

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Geschäftsgebäude (Restaurant mit Wohnungen) mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 26465 Langeoog, Kavalierspad 5



Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund,
Am Markt 11, 26409 Wittmund

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025

Qualitätsstichtag: 01.07.2025

Verkehrswert: **4.900.000 €**

Sachverständiger: Herr Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

| | |
|--|----|
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 3 |
| 1.1 Auftragsdaten | 3 |
| 1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts | 4 |
| 1.3 Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 1.4 Qualitätsstichtag | 5 |
| 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen | 5 |
| 1.6 Unterlagen | 6 |
| 1.7 Erklärungen / Hinweise | 6 |
| 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES | 7 |
| 2.1 Lagemerkmale | 7 |
| 2.1.1 Makrolage | 7 |
| 2.1.2 Nachbarschaft | 7 |
| 2.1.3 Verkehrsanbindung | 8 |
| 2.1.4 Öffentliche Einrichtungen | 9 |
| 2.1.5 Umwelteinflüsse | 9 |
| 2.1.6 Sonstiges | 9 |
| 2.1.7 Wohn- und Geschäftslage | 9 |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten | 10 |
| 2.2.1 Bauleitplanung | 10 |
| 2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand | 11 |
| 2.2.4 Grundbuchbestand | 11 |
| 2.2.5 Eigentumsverhältnisse | 11 |
| 2.2.6 Rechte und Belastungen | 12 |
| 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 12 |
| 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt | 12 |
| 2.3.2 Nutzung | 12 |
| 2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand | 13 |
| 2.3.4 Erschließungszustand | 13 |
| 2.3.5 Bodenbeschaffenheit | 13 |
| 2.3.6 Hauptgebäude (Strandhalle) | 14 |
| 2.3.9. Außenanlagen | 17 |
| 2.3.10. Ertragsverhältnisse | 17 |
| 2.4. Drittverwendungsfähigkeit | 17 |
| 2.5. Künftige Entwicklungen | 17 |
| 2.5.1. Demographische Entwicklung | 18 |
| 2.5.2. Weitere künftige Entwicklungen | 18 |
| 2.6. Entwicklungszustand | 18 |
| 3. ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES | 19 |
| 3.1. Grundlagen | 19 |
| 3.1.1. Definition des Verkehrswertes | 19 |
| 3.1.2. Kaufpreissammlung | 19 |
| 3.1.3. Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 19 |
| 3.1.4. Literatur | 20 |

| | |
|--|--|
| 3.1.5. Internetquellen | 20 |
| 3.2. Wertermittlungsverfahren | 20 |
| 3.2.1. Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 20 |
| 3.2.2. Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 21 |
| 3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 21 |
| 3.3. Bodenwert | 22 |
| 3.4. Sachwertverfahren | 24 |
| 3.4.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 25 |
| 3.4.2. Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen | 28 |
| 3.4.3. Vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 28 |
| 3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 28 |
| 3.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 29 |
| 3.4.6. Sachwert des Grundstücks | 30 |
| 3.5. Allgemeines Ertragswertverfahren | 30 |
| 3.5.1. Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 31 |
| 3.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 34 |
| 3.5.3. Ertragswert | 35 |
| 3.6. Verkehrswert | 36 |
| Anlagen: | <ul style="list-style-type: none"> – Berechnung der Brutto-Grundflächen – Berechnung der Nutzflächen – Auszug aus der Liegenschaftskarte – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Fotografien – Grundrisszeichnungen |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

| | |
|--|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund |
| Geschäftsnummer: | 31 K 35/24 |
| Datum des Auftrages: | 04.06.2025 |
| Verwendungszweck: | Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz) |
| Besonderheiten: | Dem unterzeichneten Sachverständigen wurde kein Zugang zum Bewertungsobjekt gewährt Das Bewertungsobjekt ist seit ca. 2022 geschlossen |
| Ortsbesichtigung durch den Gutachter am: | 01.07.2025 |
| weitere Teilnehmer/-innen: | keiner |

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich seit längerer Zeit ungenutzt. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) ?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzt und ist unbewohnt; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt werden (Art und Umfang) ?

Ob sich Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt befanden konnte aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Ob sich innerhalb des Bewertungsobjektes Hausschwamm befindet, konnte aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, ausschließlich Gebäudeteile entsprechend der baubehördlich geprüften Zeichnungen. Es bestehen **keine** baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

6. Ist eine Einbauküche vorhanden, und ist diese fest mit dem Gebäude verbunden ?

Ob eine Einbauküche vorhanden ist, konnte aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

7. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorhanden ?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht nach dem WEG. Somit ist kein Verwalter nach dem WEG vorhanden.

8. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt ?

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 01.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

1.4 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. (01.07.2025).

1.5 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 chemische 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 Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrsichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden 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).

1.6 Unterlagen

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

- Bauakte der Gebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Katasteramt Wittmund
- Auszug aus dem Grundbuch von Langeoog Blatt 2090 des Amtsgerichts Wittmund vom 04.06.2025
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog vom 07.07.2025
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Inselgemeinde Langeoog vom 07.07.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.07.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

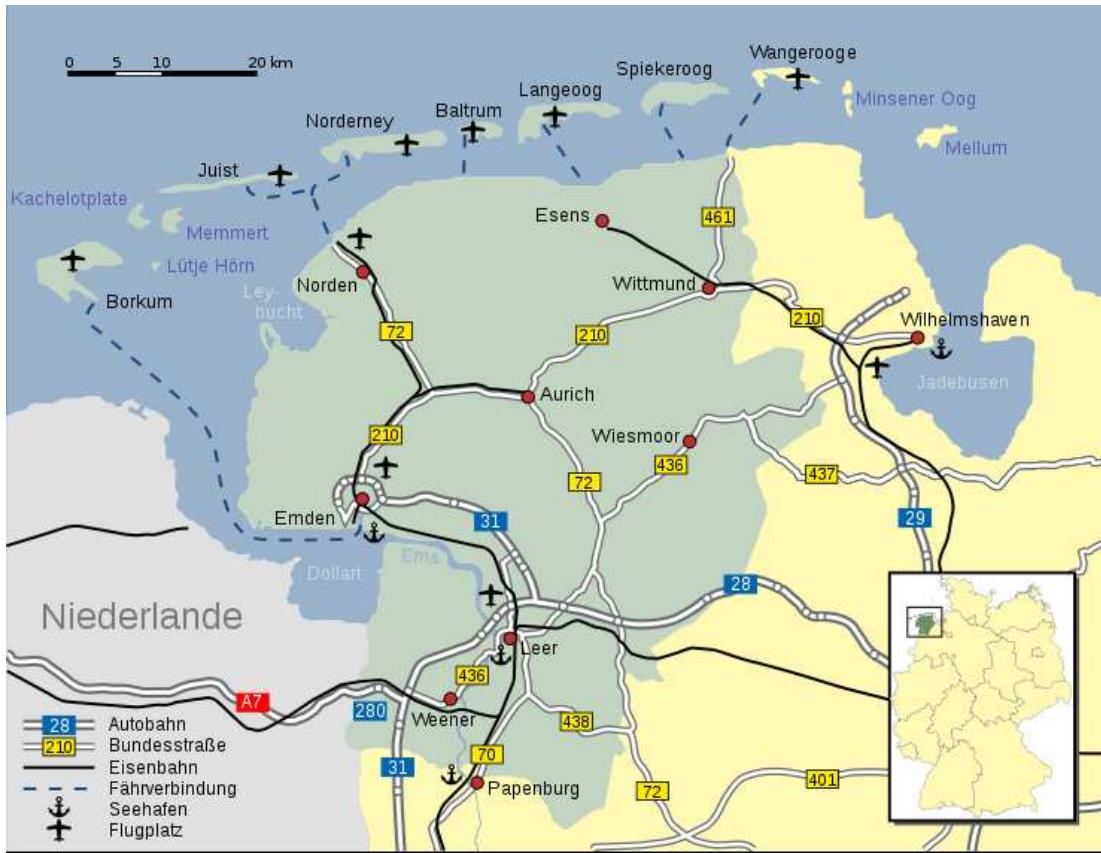
Die Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog liegt auf der gleichnamigen ostfriesischen Nordseeinsel und gehört zum Landkreis Wittmund in Ostfriesland.

Der Landkreis Wittmund mit dem Verwaltungssitz in der Stadt Wittmund liegt im Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 57.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 650 km², welche sich auf die Festlandskommunen sowie die Nordseeinseln Spiekeroog und Langeoog verteilen. Neben Dienstleistungen und Landwirtschaft trägt der Tourismus - insbesondere auf den Nordseeinseln und in den Küstenorten - nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog an der Straße Kavalierspad. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog) beträgt ca. 500 m.

Übersichtskarten





Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 03.07.2025

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.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Die Insel Langeoog ist durch eine Schiffsverbindung zum Hafen Esens-Bensersiel an das Festland angebunden. Der Flugplatz Langeoog wird regelmäßig von Wittmund-Harlesiel aus angeflogen. Ab Esens besteht Anschluss an das Eisenbahnnetz.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 1.800 Einwohnern.

Langeoog verfügt mit der Inselschule Langeoog über eine Grund-, Haupt- und Realschule. Weiterbildende Schulen sind auf dem Festland etwa in Esens oder Wittmund angesiedelt.

Auf der Insel Langeoog gibt es Ärzte sowie Kurkliniken. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Wittmund.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der örtlichen Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gelten besondere Mieterschutzregelungen.

Nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte „Mietpreisbremse“) darf bei der Wiedervermietung die neue Miete höchstens um 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies gilt nicht für Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wird sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Nach § 558 Absatz 3 Satz 3 darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Nach § 577a Abs. 2 Satz 2 gilt eine verlängerte Kündigungssperrfrist von fünf Jahren bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

2.1.7 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Strandlage in den Dünen, rückwärtig unverbaut mit Blick auf die Nordsee. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemarkale und die privilegierte Strandlage mit Meerblick ist die Wohn- und Geschäftslage als sehr gut einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

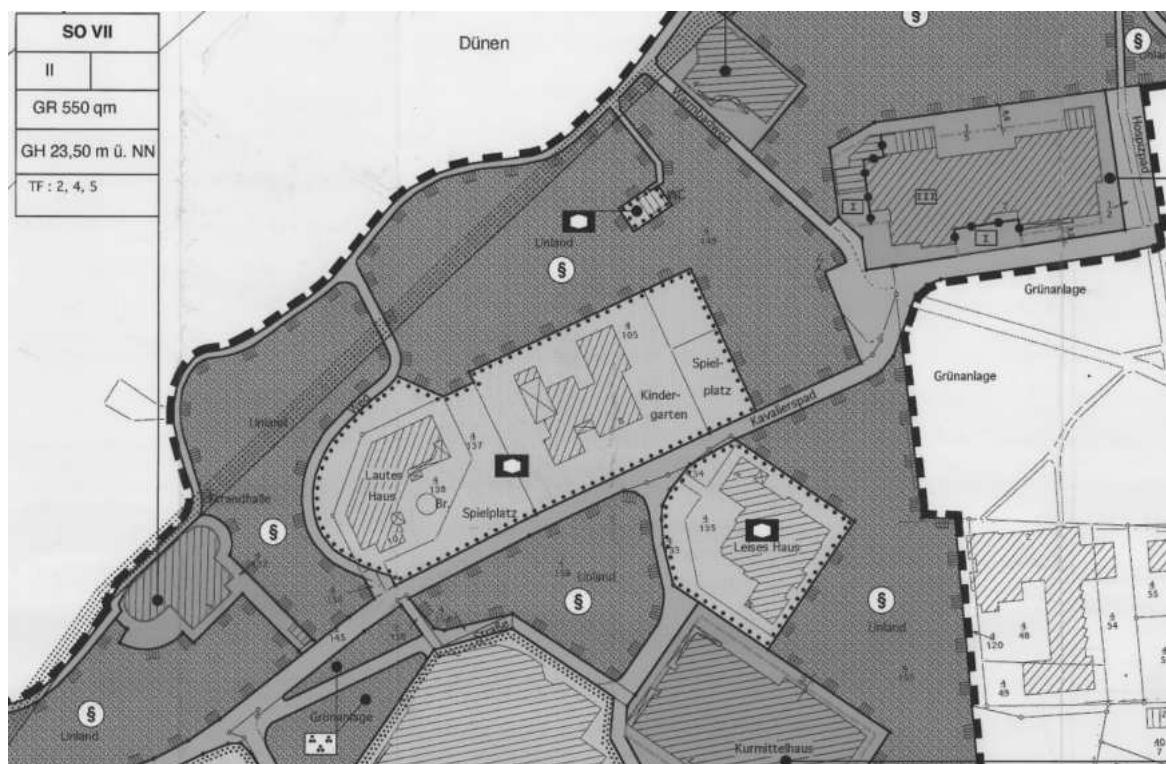
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Sondergebiet“ dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „A Kurgebiet“ sowie die 1. Änderung der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog vor.

Der Bebauungsplan sowie die 1. Änderung setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung „Sondergebiet“ mit zweigeschossiger Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

| | |
|---|-------------------------------|
| max. Grundfläche: 550 m ² bzw. begrenzt auf die vorhandene Bebauung | max. Gebäudehöhe: 8,50 m ü.NN |
|---|-------------------------------|



Quelle: © Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog

Sonstige planungsrechtliche Einschätzung

Nach der Satzung zur 1. Änderung sind ausnahmsweise Diskotheken zugelassen.

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Abschnitt 2.2.1 zu entnehmen.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Kavalierspad nach Auskunft der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog 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 Nordseeheilbad Langeoog in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.2.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Langeoog Blatt 2090 unter lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 4/132 der Flur 1 der Gemarkung Langeoog. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Kavalierspad 5, - Strandhalle -“ und die Größe mit 984 m² angegeben.

2.2.6 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ist folgende Eintragungen enthalten.

Ifd. Nr. 2: Rückauflassungsvormerkung für das Land Niedersachsen (Domänenamt Norden)

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen stellt diese Eintragung keine Minderung des Wertes des Bewertungsobjektes dar.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulisten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulistenverzeichnis. Daher wurde das Baulistenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog ist das Wertermittlungsobjekt 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 984 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt. 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 Wohn- und Geschäftsgebäude (Restaurant mit Mitarbeiterappartements und Betriebsleiterwohnung) mit Nebengebäude bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) sind mit Klinkerplatten befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Dünen- und Rasenfläche angelegt.

2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen (Bauschein Nr. 500/69, 149/83, 81/88, 82/88 und 263/2006 des Landkreises Wittmund vor, aus denen sich ergibt, dass sämtliche aufstehenden Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Eine Gewähr für deren Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

2.3.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Kavalierspad erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Straße ohne Rad-/Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:
Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

2.3.5 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.6 Hauptgebäude (Strandhalle)

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Restaurant in teilweise unkonventioneller Bauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 11.1

Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Baujahr(e): ca. 1954; 1969, 1983, 1988 und 2006 Umbauten, Erweiterungen und Modernisierungen,; gemäß Bauakten

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 550 m² (gem. Baugenehmigung)

Wohnfläche: ca. 220 m² (gem. Baugenehmigung)

Nutzfläche: ca. 430 m² (gem. Baugenehmigung)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Erdgeschoss (EG): 5 Mitarbeiterappartements, 3 Bäder, Kühlraum, Vorratsraum, Heizungsraum, Flur, 2 Räume

im Obergeschoss (DG): Wohnung mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse, 3 Mitarbeiterappartements, Restaurant mit Küche, Kühlräume, Büro, Wäschelager, Herren- und Damen sowie Behinderten Sanitärbereiche

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Holzfachwerk, Innenschale nicht bekannt, Dämmung vor ca. 1980

Dach: Flachdach mit Folienabklebung, geringe Dachdämmung, Zinkblechrinnen-/fallrohre

Außentüren: Haupteingangstür: Kunststoffrahmentür mit Lichteusschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre

| | |
|----------------------------|--|
| | Nebeneingangstür: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre |
| Fenster: | Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrollläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1980er und 1990er Jahre |
| Innenwände: | keine Angabe zu Innenwänden wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Innentüren: | keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Geschossdecken / Fußböden: | keine Angabe zu Geschossdecken / Fußböden wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Geschosstreppe: | keine Angabe zur Geschosstreppe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Fußbodenbelag: | keine Angabe zu Fußbodenbelägen wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| | keine Angabe zu Bodenfliesen wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Sanitäreinrichtungen: | keine Angabe zu Sanitäreinrichtungen wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Heizung: | keine Angabe zur Beheizung und Warmwasserversorgung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Technische Ausstattung: | keine Angabe zu Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Einbaumöbel: | keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung |
| Besondere Bauteile: | Außentreppe mit mehr als 3 Stufen Balkon als Holzkonstruktion |

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- von außen keine erkennbaren
 - von innen keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

| | |
|---|--|
| Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) | von außen mittel (durchschnittlich) von innen keine Angabe wegen nicht ermöglicher Innenbesichtigung |
| Einstufung der Ausstattung: | keine Angabe wegen nicht ermöglicher Innenbesichtigung Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3 (unterstellt) |

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 nicht getätigt.

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.

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell): 40 Jahre

bisheriges Alter: ca. 71 Jahre

Modernisierungen: keine Angabe wegen nicht ermöglicher Innenbesichtigung
(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV): mittlerer Modernisierungsgrad (unterstellt aufgrund der erfolgten Außenbesichtigung sowie der vorhandenen Bauunterlagen)

ermittelte Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer bei unterstellten Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.9. Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

Ver- und Entsorgungseinrich- tungen: Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

Plattierungen: übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerplatten

Terrasse: Terrassenbelag als Holzdielen, insgesamt üblich

Einfriedung: übliche Einfriedung, Lastenaufzug mit Metallzaun, Einfahrtstor aus Metall,

Gartenanlage: insgesamt übliche Gartengestaltung

Sonstige Nebengebäude: Schuppen: Grundfläche ca. Schuppen I: Grundfläche ca. 10 m²

Schuppen als Mauerwerkbauweise, teilweise mit Holzverkleidung, Satteldach mit Betondachsteinen, Kunststoffrahmentür und einer Grundfläche von ca. 10 m²

Sonstige Anlagen: keine sonstigen Anlagen

Einstufung der Außenanlage: üblich

2.3.10. Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich unbewohnt und ungenutzt.

Aus diesem Grund werden derzeit keine Mieterträge erzielt.

2.4. Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt hat eine sachverständigenseits geschätzte Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren und befindet sich überwiegend in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand (unterstellt). Aufgrund der Gebäudestruktur und der Grundrissgestaltung ist eine Alternativnutzung nur eingeschränkt möglich. Das Bewertungsobjekt besitzt somit eine durchschnittliche bis schlechte Drittverwendungsfähigkeit.

2.5. Künftige Entwicklungen

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

2.5.1. Demographische Entwicklung

Für die Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog liegen keine demographischen Daten und Prognosen in öffentlich einsehbarer Form vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte langfristig aufgrund der höheren Nachfrage und des verhältnismäßig geringen Angebots ansteigen werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.5.2. Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.6. Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Gewerbe im Sondergebiet“.

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) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4. Literatur

| | |
|--|--|
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich | Grundstücksmarktbericht 2025 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund |
| Petersen/Schnoor/Seitz | Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg |
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger |
| Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff | Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung |
| Kröll/Hausmann | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken |
| Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung |

3.1.5. Internetquellen

| | |
|-------------------------------------|--|
| Grundstücksmarktdaten Baupreisindex | https://www.gag.niedersachsen.de https://www.destatis.de |
|-------------------------------------|--|

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 (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen 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.

3.2.2. Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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 Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Pachtwertverfahren an, da das Objekt als Hotel betrieben wird und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktüblich erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Bei der für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten wird aus einem marktüblich erzielbaren Umsatz mittels angemessener Pachtsätze eine (fiktive) Jahrespacht ermittelt, die als Jahresrohertrag in die genormte Ertragswertermittlung nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV eingeht.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit 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 dem in der einschlägigen Fachliteratur vgl. Kleiber 5.2.6.5 „Sachwertfaktoren von Hotels und Restaurants“ zur Verfügung.

3.3. Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohn- und Geschäftsgrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den *rentierlichen* und den *sonstigen* Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (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 dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (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 bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

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 01.03.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 2.000 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Sonstiges Sondergebiet“ und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäuser beschrieben.

Objektspezifischer Bodenwert

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

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird gewerblich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf gewerblich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert keine Grundstücksgröße an. Da die Grundstücksgröße implizit beim Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt ist und diesbezüglich vom Gutachterausschuss keine Angaben für das Richtwertgrundstück gemacht wurden, bedarf es keiner weiteren Anpassung des Bodenrichtwerts.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück liegt erhöht auf einer Düne und ist nicht eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Lage

Aufgrund der abweichenden Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück (erhöhte Lage auf einer Düne mit ungehindertem Meerblick und unmittelbarem Zugang zum Strand) hält der Gutachter einen Zuschlag in Höhe von ca. 20 % auf den Bodenrichtwert für angemessen.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2025. Im Zeitraum

zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich in Bezug auf gewerblich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

2.400,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

| Fläche | Nutzung | Größe | BW-Ansatz | Bodenwert |
|----------------------|---------|----------------|------------------|-----------|
| | | m ² | €/m ² | € |
| rentierlicher Anteil | Bauland | 984 | 2.400,00 | 2.361.600 |
| sonstige Flächen | | 0 | 0,00 | 0 |
| Bodenwert insgesamt | | 984 | | 2.361.600 |

3.4. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Für Objekte auf den Inseln sind die Herstellungskosten im Vergleich zum Festland jedoch deutlich höher. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist in seinem Grundstücksmarktbericht daher entsprechende Ortsfaktoren für die Inseln aus. Der Gutachter verwendet den im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Ortsfaktor für die Insel Langeoog in Höhe von 1,5 zur Ermittlung der örtlichen Herstellungskosten.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Dachaufbauten sowie der Gebäudegeometrie gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von pauschal 100.000 € berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an

die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudbeschreibung verwiesen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------|
| Gebäudeart | | Wohnhaus |
| Gebäudetyp NHK 2010 | | 11.1 |
| Brutto-Grundfläche | m ² | 550 |
| NHK 2010 (x 1,5) | €/m ² | 2.078 |
| Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten | | |
| Zuschlag für besondere Bauteile | € | 100.000 |
| Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel | % | 0,0 |
| Herstellungskosten 2010 | € | 1.242.625 |
| Baupreisindex am WE-Stichtag | | 188,6 |
| Herstellungskosten am WE-Stichtag | € | 2.343.591 |
| Gesamtnutzungsdauer | Jahre | 70 |
| tatsächliches Alter am WE-Stichtag | Jahre | 71 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 20 |
| Alterswertminderung (§23) | | linear |
| | in % | 71,43 |
| | € | -1.674.027 |
| Gebäudesachwert | € | 669.564 |
| Sachwert der baulichen Anlagen | | 669.564 |

3.4.2. Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

| | | |
|---|---|--------|
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): | € | 8.000 |
| Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas | | |
| Plattierungen, Einfriedungen und Lastenaufzug | € | 15.000 |
| Sonstiges: Nebengebäude | € | 10.000 |
| Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen | € | 33.000 |

3.4.3. Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

| | | |
|--|---|-----------|
| rentierlicher Bodenwert | € | 2.361.600 |
| Sachwert der baulichen Anlagen | € | 669.564 |
| Sachwert Außenanlagen/sonstige Anlagen | € | 33.000 |
| vorläufiger Sachwert | € | 3.064.164 |

3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Grundstücksmarktbericht als auch die gängige Fachliteratur weist keine Sachwertfaktoren für Wertermittlungsobjekte wie das Bewertungsobjekt (Wohn und Geschäftshaus) aus. Bei dem Wertermittlungsobjekt liegt der Sachwertfaktor nach den Erfahrungen des unterzeichneten Sachverständigen sowie Recherchen bei den örtlichen Maklern auf Langeoog bei rund 1,00 bis 2,00 bei eigengenutzten Gewerbeobjekten mit mittlerer Drittverwendungsfähigkeit. Insbesondere durch die sehr gute Lage hält der unterzeichnete Sachverständige einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,5 für angemessen d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen rd. 50 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|---------------------------------------|------|-----------|
| vorläufiger Sachwert | € | 3.064.164 |
| Sachwertfaktor | 1,50 | |
| Marktanpassung | in € | 1.532.082 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | € | 4.596.246 |

3.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteneinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteneinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteneinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist der mehrjährige Leerstand sowie die nicht erfolgte Innenbesichtigung als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 30 % reduziert.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständlich ermittelt:

| Angaben zum Gebäude | Geschäftshaus | |
|--|---------------|----------|
| Wertminderung wg. Baumängeln/Bauschäden | € | |
| Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände der Gebäude | in % | -30% |
| Ansatz boG der Gebäude | € | -200.869 |
| Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände des Grundstücks | € | 0 |
| Wertansatz der boG | € | -200.869 |

3.4.6. Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

| | | |
|---|------------|-----------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | € | 4.596.246 |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | € | -200.869 |
| sonstiger Bodenwert | € | 0 |
| Sachwert | € | 4.395.377 |
| Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren | gerundet € | 4.400.000 |

3.5. Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstücks Wert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren 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 Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

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 Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1. Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur wird zur Ermittlung des Rohertrages bei Hotel- und Gastronomieobjekten das Pachtwertverfahren vorgeschlagen. Hierbei wird i. d. R. von den Jahresumsätzen des jeweiligen Betriebes ausgegangen und die üblicherweise gezahlten Pachten (zwischen 10 und 20 % des Jahresumsatzes) als prozentuale Anteile der Jahresumsätze beschrieben. Dabei werden die im Allgemeinen üblichen Pachtsätze durch zusätzliche Faktoren hinsichtlich der Lage, des Mobiliars, der Funktionalität und des Erscheinungsbildes an die jeweils vorliegenden Verhältnisse angepasst.

Liegen Bilanzen nicht vor oder werden sie als nicht geeignet angesehen, können die Warenumsätze je Einheit (z.B. je Stuhl) den Durchschnittsangaben der Literatur entnommen werden. Die Angaben basieren auf Erhebungen der DEHOGA bzw. auf Erfahrungswerten aus der Branche. Bilanzen können nur dann als geeignet angesehen werden, wenn zu unterstellen ist, dass der Betrieb so geführt wird, dass ein möglichst optimales betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt wird.

Dem unterzeichneten Sachverständigen liegen keine Bilanzen vor, daher werden im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) und der DEHOGA veröffentlichten durchschnittlichen Umsatzzahlen verwendet. Die durchschnittlichen Warenumsätze pro Stuhl werden bei einem Restaurant mit Meerblick, je nach Quelle und Lage, sehr unterschiedlich angegeben. Die Branchezahlen für sehr gute Innenstadtlagen und Tourismusregionen mit Meerblick bewegen sich durchschnittlich im Bereich von 8.000 € bis 20.000 € jährlich je Stuhl. Der unterzeichnete Sachverständige hält aufgrund der geringeren Auslastung in den Wintermonaten einen jährlichen Warenumsatz je Stuhl in Höhe von 10.000 € für angemessen. Die Mitarbeiterappartements sowie die Betriebsleiterwohnung werden auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2025 angegebenen durchschnittlichen Mieten für die Insel Langeoog pauschal mit 15,00 €/m² angesetzt. Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Warenumsätze, Belegungen und Pachtsätze sind als Grundlage für die Ermittlung einer angemessenen Gesamtpacht und damit des Rohertrages geeignet. Die Umsätze der einzelnen zu bewertenden Teileinheiten ergeben insgesamt den Gesamtumsatz.

Pacht Gastronomie

Im Bereich der Gastronomie stehen die Stühle im Restaurantbereich im Obergeschoss für die Bewirtung zur Verfügung. Die Möglichkeiten Umsätze im Außenbereich auf der Terrasse zu generieren bleiben außer Betracht. Für die vorhandenen Räumlichkeiten ergeben sich die folgenden Umsatz- und Pachtzahlen:

| | |
|---|-------------|
| Warenumsatz pro Stuhl/Jahr (ohne MwSt.) | 10.000 € |
| Anzahl Stühle circa | 100 |
| Warenumsatz Gastronomie insgesamt | 1.000.000 € |
| Basis-Umsatz-Pachtsatz | 15 % |
| Anpassung | |
| für die Lage | +20 % |
| für Mobiliar | 0 % |
| für äußere Erscheinung | +5 % |
| für Funktionalität | +5 % |
| insgesamt | +35 % |
| Pachtsatz Gastronomie | 15 % x 1,35 |
| Pachetrohertrag Gastronomie | 202.500 € |

| Anzahl der Einheiten | Nutzungsart | Wohn-/Nutzfläche | Miete | Monatsmiete |
|----------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|-------------|
| | | m ² | €/m ² | € |
| 8 | Wohnung/ Appartements | 220 | 15,00 €/m ² | 3.300 € |
| Summe | | 220 | | 3.300 € |
| Jahresrohertrag Sonstige Nutzung | | | | 39.600 € |

Pacht insgesamt (Rohhertrag)

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich somit folgende angemessene nachhaltig erzielbare Gesamtpacht. Diese Gesamtpacht stellt den Jahresrohertrag des Eigentümers dar.

| | Pachtanteil | Jahrespacht |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Gastronomie | 83,64% | 202.500 € |
| Wohnungen | 16,36% | 39.600 € |
| insgesamt = Jahresrohertrag | 100,00% | 242.100 € |

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen 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. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt pauschal 20 Prozent (vgl. Verkehrswert von Grundstücken Seite 2289) angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|------------------------|-------------------|---------|
| jährlicher Rohertrag | € | 242.100 |
| Bewirtschaftungskosten | % des Rohertrages | 20 |
| jährlicher Reinertrag | € | 193.680 |

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht einen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Wittmund in Höhe von durchschnittlich 4,1 % (Spanne der Analysedaten von 2,6 % - 5,7 %). Hiernach verzinsen sich derartige Objekte nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt durchschnittlich zu 4,1 Prozent. Ferner veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht einen Liegenschaftszinssatz für Wohnungen auf den ostfriesischen Inseln in Höhe von durchschnittlich 0,6 % (Spanne der Analysedaten von 0,2 % - 1,1 %).

Aufgrund der in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt abweichenden Kennzahlen der Kauffälle, die der Analyse des Gutachterausschusses zugrunde lagen, hält der Gutachter eine Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für erforderlich. Insbesondere durch die abweichende Lage (durchschnittlicher Bodenrichtwert 120 €/m²), die abweichende monatliche Nettokaltmiete (5,68€/m²) sowie die Besonderheit der Lage auf der ostfriesischen Insel in direkter Strandlage mit Meerblick hält der Gutachter einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) 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 Gutachter setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 20,0 Jahren (s. Abschnitt 2.3.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts somit wie folgt:

| | | |
|--|---|-----------|
| jährlicher Reinertrag | € | 193.680 |
| Liegenschaftszinssatz in % | | 1,5 |
| Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil) | € | -35.424 |
| Reinertrag der baulichen Anlagen | € | 158.256 |
| mittlere Restnutzungsdauer Jahre | | 20 |
| Zinssatz % | | 1,5 |
| Barwertfaktor-Kapitalisierung | | 17,1686 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | € | 2.717.034 |

3.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende

Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung der Höhe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.4.5. verwiesen.

3.5.3. Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

| | | |
|---|------------|-----------|
| rentierlicher Bodenwert | € | 2.361.600 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | € | 2.717.034 |
| vorläufiger Ertragswert | € | 5.078.634 |
| Marktanpassungsfaktor | 1,00 | |
| Marktanpassung | 0 | 0 |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (übernommen aus dem Sachwertverfahren) | € | -200.869 |
| sonstiger Bodenwert | € | 0 |
| Ertragswert | € | 4.877.765 |
| Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren | gerundet € | 4.900.000 |

3.6. Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV 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 (= 4.400.000 €) durch die Marktanpassung und beim Ertragswert (= 4.900.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

4.900.000 €
(in Worten: vier Millionen neunhunderttausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 05. September 2025



Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 2

Auszug aus der Liegenschaftskarte

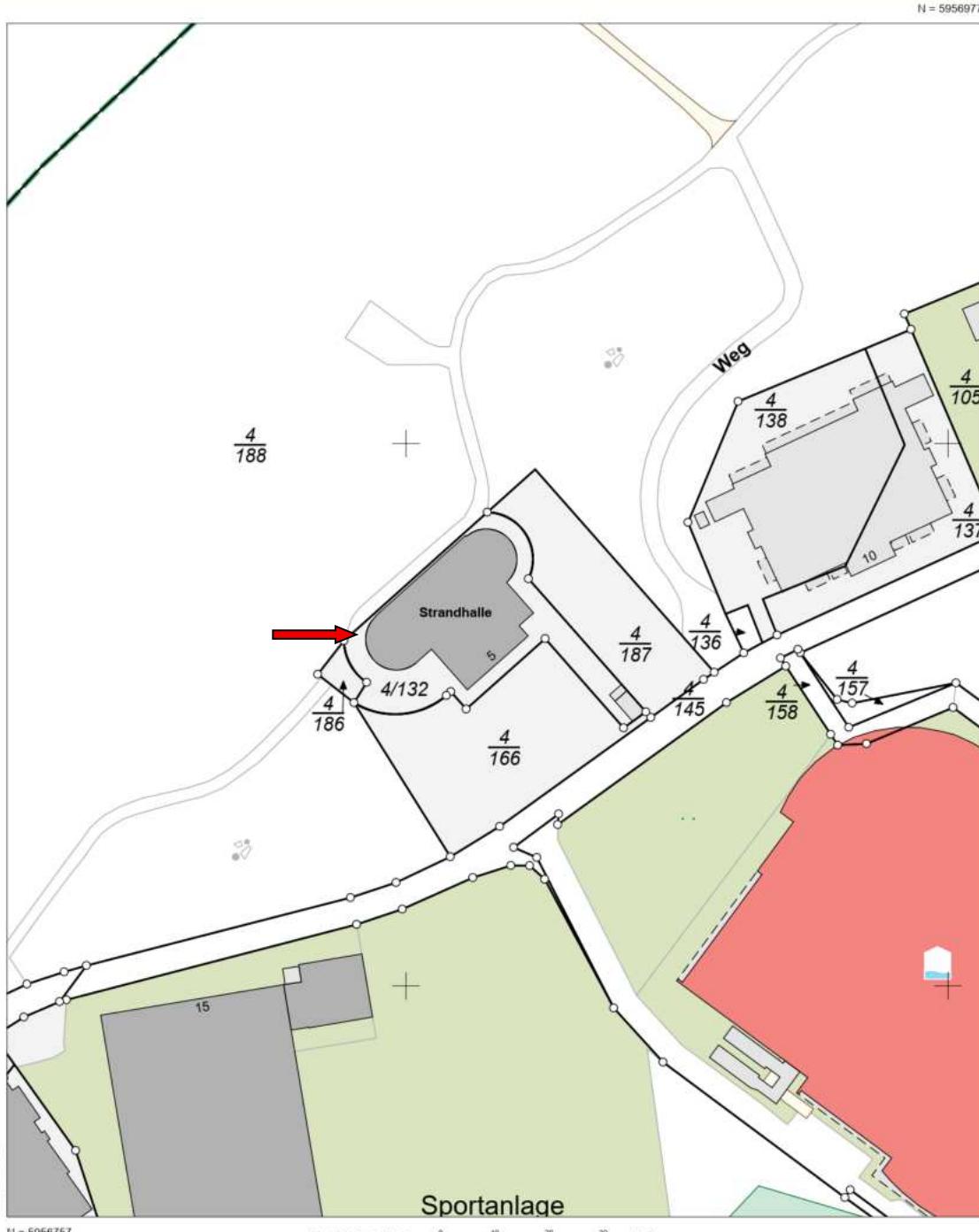


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Langeoog
Gemarkung: Langeoog
Flur: 1 Flurstück: 4/132

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 01.07.2025
Aktualität der Daten 28.06.2025



N = 5956757

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wittmund -
Isumser Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:

Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

(Erstellt am 01.07.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Kavalierpad 5, 26465 Langeoog
Gemarkung: 0202 (Langeoog), Flur: 1, Flurstück: 4/132

**Bodenrichtwertzonen**

Bodenrichtwertzone: 02507004

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 1.200 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 600 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0210102_900m1,00.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 02507005

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 2.000 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete (Mehrfamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Fotografien

Ansicht vorne



Ansicht vorne



Ansicht vorne



Ansicht hinten

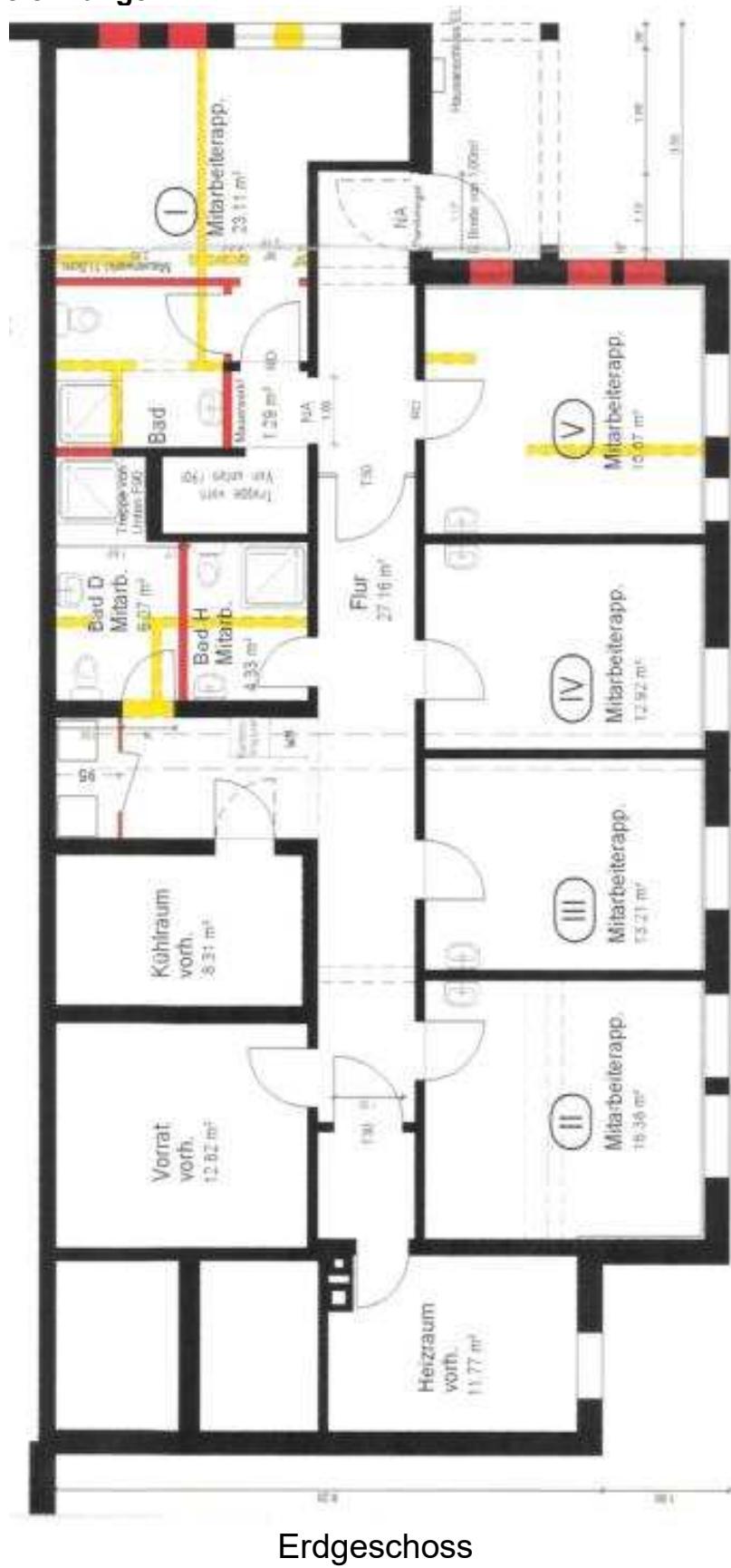


Ansicht hinten

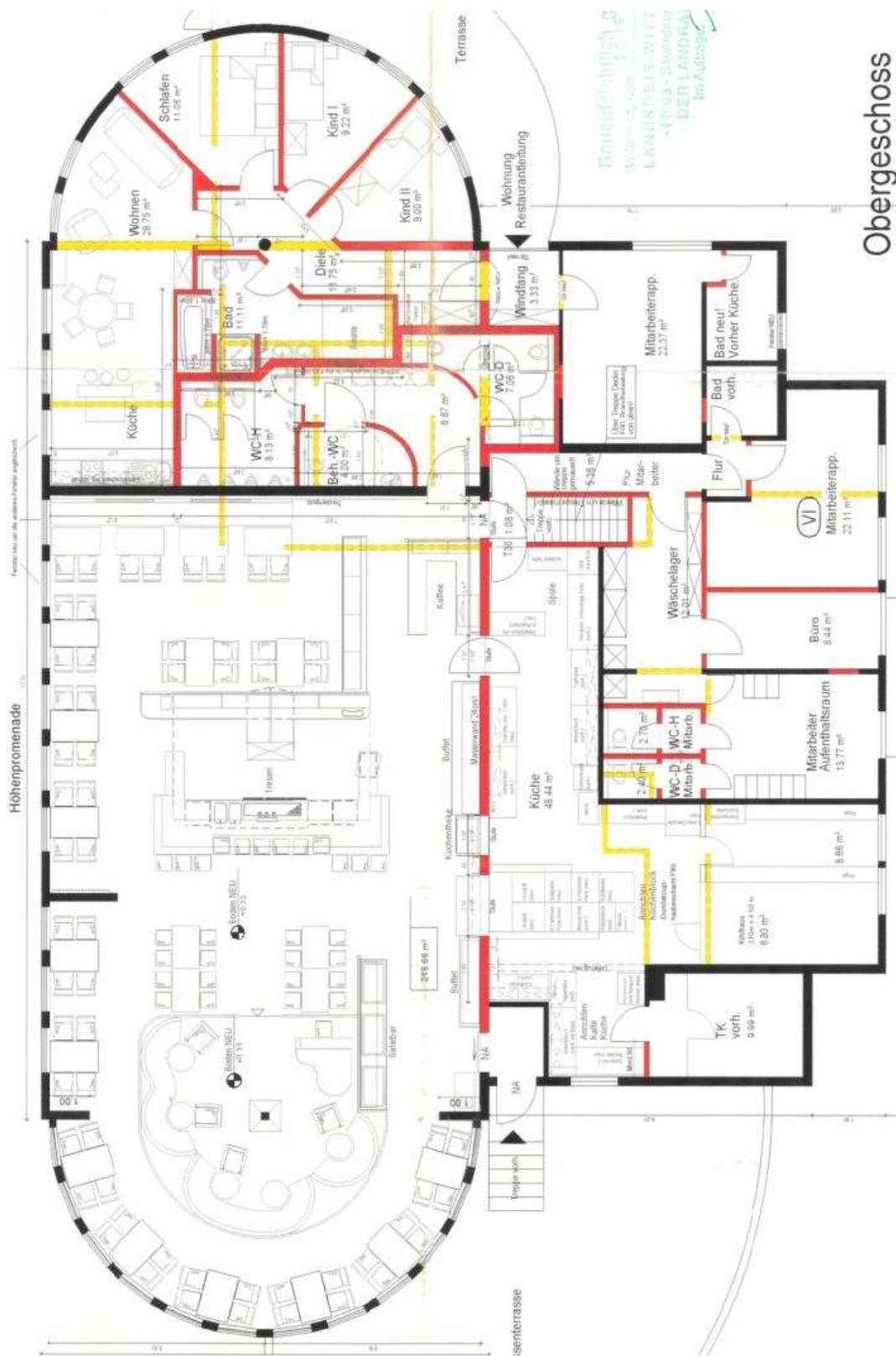


Nebengebäude

Grundrisszeichnungen



Erdgeschoss



Die vorstehenden Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen und sind nur annähernd maßstäblich. Sie dienen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung des Bewertungsobjektes und können teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung kann nicht übernommen werden.