



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

Gutachten über den Verkehrswert



**Schule
Friedeburg, Schützenweg 18**



**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@lgl.niedersachsen.de

Aktenzeichen: W1-10/2011

G U T A C H T E N

über den Sachwert nach §§ 21-23 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) 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 Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 11.03.2011 den **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes unter der Annahme, dass die Nutzung für den Gemeinbedarfszweck fortgesetzt wird, mit

967.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Wertermittlungsstichtag	5
1.3 Qualitätsstichtag	6
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	8
2.2.3 Rechte und Belastungen	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	10
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Schulgebäude	10
2.3.6 Ertragsverhältnisse	20
2.4 Künftige Entwicklungen	20
2.4.1 Demographische Entwicklung	20
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	20
2.5 Entwicklungszustand	21
3. ERMITTLUNG DES SACHWERTES	21
3.1 Grundlagen	21
3.1.1 Kaufpreissammlung	22
3.1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.3 Literatur	23
3.2 Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3 Bodenwert	25
3.4 Sachwertverfahren	27
3.4.1 Gebäudesachwert	27
3.4.2 Wert der sonstigen Anlagen	30
3.4.3 Sachwert des Grundstücks	30

- 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: durch:	25.02.2011 Herrn Onnen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	11.03.2011
weitere Teilnehmer/-innen:	Herr Struck (Hausmeister)
Besonderheiten:	Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes unter der Annahme, dass die Gemeinbedarfs- nutzung <u>nicht</u> fortgesetzt wird, wurde ebenfalls ermittelt (s. hierzu W1-6/2011)

Da es sich bei diesem Wertermittlungsobjekt um ein Gemeinbedarfsgrundstück handelt und bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen werden soll, dass es als Gemeinbedarfsgrundstück bestehen bleibt, hat der Gutachterausschuss den Antragsteller auf die Problematik hinsichtlich des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die der Ermittlung eines Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB entgegensteht, hingewiesen. Diese Problematik ist im Abschnitt 3.1 näher beschrieben. Der Antragsteller hat den Antrag fernmündlich (Frau Janssen) dahingehend modifiziert, dass eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung) durchgeführt werden soll.

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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag.

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

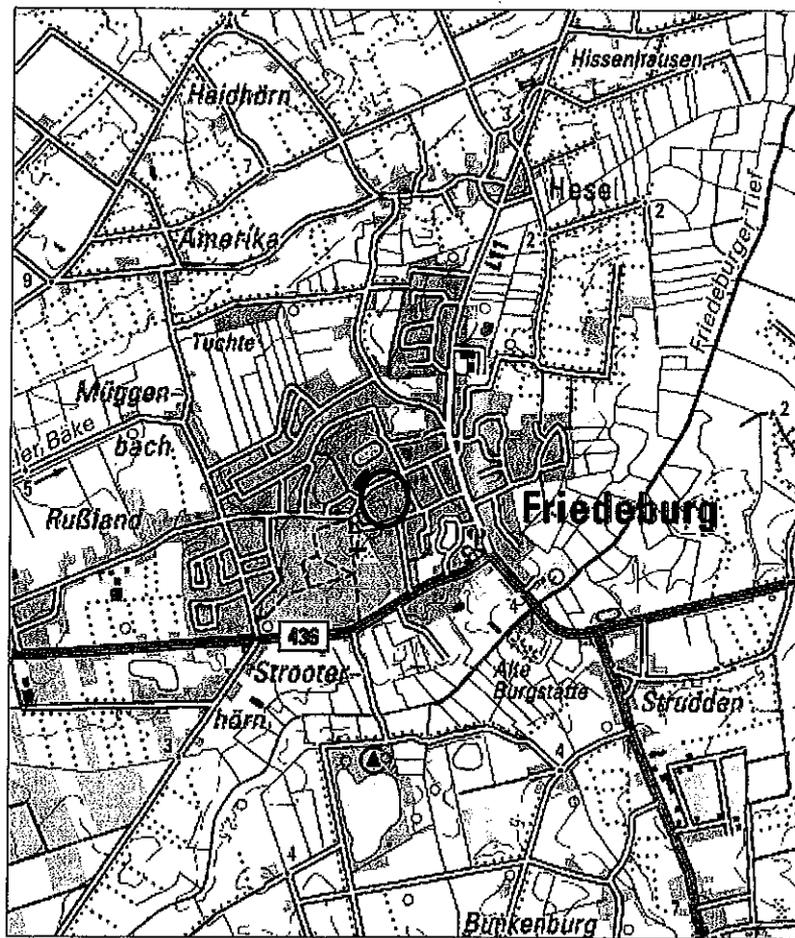
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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.

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.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

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:

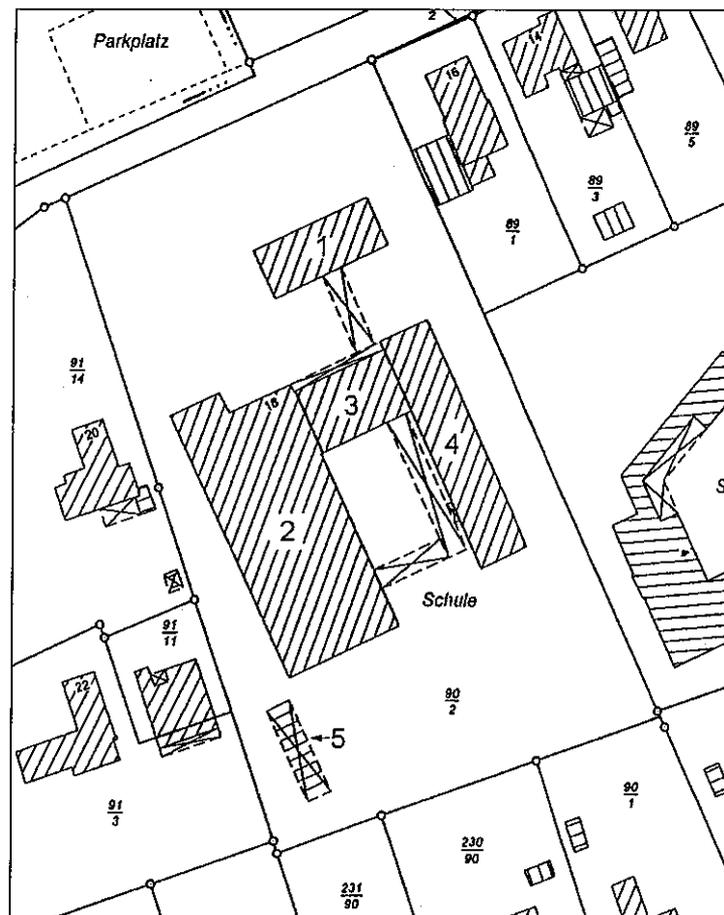
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasleitung

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 Gebäudetrakte (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 Gebäudetrakt 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 Gebäudetrakten gleichermaßen einen mittleren Bauschaden aufgrund des Zustandes der Flachdächer. Bei der folgenden Einzelbeschreibung der Gebäudetrakte 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: Hohl-schichtmauerwerk 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 Fliesenpiegel 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 (insbesonde- re Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenver- kleidungen)
<u>Einstufung des Zustandes:</u> (dem Alter entsprechend)	mittel - befriedigend
<u>Einstufung der Ausstattung:</u>	mittel (Ausnahme: s. Hinweis zum Renovie- rungsstau)

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)

<u>Gebäudeart:</u>	Schulgebäude in konventioneller Bauweise
<u>Geschosse:</u>	Erdgeschoss
<u>Baujahr(e):</u>	1968
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 1.078 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 955 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss in der Anlage
	im Erdgeschoss: Nordbereich: 4 Zimmer, Küche, Kiosk und Flur
	Mittel- und Südbereich: Ausbildungs- und Zuhörerräume

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), Windfang-element 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 Gebäude- trakt (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 Außenmauer- werks der Mehrzweckklasse Salpeterschäden an der Innenwand des Vorrats- raumes Stirnbretter abgängig Wasserschäden im westlichen Dachbereich außenseitig abgeplatzter Putz im Bereich der Terrassentür zum Lehrerzimmer Dachrinnen tlw. abgängig bzw. fehlen tlw. Renovierungsstau in dem meisten Räumen (ins- besondere Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenverkleidungen)
<u>Einstufung des Zustandes:</u> (dem Alter entsprechend)	mäßig - befriedigend
<u>Einstufung der Ausstattung:</u>	einfach - mittel (s. Hinweis zum Renovierungs- stau)
übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
bisheriges Alter:	43 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erweiterung des Lehrerzimmers im Jahre 1973
ermittelte Restnutzungsdauer:	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
<u>Einstufung / Besonderheiten:</u> 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 nördlichen Übergangsbereich der Trakte (2) und (3) Stirnbretter abgängig Sanitär insgesamt nicht mehr zeitgemäß Renovierungsstau in dem meisten Räumen (insbesondere Bodenbeläge, Wandanstriche und Deckenverkleidungen)
<u>Einstufung des Zustandes:</u> (dem Alter entsprechend)	mäßig - befriedigend
<u>Einstufung der Ausstattung:</u>	einfach - mittel (s. Hinweis zum Renovierungsstau)
übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
bisheriges Alter:	44 Jahre
ermittelte Restnutzungsdauer:	26 Jahre

Schule (Trakt 4)

<u>Gebäudeart:</u>	Schulgebäude in konventioneller Bauweise
<u>Geschosse:</u>	Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss
<u>Baujahr(e):</u>	1967
<u>Größe:</u>	
Bruttogrundfläche:	958 m ² (Berechnungen s. Anlage)
Nutzfl. Keller:	98 m ² (Berechnungen s. Anlage)
Nutzfl. Klassen / Flure:	660 m ² (Berechnungen s. Anlage)

<u>Raumaufteilung:</u>	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 Außenverblender
Innenwände:	massiv
Geschosdecken:	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 Stahlrahmentür 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 nicht 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
- Transformatorstation 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 Außenanlagen:

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 auch weiterhin für eine Nutzung als Schule geeignet.

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 Schule 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 der weiteren Nutzung als Schule 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 fortgesetzt wird ist aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung vom Grundstückszustand des „erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes für den Gemeinbedarf“ auszugehen.

3. Ermittlung des Sachwertes

3.1 Grundlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt üblicherweise den Verkehrswert. 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“.

Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist in der vorliegenden Situation jedoch nicht vorstellbar. Aufgrund des Gemeinbedarfscharakters ist ein Anbieten am freien Grundstücksmarkt kaum denkbar. Würde das Wertermittlungsobjekt unter der Vorgabe der Beibehaltung der Nutzung für den Gemeinbedarf am Grundstücksmarkt angeboten, ist es nicht vorstellbar, dass sich ein Interessent finden würde, da eine wirtschaftliche Rendite nicht zu erzielen ist.

Auch in der Wertermittlungsliteratur wird diese Problematik aufgegriffen. In *Kleiber/Simon/Weyers -Verkehrswertermittlung von Grundstücken-* (siehe Anhang) wird dazu folgendes ausgeführt:

„Gemeinbedarfsflächen, die sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben, haben keinen Verkehrswert, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind. Die Ansicht, derartige Flächen hätten keinen oder nur einen symbolischen Vermögenswert, wird vom BGH als mit Art. 14 GG unvereinbar abgelehnt. Dass für derartige Grundstücke ein freier Markt fehle, rechtfertigt nicht die Schlussfolgerung, ihnen sei ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen.“

Die Aufgabe, den Wert solcher Flächen zu ermitteln, stellt sich insbesondere, wenn der Bedarfsträger wechselt, weil die Fläche einer anderen öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll. Der hierzu gegebene Hinweis, für "spezielle", nicht marktgängige Objekte als Verkehrswert den Preis anzusetzen, der gezahlt werden würde, wenn ein gewöhnlicher Grundstücksverkehr bestünde, hilft hier nicht weiter. Da für derartige Objekte gerade kein entsprechender Grundstücksmarkt besteht, müsste ein anderer Teilmarkt unterstellt werden, der aber für derartige Objekte nicht einschlägig wäre.

Grundsätzlich ist bei alledem zu unterscheiden zwischen

a) Gemeinbedarfsflächen, die auch nach dem Eigentumswechsel derselben öffentlichen-Nutzung-vorbehalten bleiben und somit lediglich der Träger der Nutzung wechselt und

b) Gemeinbedarfsflächen, die nach dem Eigentumswechsel einer anderen als der bisherigen öffentlichen Nutzung zugeführt werden (Wechsel der öffentlichen Nutzung).

zu Fall a wird weiter ausgeführt:

Die Bestimmung des Werts einer solchen Fläche stellt keine Aufgabe der Verkehrswertermittlung dar. Es geht hier vielmehr um die Ermittlung eines "gerechten" Preises, der den unterschiedlichen Interessenlagen des Käufers und des Veräußerers Rechnung trägt. Dies kann von Fall zu Fall unterschiedlich beurteilt werden.

3.1.1 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.

3.1.2 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

3.1.3 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 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 13 Abs. 1 WertV).

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

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 eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an. Das Ergebnis nach dem Sachwertverfahren berücksichtigt den Bodenwert, den Wert sämtlicher baulicher Anlagen und den Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei aus Marktdaten unter Berücksichtigung des Gemeinbedarfscharakters abgeleitet. Die Werte der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, der technischen und der wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Aus der Sicht des Veräußerers stellt sich der Sachwert als ein Wert dar, der die Kosten der ursprünglichen Herstellung, die Preissteigerung zwischen dem Zeitpunkt der Herstellung und des Wertermittlungstichtages, die technische Wertminderung aufgrund des Alters der Objekte inklusive der Verzögerung der Alterswertminderung aufgrund der zwischenzeitlich getätigten Investitionen für Sanierung und Substanzerhaltung sowie die Wertminderungen aufgrund anderer wirtschaftlicher und technischer Belange berücksichtigt. Aus der Sicht des Käufers stellt das Ergebnis nach dem Sachwertverfahren eine Größe dar, mit der Kosten für einen noch wesentlich teureren Neubau vermieden werden können und mit der die geforderte Gemeinbedarfsaufgabe erfüllt werden kann. Das Ergebnis stellt daher den "gerechten" Preis (siehe Abschnitt 3.1) dar, der den unterschiedlichen Interessen der Parteien Rechnung trägt.

Die Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens wird auch in *Kleiber/Simon/Weyers -Verkehrswertermittlung von Grundstücken-* beschrieben:

„Das Sachwertverfahren steht bei vielen Sachverständigen auch dann noch im Vordergrund, wenn für ein bebautes Gemeinbedarfsgrundstück die öffentliche Zweckbindung in der bestehenden oder einer abgewandelten Form erhalten bleiben soll. Das Sachwertverfahren kann ... sachgerecht sein, ... wenn eine Anmietung nicht in Betracht kommt und der erwerbwillige Gemeinbedarfsträger zur Errichtung einer öffentlichen Zwecken dienenden Anlage "gezwungen" ist. In diesem Fall kann ihm bei der Bemessung eines „gerechten Kaufpreises Ersparnisse eigener Herstellungskosten entgegengehalten werden

3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf einzustufen.

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. Für Gemeinbedarfsgrundstücke liegen keine Bodenrichtwerte vor.

Auch hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes in einer derartigen Situation gibt die o.g. Wertermittlungsliteratur Hinweise:

In der Praxis wird häufig die Auffassung vertreten, dass sich beim Übergang einer Gemeinbedarfsfläche auf einen anderen Träger der Preis des Grund-

stücks nach dessen Zustand bemisst, der beim erstmaligen Erwerb dieser Fläche ggf. unter Anwendung des Vorwirkungsgrundsatzes maßgebend war, wobei zwischenzeitliche Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden (historisches Beschaffungswertprinzip).

Eine sinnvolle Modifikation dieses Beschaffungswertprinzips besteht darin, dass auch die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretene allgemeine städtebauliche Entwicklung berücksichtigt wird. Der Preis bemisst sich dann nach dem Wert des Grundstücks, der sich nach Fortfall des bisherigen Gemeinbedarfszwecks, jedoch unter Anwendung des Vorwirkungsgrundsatzes für den künftigen Gemeinbedarfszweck nach den Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergeben würde (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip).

Allgemein wird auch bei Gemeinbedarfsgrundstücken zwischen Baugrundstücken für den Gemeinbedarf und unbebauten Grundstücken für den Gemeinbedarf unterschieden. Diese Unterscheidung ist am Grundstücksmarkt erkennbar bei der erstmaligen Beschaffung der Flächen für Gemeinbedarfsobjekte. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf orientieren sich stärker an dem Bodenwertniveau des übrigen Baulandes, da sie in der Regel innerhalb anderer bebauter Bereiche oder unmittelbar angrenzend an bebauten Bereichen entstehen. Da Gemeinbedarfsflächen letztlich im Enteignungsverfahren beschafft werden können, orientiert sich das Preisniveau auch an der möglichen Enteignungsentschädigung. Hier kommt der Vorwirkungsgrundsatz zum Tragen. Bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung ist von dem Entwicklungszustand des Grundstücks auszugehen, den es vor Rechtskraft des Planes, in dem es als Gemeinbedarfsobjekt ausgewiesen ist, erlangt hatte. Da es die Qualitätsstufe des baunutzungsreifen Landes somit nicht erreichen konnte, ist in der Regel die Entwicklungsstufe des Rohbaulandes zugrunde zu legen. Im Grundstücksmarktbericht 2011 ist der mittlere Wert des Rohbaulandes mit 25 % des Bodenrichtwertes angegeben.

$$42 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 10,50 \text{ €/m}^2$$

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Bodenwert des Rohbaulandes keine Erschließungskosten und keine Beiträge nach NKAG (insbes. Kanalbaubeitrag) enthält. Das zu bewertende Grundstück ist zwar eine Gemeinbedarfsfläche, dennoch ist es voll erschlossen und Kanalbaubeiträge sind nicht mehr zu entrichten. Der abgeleitete Wert ist daher noch um einen Betrag für diesen Vorteil zu erhöhen. Aufgrund der Größe des Grundstücks ist hier nicht ein Betrag zu wählen, der bei einem „normalen“ Baugrundstück je Quadratmeter anfällt. Der Gutachterausschuss geht im vorliegenden Fall zunächst von einem Betrag von 10 €/m² aus, so dass sich danach ein Bodenwert von 20,50 €/m² ergibt.

Auch in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden Prozentanteile in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Baugrundstücke für den Gemeinbedarf genannt. Dort wird der Bodenwert von Gemeinbedarfsflächen mit einem Anteil von 50 bis 60 % des Bodenwertes eines normalen Baugrundstücks angegeben.

$$42 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 25,20 \text{ €/m}^2$$

Es ist davon auszugehen, dass der Bodenwert auch bei Baugrundstücken für den Gemeinbedarf nicht unabhängig von der Größe ist. So kann davon ausgegangen werden, dass kleinere Grundstücke (z.B. für einen Kindergarten) bezogen auf einen Quadratmeter einen höheren Preis haben als große Grundstücke z.B. für einen ganzen Schulkomplex. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Litera-

turangabe um einen durchschnittlichen Fall handelt. Da Baugrundstücke für den Gemeinbedarf im Durchschnitt ohnehin größer sind als „normale“ Baugrundstücke, muss ein Abschlag zur Berücksichtigung der Größe hier geringer ausfallen als beim „normalen“ Bauland. Der Gutachterausschuss hält daher einen zusätzlichen Abschlag von 15 % für angemessen:

$$25,20 \text{ €/m}^2 \text{ minus } 15 \% = 21,42 \text{ €/m}^2$$

Danach liegen hier die beiden Ausgangswerte 20,50 €/m² und 21,42 €/m² vor.

Der Einfluss der Trafostation mit den zugehörigen Leitungen ist nach Auffassung des Gutachterausschusses sehr gering. Er hält den Einfluss für hinreichend berücksichtigt, wenn die Ausgangswerte abgerundet werden. Im Ergebnis hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert von **20 €/m²** für angemessen.

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.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Im vorliegenden Fall wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung die lineare Alterswertminderung ermittelt.

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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Bei den Abschlägen wegen Baumängel und Bauschäden werden dabei neben den Abschlägen für den Zustand der Dächer und Schäden an der Grundsubstanz auch Beträge für den Renovierungstau in den Räumen berücksichtigt. Da nicht von einer Umnutzung ausgegangen wird, kann unterstellt werden, dass die innere Ausstattung (insbes. Wände, Decken, Fußbodenbeläge, Sanitär) zu erneuern ist.

Im vorliegenden Fall berücksichtigt der Gutachterausschuss für den mäßigen Zustand der Innenausstattung jeweils einen Anteil von 20 %. Für den Trakt 3 wird der Anteil mit 50 % angesetzt, da hier insbesondere der schlechte Zustand der Sanitäreinrichtungen zu berücksichtigen ist.

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 Dächer u. Hauptsubstanz	-20.000 €	-150.000 €	-20.000 €	-40.000 €
Wertminderung wegen Renovierungsstau bei der Innenausstattung	-20,0%	-20,0%	-50,0%	-20,0%
	-58.816 €	-86.096 €	-41.529 €	-81.431 €
Ansatz bes. objektspezifische Merkmale	-78.816 €	-236.096 €	-61.529 €	-121.431 €
Summe der Wertansätze der bes. objektspezifischen Merkmale	-497.872 €			

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	166.160 €
Sachwert des Gebäudes	1.214.772 €
besondere objektspezifische Merkmale	-497.872 €
Wert der Außenanlagen	84.000 €
Summe	967.060 €
Sachwert (nicht marktangepasst)	967.000 €

Bei der Ermittlung eines Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren wird an dieser Stelle üblicherweise eine Anpassung an die Marktlage durchgeführt. Die Anpassung an die Marktlage bewirkt in der Regel eine Reduzierung des Sachwertes um einen gewissen Abschlagsbetrag, der bei gängigen Immobilien aus Informationen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wird. Eine derartige Marktanpassung wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt, da wie oben bereits dargelegt, ausschließlich der Sachwert ermittelt wird.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Sachwert des Wertermittlungsobjektes unter der Annahme, dass die Nutzung für den Gemeinbedarfszweck fortgesetzt wird, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

967.000 €

(in Worten: neunhundertsevenundsechzigtausend Euro)
abgeleitet.

Wittmund, 11.03.2011

Ihnen
(Gutachter)

Backer
(stellvertr. Vorsitzender)

Sieling
(Gutachter)

Ausfertigungen:

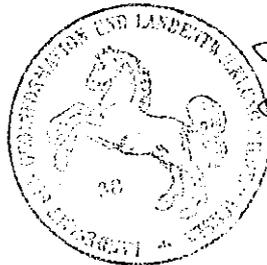
1. Landkreis Wittmund
Postfach 1355
26400 Wittmund

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 23.03.2011



Harms
Harms

Berechnung der Bruttogrundflächen
nach DIN 277 (1973/1987)**I. Schule (Trakt 1)**Gebäudegrundfläche: 22,62 m x 9,37 m = 211,9 m²**Bruttogrundfläche:**

Erdgeschoss	22,62 m x 9,37 m	=	211,9 m ²
1. Obergeschoss	22,62 m x 9,37 m	=	211,9 m ²
2. Obergeschoss	22,62 m x 9,37 m	=	211,9 m ²
		=	<u>rd. 636 m²</u>

II. Schule (Trakt 2)Gebäudegrundfläche: 47,61 m x 21,84 m = 1.039,8 m²
9,60 m x 3,95 m = 37,9 m²
1.077,7 m²**Bruttogrundfläche:**

Erdgeschoss	47,61 m x 21,84 m + 9,60 m x 3,95 m	=	1.077,7 m ²
		=	<u>rd. 1.078 m²</u>

III. Schule (Trakt 3)Gebäudegrundfläche: 17,93 m x 12,05 m = 216,1 m²**Bruttogrundfläche:**

Erdgeschoss	17,93 m x 12,05 m	=	216,1 m ²
		=	<u>rd. 216 m²</u>

IV. Schule (Trakt 4)Gebäudegrundfläche: 44,60 m x 9,35 m = 417,0 m²**Bruttogrundfläche:**

Keller	13,45 m x 9,23 m	=	124,1 m ²
Erdgeschoss	44,60 m x 9,35 m	=	417,0 m ²
Obergeschoss	44,60 m x 9,35 m	=	417,0 m ²
		=	<u>rd. 958 m²</u>