m – 1,63 m x 3,76 m	=	29,4 m ²

Erdgeschoss:

Klasse 7	8,56 m x 8,47 m – 1,54 m x 0,56 m	=	71,6 m ²
Flur I	8,44 m x 4,21 m – 1,74 m x 4,33 m	=	28,0 m ²
Klasse 8	8,56 m x 8,50 m	=	72,8 m ²
Klasse 9	8,56 m x 8,52 m	=	72,9 m ²
Flur II	8,44 m x 4,24 m – 1,74 m x 4,33 m	=	28,3 m ²
Klasse 10	8,56 m x 8,50 m	=	72,8 m ²

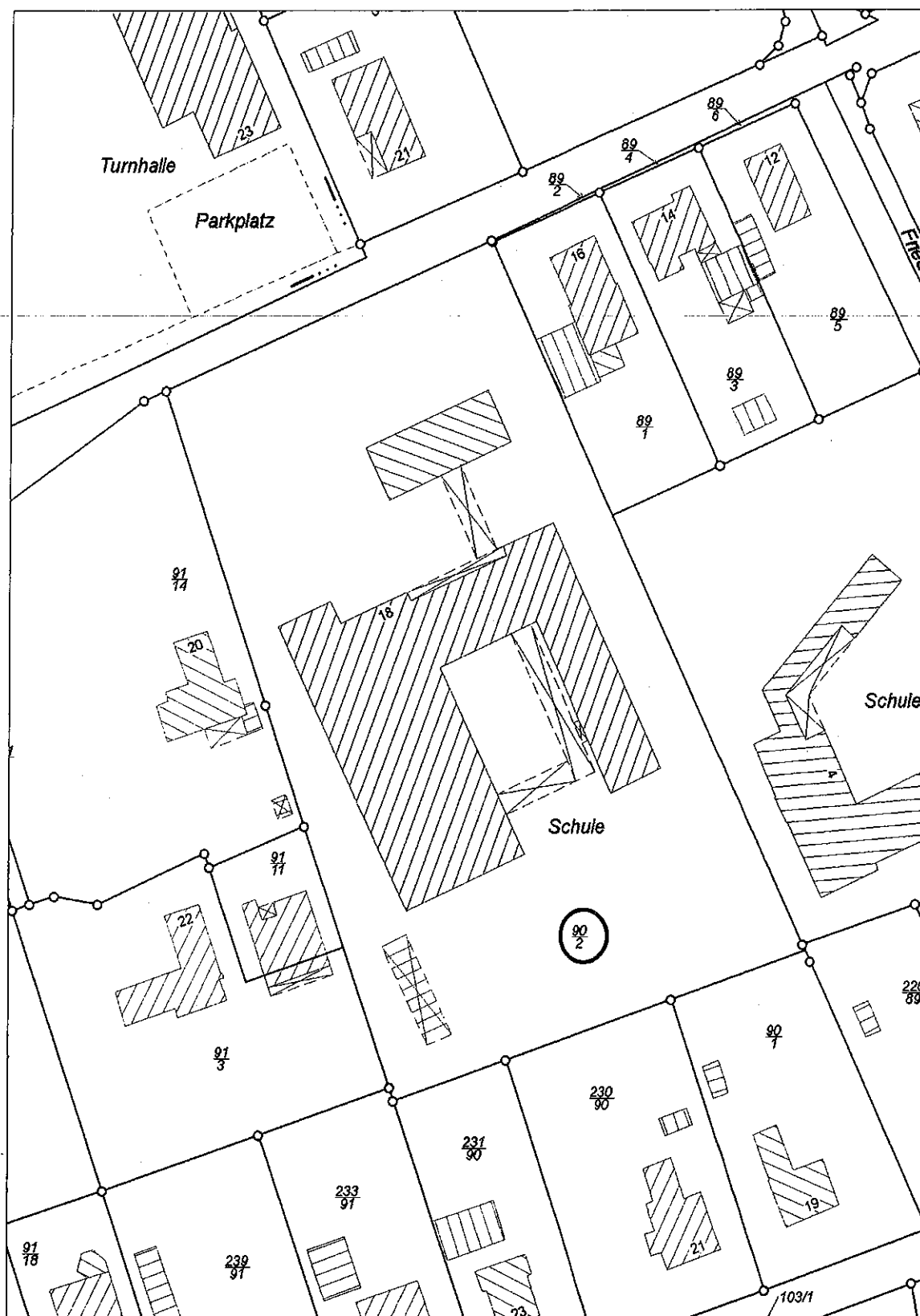
Obergeschoss:

Klasse 11	8,56 m x 8,47 m – 1,54 m x 0,56 m	=	71,6 m ²
Flur III	4,24 m x 2,80 m (aus Bauzeichnung)	=	11,9 m ²
Klasse 12	8,56 m x 8,50 m	=	72,8 m ²
Klasse 13	8,56 m x 8,52 m	=	72,9 m ²
Flur IV	4,24 m x 2,80 m (aus Bauzeichnung)	=	11,9 m ²
Klasse 14	8,56 m x 8,50 m	=	72,8 m ²

Nutzfläche gesamt = rd. 758 m²

Auf die Gesamtnutzfläche des Traktes (4) entfallen rd. 98 m² auf die Kellerräume und rd. 660 m² auf die übrigen Räume.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstabsangabe)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland

Stichtag: 01.01.2011



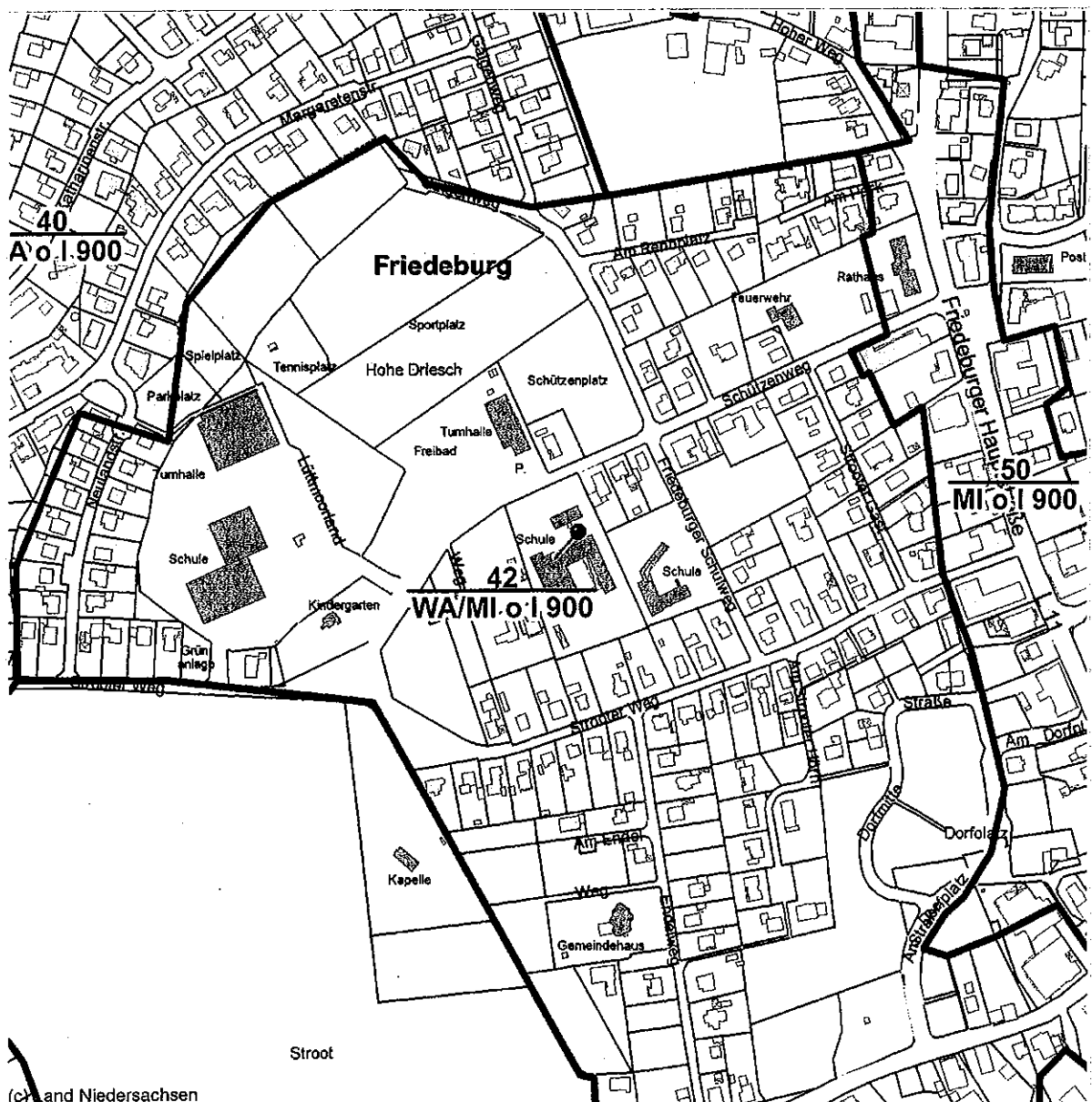
Kartengrundlage: Karte 1:5.000 (ALK)

Gemeinde: Friedeburg
Straße: Schützenweg
Hausnummer: 18

Bodenrichtwert für die in der Karte
markierte Position (in EURO):

42

WA/MI o I 900

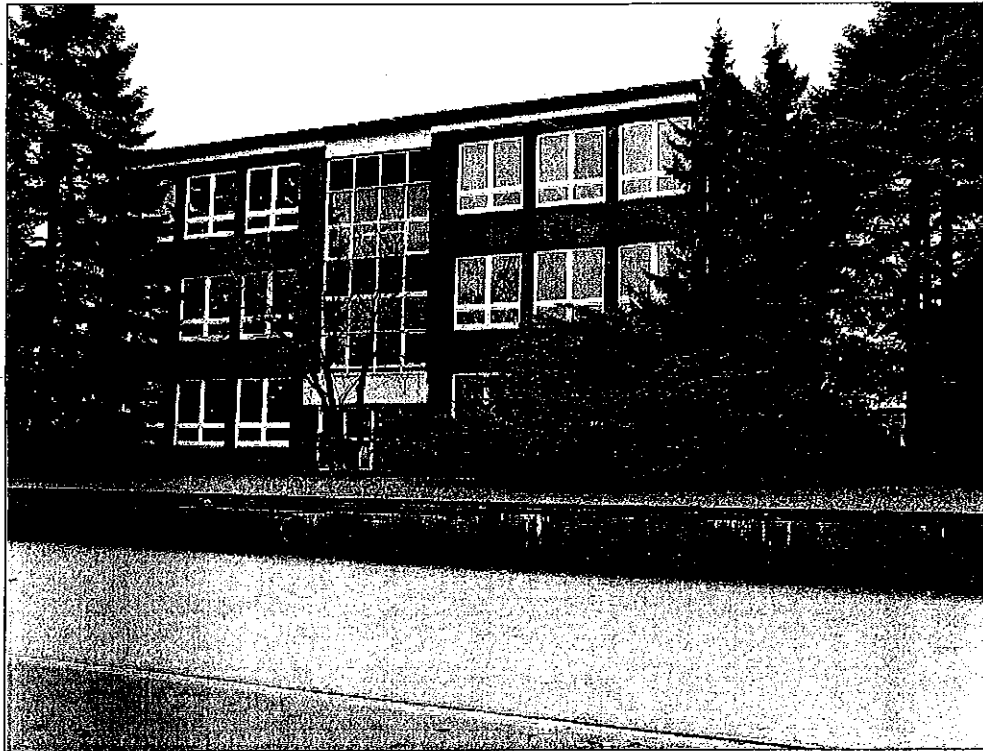


(c) and Niedersachsen

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Friedeburg	Blatt 465	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	lfd. Nummer der betroffenen Grund- stücke (in Bestands- verzeichnis)	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1/3	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, daß die Energieversor- gung Weser-Ems Aktiengesellschaft in Oldenburg berechtigt ist, auf dem Flur- stück eine Gittermaststation mit den erforderlichen elektrischen Leitungen zu betreiben und zu unterhalten und das Grundstück zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und zu befahren. Die Überlassung der Ausübung des Rechts an Dritte ist gestattet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. November 1967 einge- tragen am 12. Januar 1968.		
2	1/3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, für die Energieversorgung Weser-Ems Aktiengesellschaft in Oldenburg, bestehend in dem Recht, auf dem belasteten Grundstück eine Transformatoren-Station mit den dazugehörigen Leitungen und ein 20- kV- Erdkabel zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und das Grundstück zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und zu befahren. Die Ausübung dieses Rechts darf Dritten überlassen werden. Eingetragen am 1. Februar 1979.		
3	6	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Energieversorgung Weser-Ems Aktien- gesellschaft in Oldenburg, bestehend in der Berechtigung, auf dem Flurstück 59/2 der Flur 5 eine Transformatoren-Station mit den dazugehörigen Leitungen zu er- richten beziehungsweise zu verlegen, betreiben und zu unterhalten und das Grundstü- ck zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und zu befahren. Die Ausübung der Dienst- barkeit darf Dritten überlassen werden. Eingetragen am 5. Juni 1975. Hierher zur Mithaft übertragen am 9. April 1984.		

Fotografien



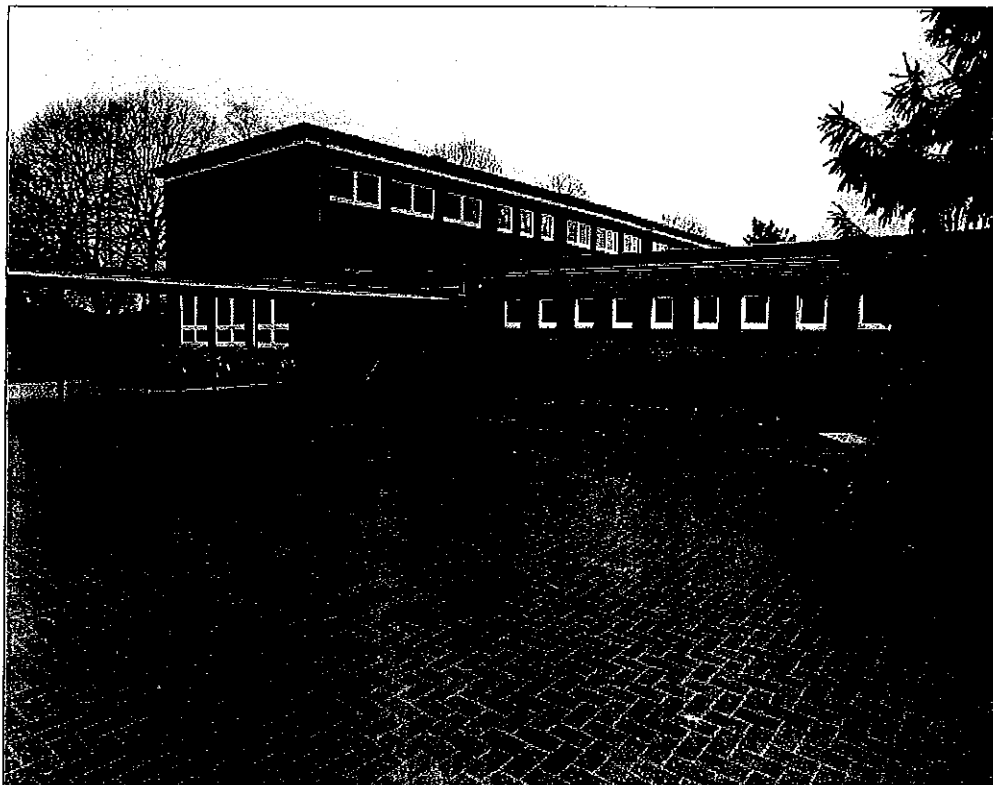
Trakt (1), Nordansicht



Trakt (1), Südostansicht



Trakt (1), Südwestansicht



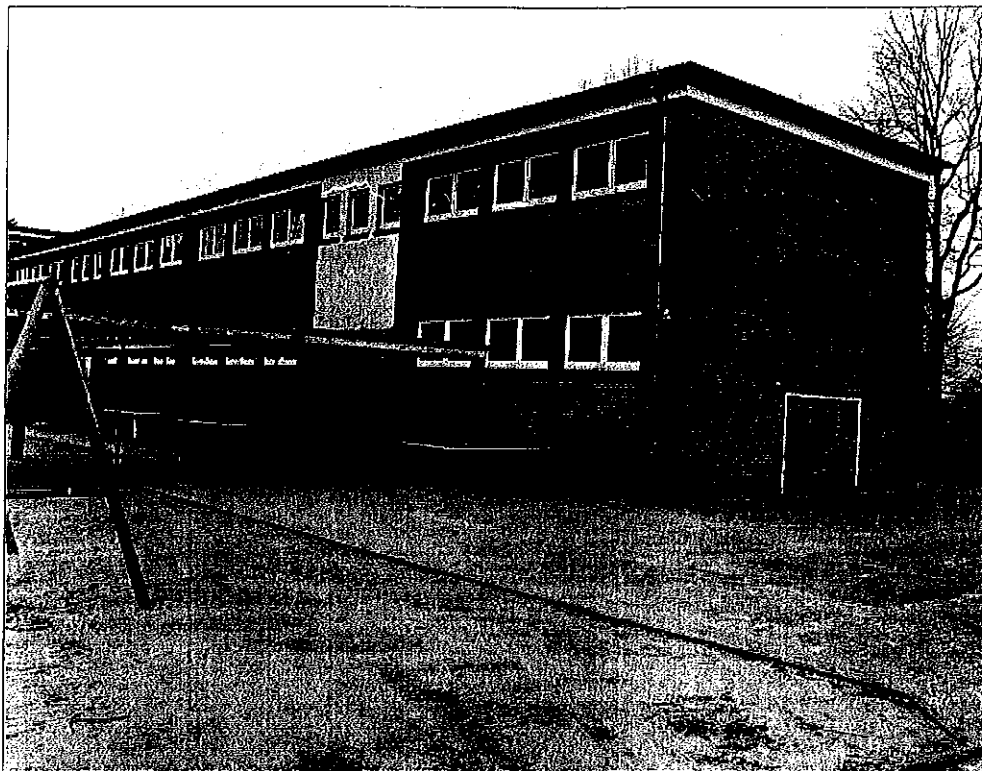
Trakt (3) und (4), Nordwestansicht



Trakt (4), Nordostansicht



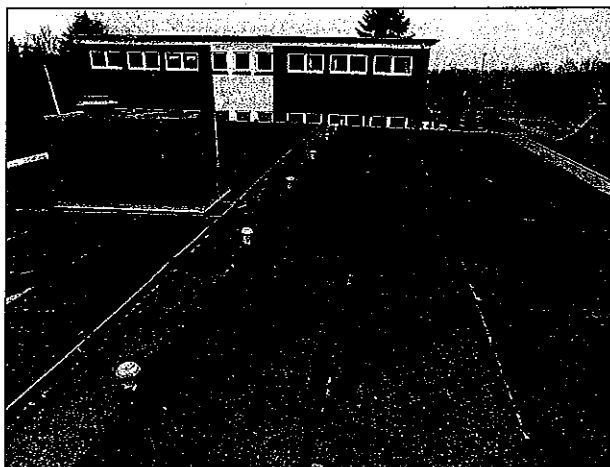
Trakt (4), Südostansicht



Trakt (4), Südwestansicht



Flachdach Trakt (4)





Trakt (3), Südansicht



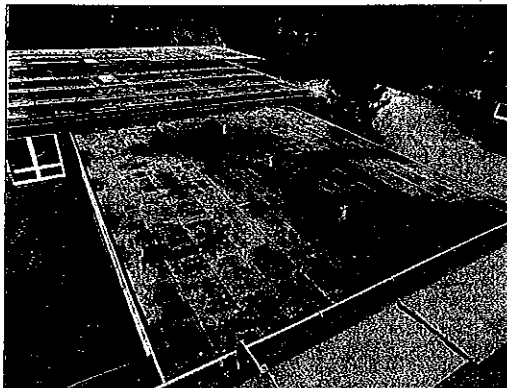
Trakt (2), Südostansicht

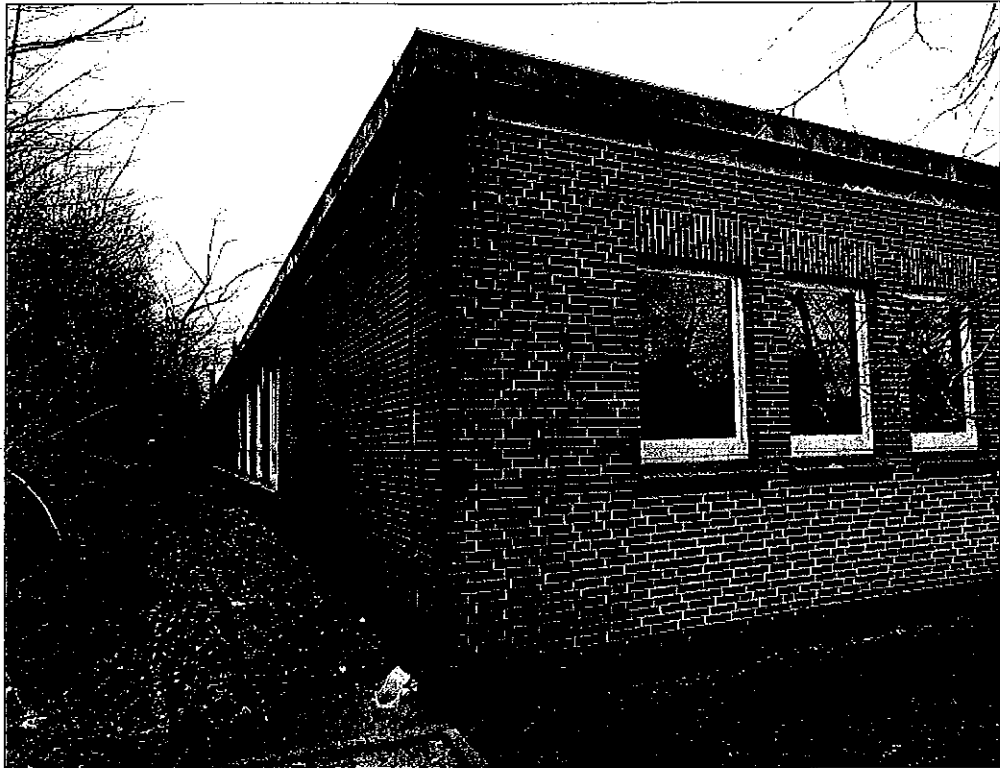


Trakt (2), Südostansicht

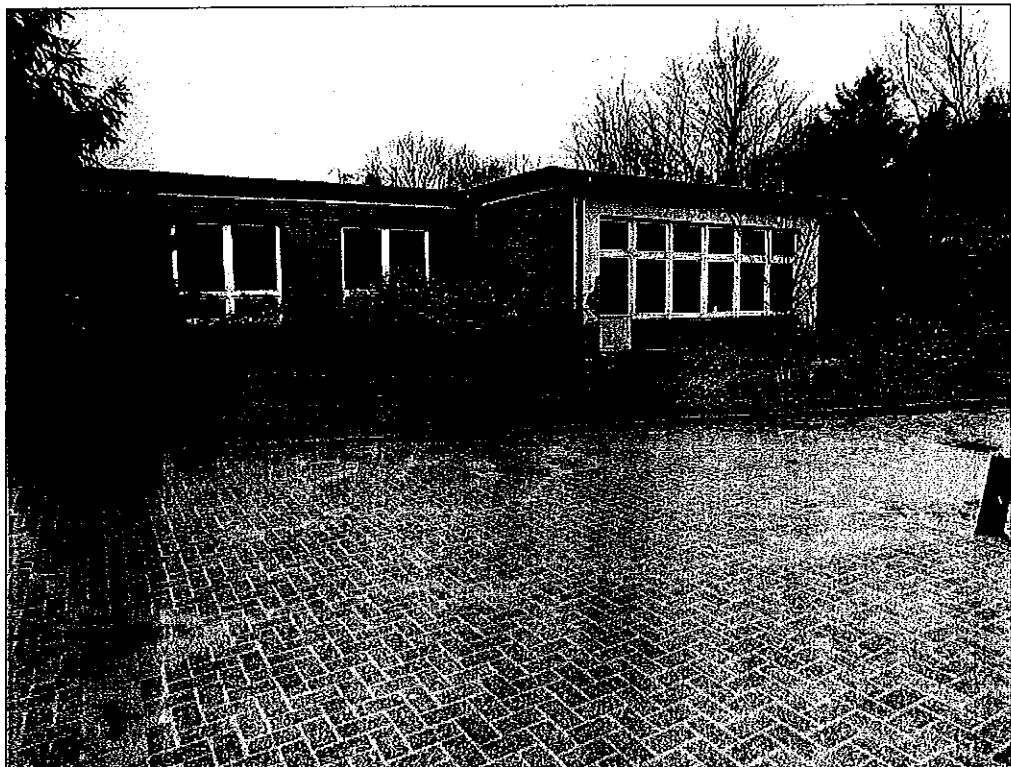


Flachdächer Trakte (2) und (3)

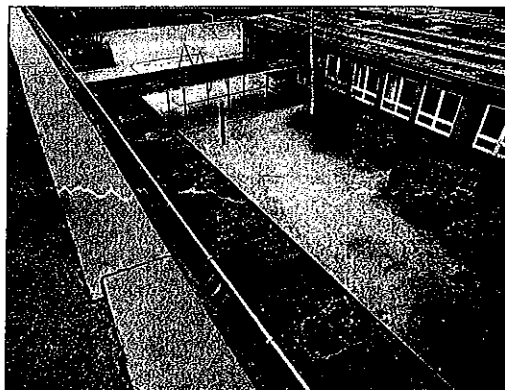




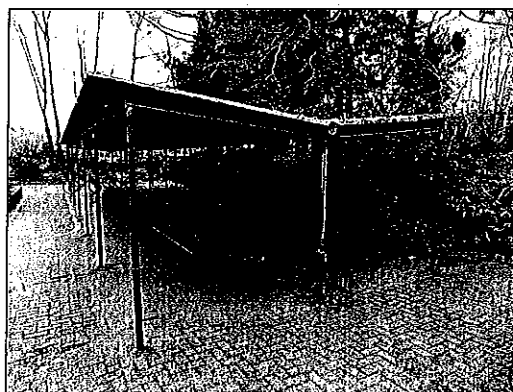
Trakt (2), Südwestansicht



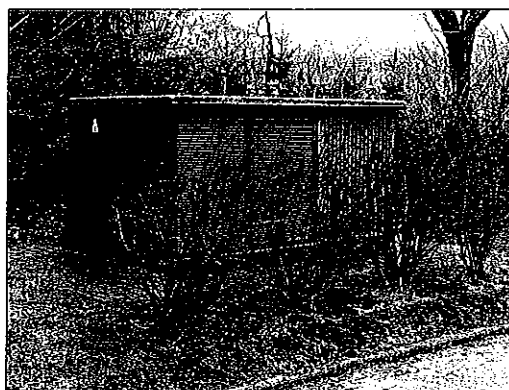
Trakt (2), Nordansicht



Flachdach auf der Überdachung
zwischen den Gebäuden



Fahrradstand-Überdachung



Transformatorstation im
Bereich der südlichen Grenze



Schulhof, Blick in Richtung Süden

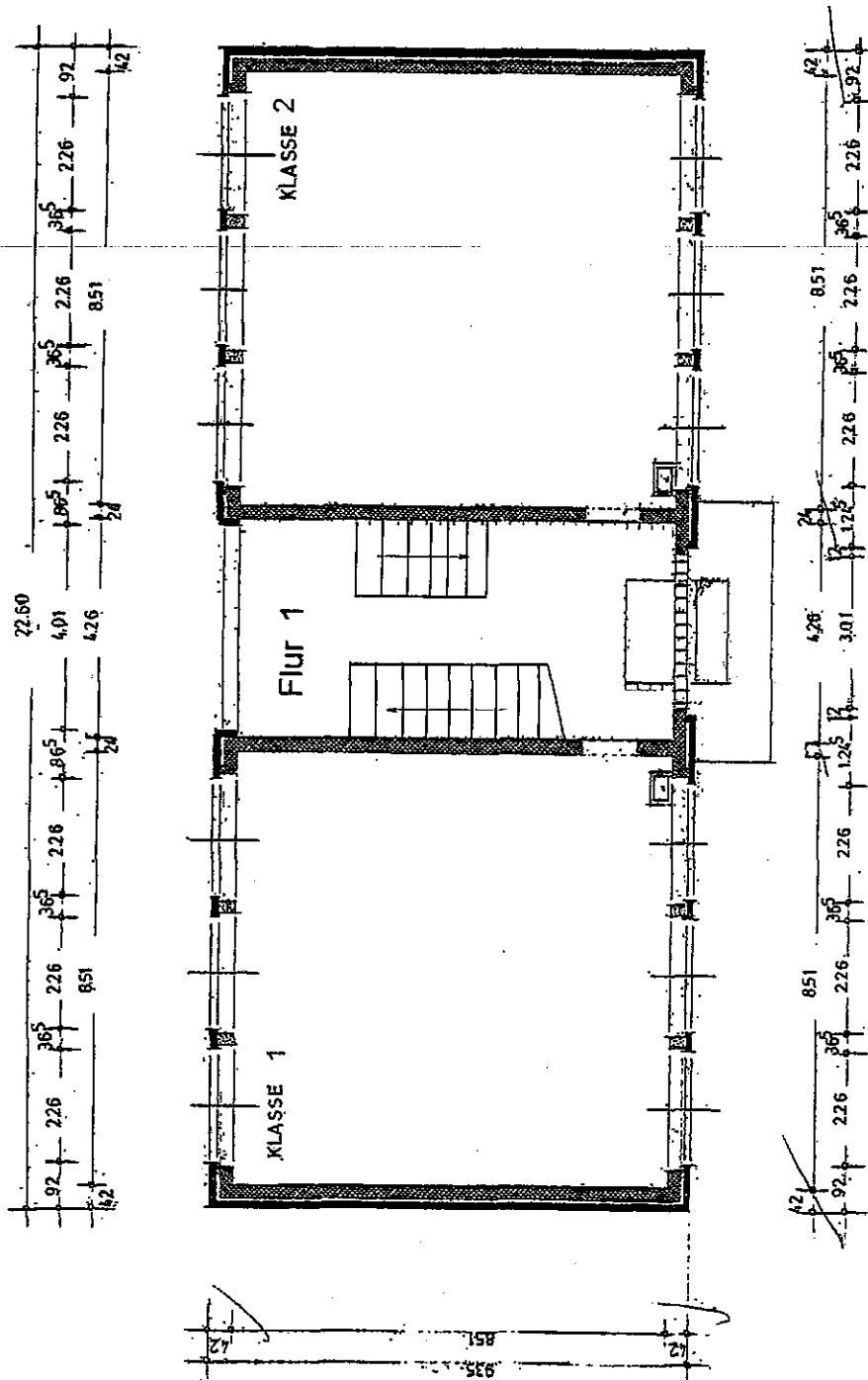


Schulhof, Blick in Richtung Westen

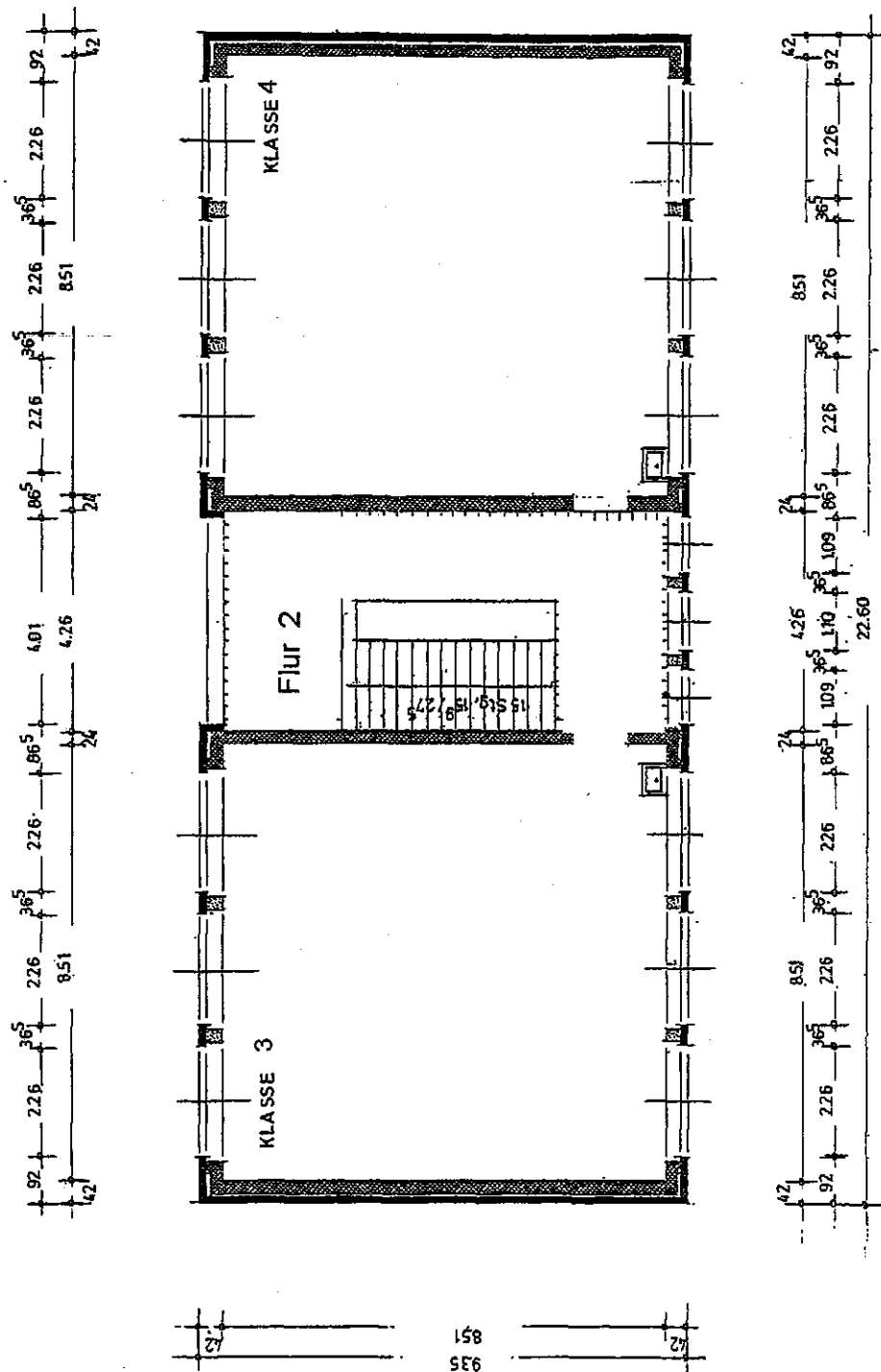
Grundrisszeichnungen

aus Bauakten 60/66, 292/68 und 1234/73

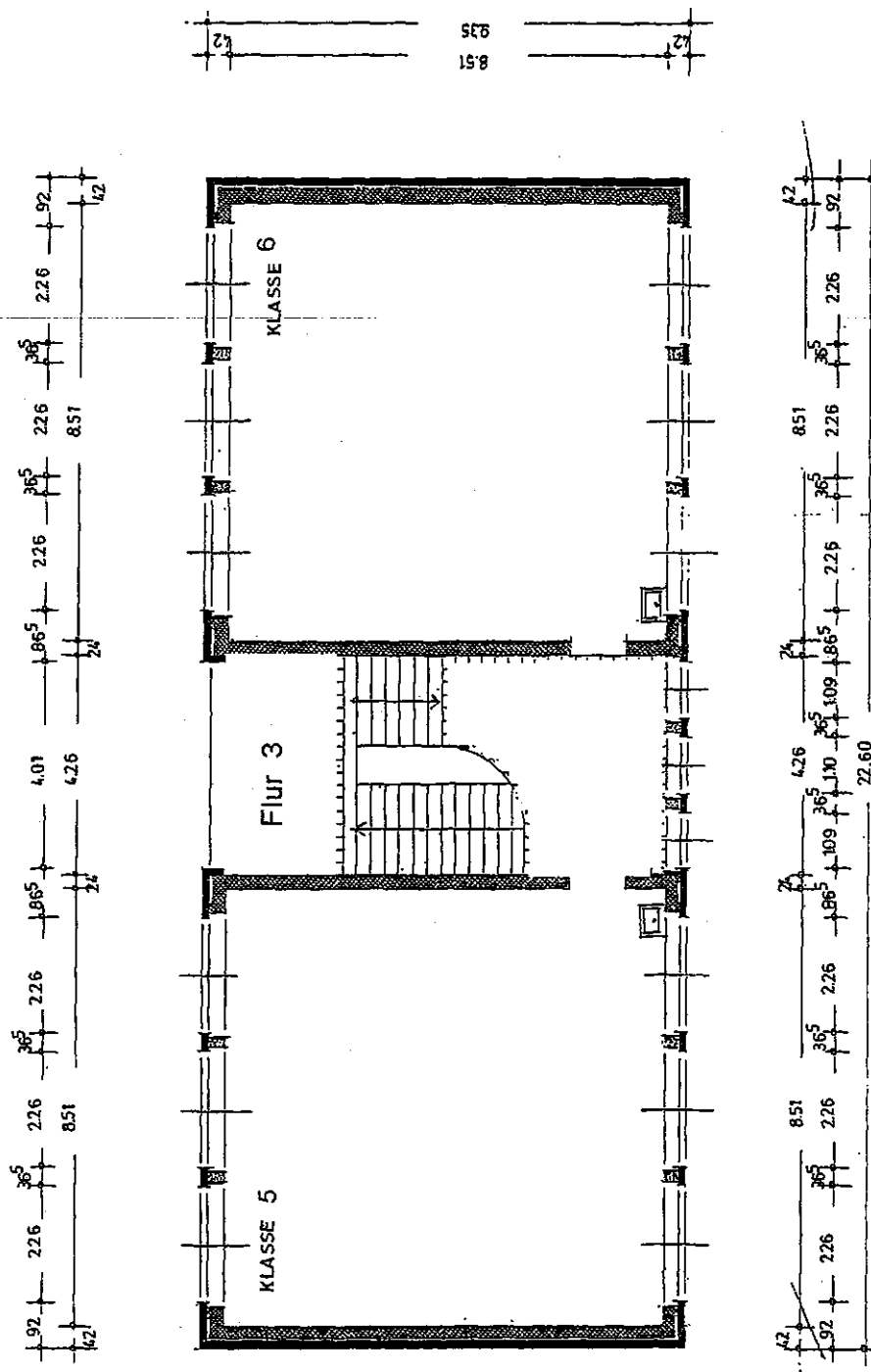
Schule (Trakt 1) Erdgeschoss:



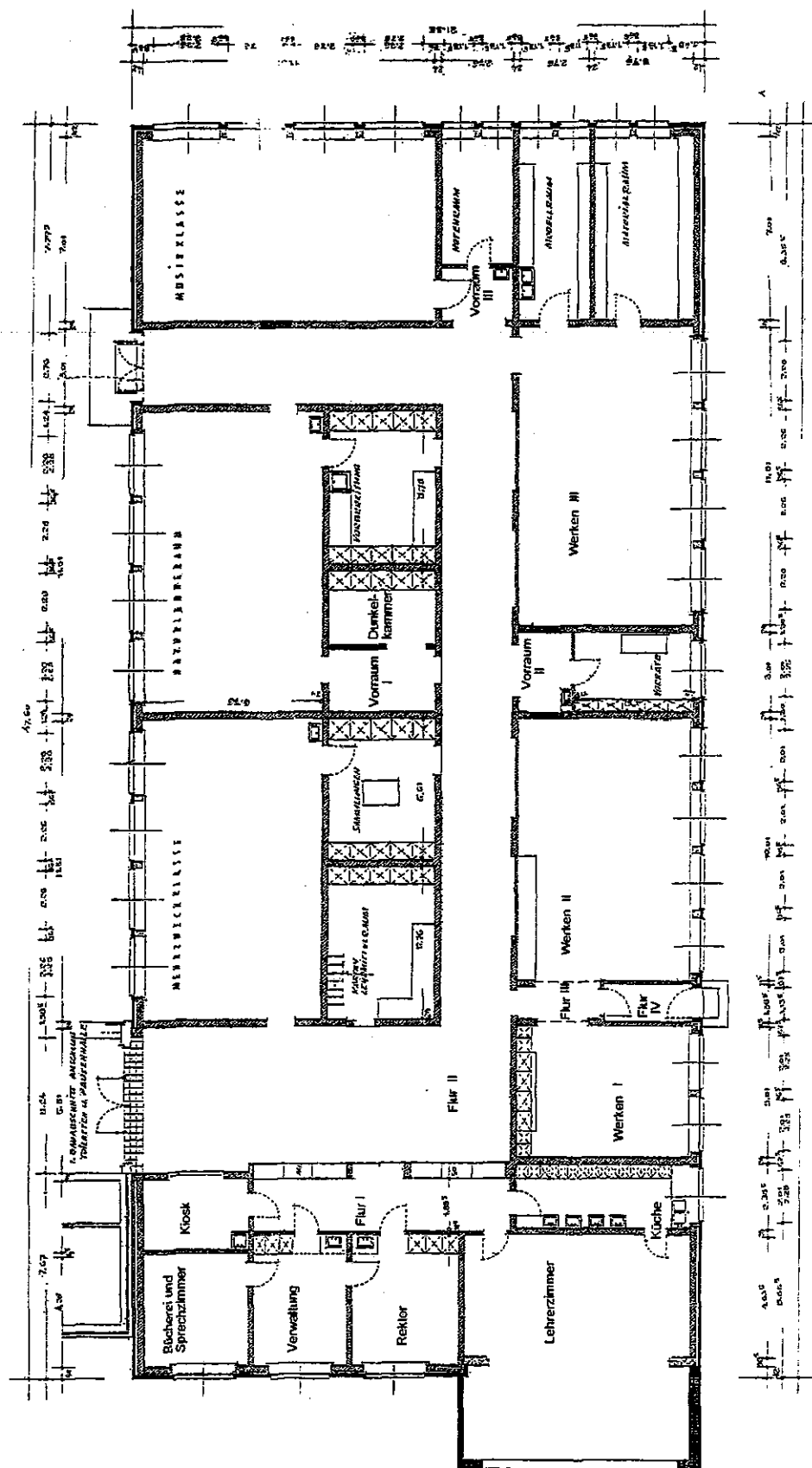
Schule (Trakt 1) 1. Obergeschoss:



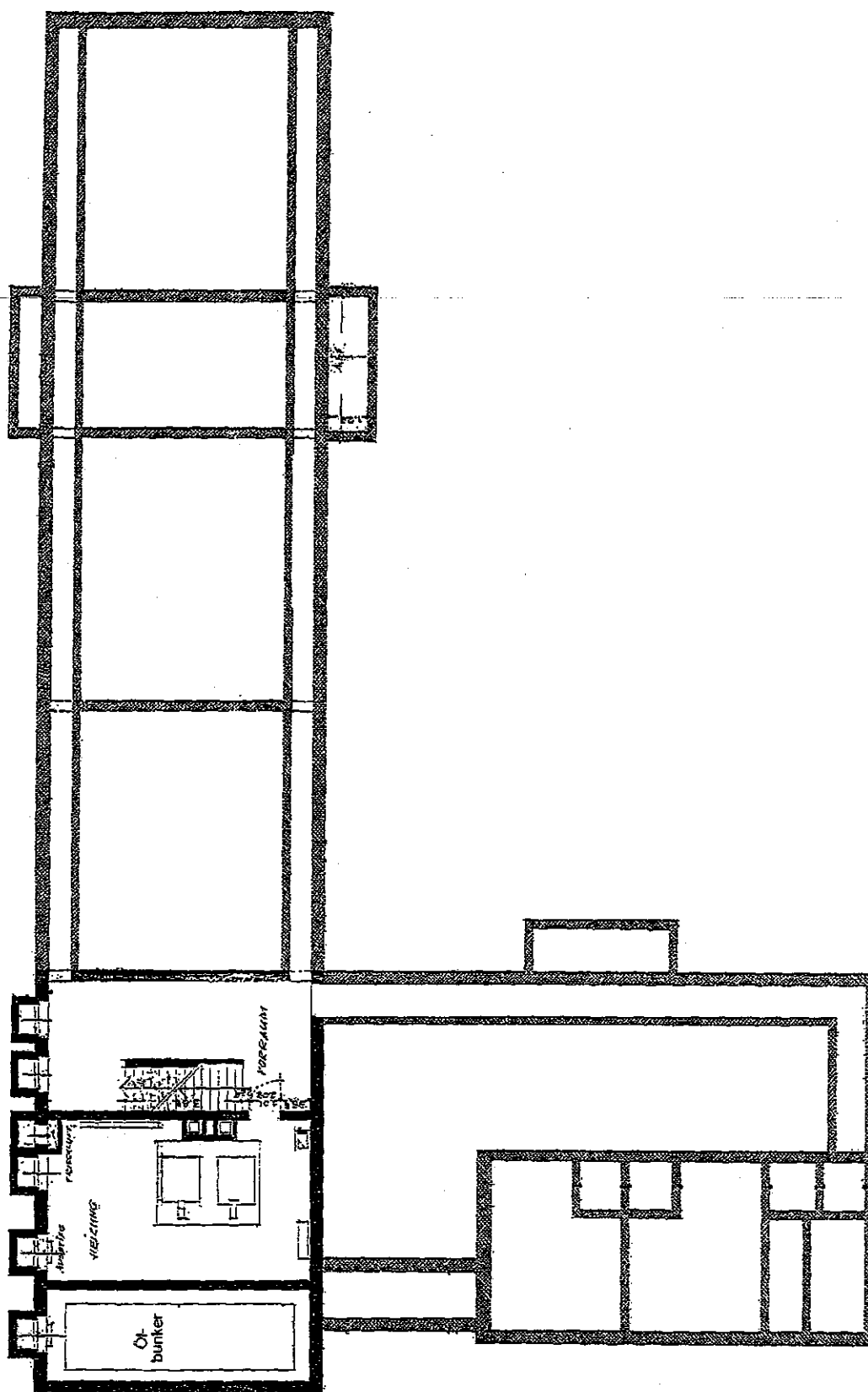
Schule (Trakt 1) 2. Obergeschoss:



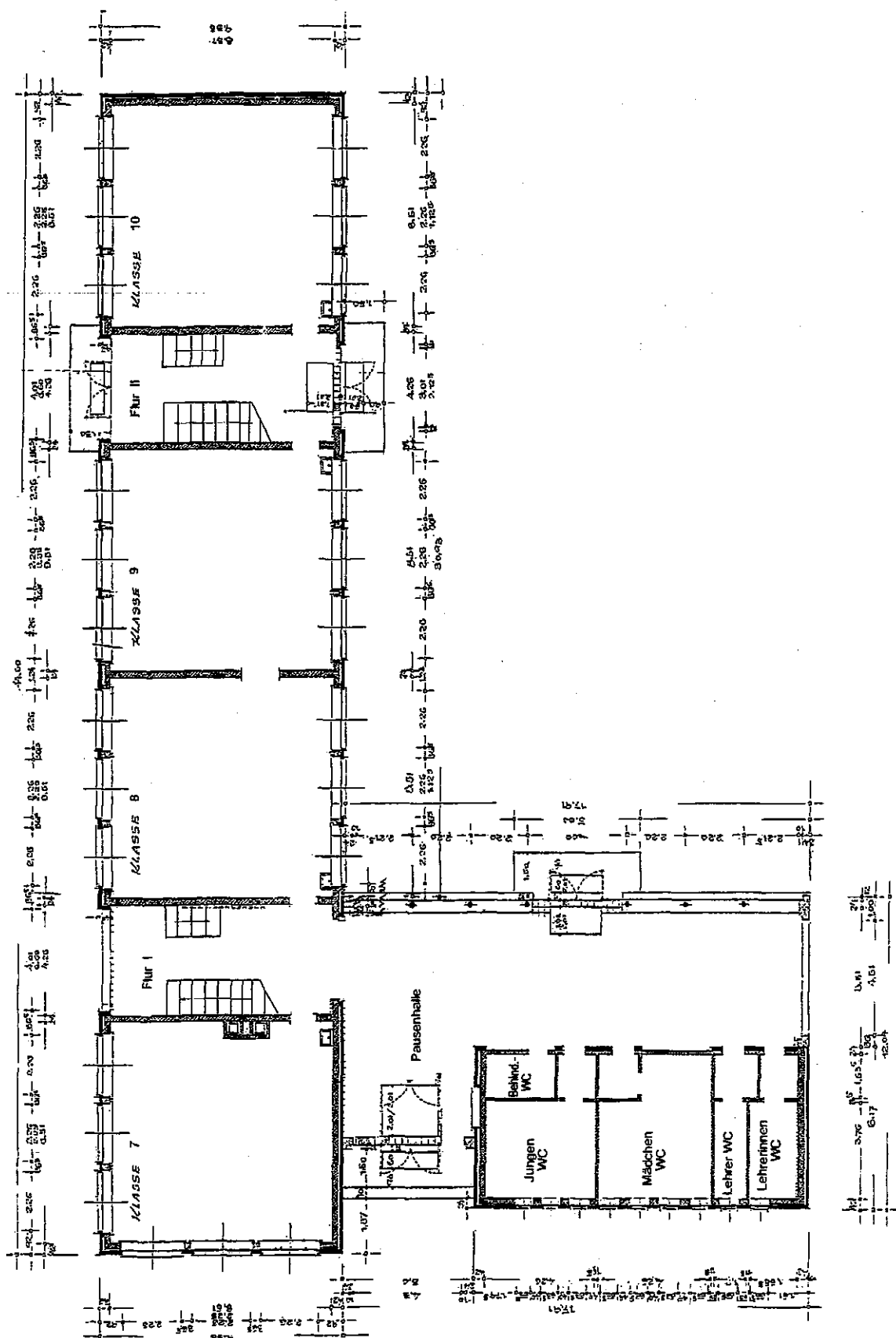
Schule (Trakt 2) Erdgeschoss:



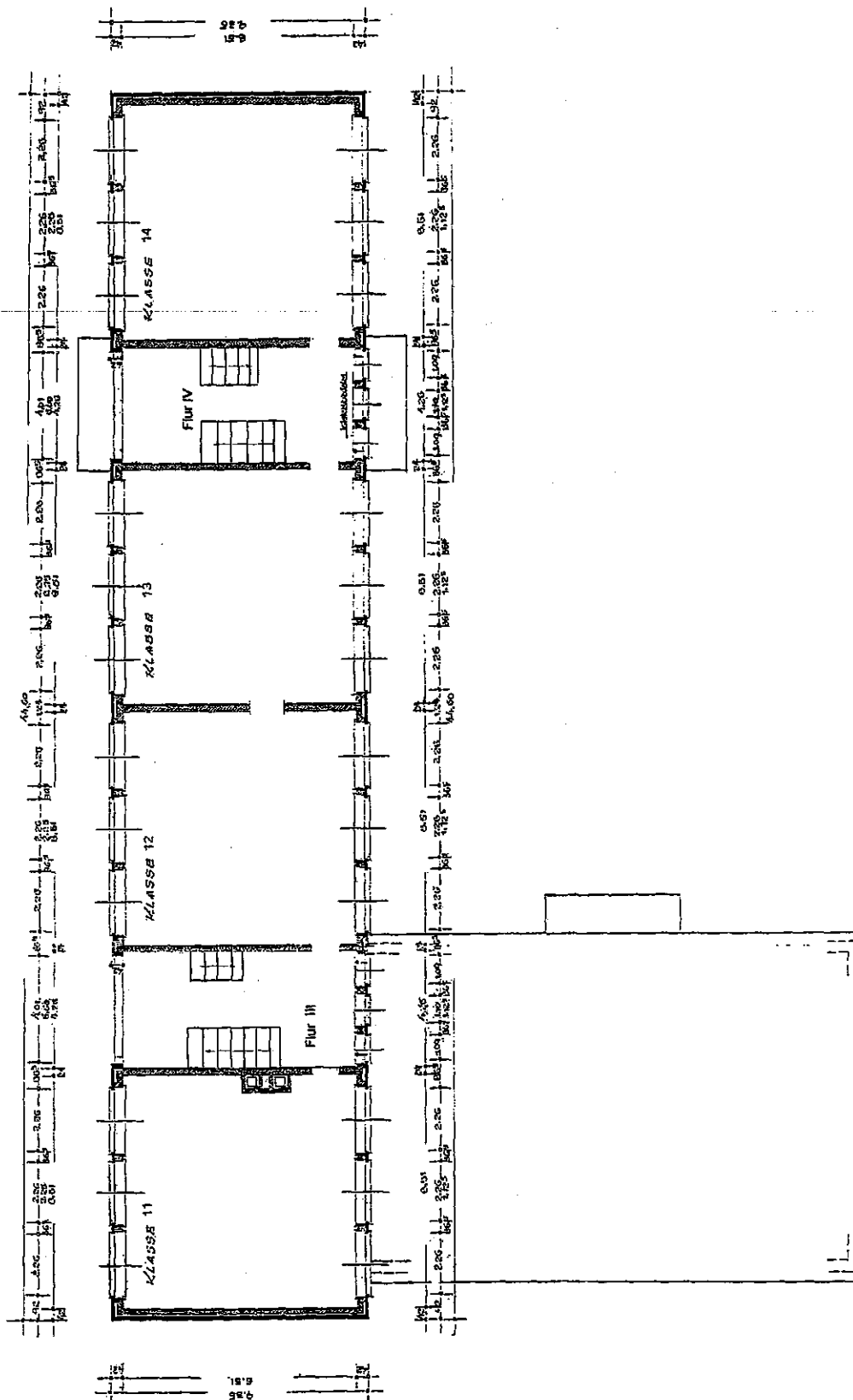
Schule (Trakt 4) Keller:



Schule (Trakt 3 und 4) Erdgeschoss:



Schule (Trakt 4) Obergeschoss:



Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

()

7