

MARKTSTRASSE 94 & 96 WILHELMSHAVEN, DEUTSCHLAND



4 Geschäften und 14 Wohnungen

Mieteinnahmen pro Jahr:

Kaltmiete: € 80.165,-

Warmmiete: € 116.045,-

Kaufpreis: € 795.000,- k.k.

1. Beschreibung

Wir bieten Ihnen: ein renoviertes (2009-2011) Investitionsgebäude mit 4 Geschäften und 14 Wohnungen.

Dieses schöne Gebäude ist in einem guten Gesamtzustand. Bei fehlender Reibungslücke gibt es derzeit Mietwohnungen und Geschäfte, die Immobilie steht zum Verkauf.

2. Standort

Die Wohnanlage liegt im Herzen von Wilhelmshaven. Diese Stadt ist nach Hamburg der zweitgrößte Hafen Deutschlands und wächst durch Investitionen in nachhaltige Energie rasant. Auch der Tourismussektor wächst und die Besucherzahlen steigen. Wilhelmshaven hat etwa 81.000 Einwohner und die Entfernung zu der niederländischen Grenze beträgt 86 Kilometer, was einer Fahrzeit von etwa 1 Stunde entspricht.



3. Einrichtung

Im Erdgeschoss gibt es insgesamt 4 Geschäfte. Darüber hinaus gibt es zwei Eingänge und interne Treppenhäuser, die den Zugang zu den darüber liegenden Wohnungen ermöglichen. Die Küchen in den Häusern sind mit Küchenzeilen ausgestattet und die Badezimmer haben eine Badewanne mit Dusche.

Im ersten und zweiten Stock sind vier geräumige Häuser. Sechs Wohnungen im dritten Stock.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Erdgeschoss hinter den Geschäften ein zusätzlicher Lagerraum vorhanden ist, der nicht im Budget der Gesamtmietfläche enthalten ist.

4. Objekt





5. Metrages

Marktstraße 94	Erdgeschoss;		
	Verkaufsfläche 1	181,52 m ²	
	Verkaufsfläche 2	31,21 m ²	
	Etage 1;		
	Wohnung 1	120,20 m ²	
	Wohnung 2	129,81 m ²	
	Etage 2;		
	Wohnung 1	120,20 m ²	
	Wohnung 2	172,74 m ²	
	Etage 3;		
	Wohnung 1	120,20 m ²	
	Wohnung 2	69,64 m ²	
	Wohnung 3	66,88 m ²	
		1012 m ²	
	Marktstraße 96	Erdgeschoss;	
Verkaufsfläche 3		70,84 m ²	
Verkaufsfläche 4		129,20 m ²	
Obergeschoss 1;			
Wohnung 3		96,68 m ²	
Wohnung 4		85,52 m ²	
Obergeschoss 2;			
Wohnung 3		57,64 m ²	
Wohnung 4		88,52 m ²	
Obergeschoss 3;			
Wohnung 4		52,74 m ²	
Wohnung 5		46,55 m ²	
Wohnung 6		89,62 m ²	
		717 m ²	

Die Gesamtmietfläche: 1729 m²

6. Mieteinnahmen

Gesamt Mieteinnahmen: € 116.045,- auf jährlicher Basis

Gesamt Nettomiete: € 80.165,- auf jährlicher Basis

7. Karte



Verfestigung der Rechtsprechung „Auktionserlös = Verkehrswert“

Das Landgericht Berlin hat in einer neuen Entscheidung (Urteil vom 31.08.2007, AZ: 20 0 114/07) unter Fortführung der bisherigen Rechtsprechung klar und unmissverständlich herausgestellt, dass der bei einer privaten Versteigerung für eine Immobilie erzielte Preis dem Verkehrswert entspricht. Folgender Sachverhalt war durch die zuständige Kammer des Landgerichts zu beurteilen:

Der Eigentümer einer Immobilie hatte nach Abschätzung des Verkehrswertes diese bei einer der Tochtergesellschaften der Deutsche Grundstücksauktionen AG zum Zwecke der Versteigerung eingeleistet, das Limit/Mindestgebot war mit EUR 320.000,00 festgelegt worden. Nach einem längeren Bietgefecht erfolgte der Zuschlag durch den Auktionator an den Meistbietenden bei einem Betrag von EUR 1.060.000,00.

Im gerichtlichen Verfahren auf Courtagzahlung erhob der Käufer den Einwand, bei dem abgeschlossenen Kaufvertrag handele es sich um ein nichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des § 138 BGB, „da ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung“ vorliege, ein von seiner Bank eingeholtes Verkehrswertgutachten weise lediglich einen Wert von EUR 600.000,00 aus.

Das Landgericht hat diesen Einwand eingehend geprüft, zurückgewiesen und in den Entscheidungsgründen des eingangs erwähnten Urteils vom 31.08.2007 wörtlich ausgeführt:

„Wenn der Zuschlag im Rahmen eines Bietgefechts bei einem bestimmten Wert erfolgt, so entspricht genau dieser Betrag dem Verkehrswert des Objektes, der sich aufgrund der Marktlage und der Interessenlage der Kunden/Bieter gebildet hat.“

Durch diese Entscheidung wird die bisherige Rechtsprechung bestätigt. Sowohl durch das Kammergericht (Beschluss vom 11.05.1993, AZ: 1 W 5775/92) als auch durch das Landgericht Berlin (Beschluss vom 31.01.1995, AZ: 86 T 77/95) war grundlegend ausgeführt und dargestellt worden, dass der bei einer privatrechtlichen Versteigerung erzielte Preis den Rückschluss zulasse, dass dieser dem Verkehrswert entspricht, wenn die Versteigerung derart vorbereitet ist, dass eine Vielzahl von Interessenten angesprochen worden sind und an der Versteigerung teilgenommen haben.

Im Gegensatz hierzu kann ein Verkehrswertgutachten

grundsätzlich unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 194 BauGB nicht mehr sein, als dass der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde, bestimmt wird. Es kann sich demnach nur um einen hypothetisch erzielbaren Preis handeln, der sich bei einem möglichen Verkauf an einem bestimmten Stichtag voraussichtlich unter Zugrundelegung der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren einstellen könnte.

Die Aufgabe einer Wertermittlung kann nicht mehr sein, als einen nicht existierenden Sachverhalt darzustellen, d.h. die Frage zu beantworten, was ein durchschnittlicher Marktteilnehmer voraussichtlich bereit ist, für die Immobilie zu zahlen. Schlussendlich wird der Preis allerdings allein durch die Marktteilnehmer bestimmt, wenn sie sich an dem in der landgerichtlichen Entscheidung vom 31.08.2007 erwähnten Bietgefecht beteiligen. Von diesem Zeitpunkt an gilt der Schätzwert eines Gutachtens als überholt und ausschließlich der in der privaten Grundstücksauktion erzielte Erlös stellt den tatsächlichen Verkehrswert dar.

Andreas Mostertz
Rechtsanwalt und Notar in Berlin



Kurznachrichten

Mauerteile versteigert

Die letzten zehn verfügbaren Segmente der Berliner Mauer aus Bundesbesitz wurden auf den Herbst-Auktionen versteigert. Bemalt hatte sie der Aktions-Künstler Ben Wagin. Insgesamt wurden im Laufe eines Jahres 32 Mauersegmente aufgerufen und zu Preisen von 1.000 bis 7.000 Euro je Stück oder Ensemble an deutsche und ausländische Bieter versteigert.



Dividende erneut angehoben

Die Hauptversammlung der Deutsche Grundstücksauktionen AG hat am 28. Juni in Berlin eine Anhebung der Dividende auf 1,10 Euro je Aktie (Vorjahr 0,85 Euro) beschlossen. Dies war die fünfte Anhebung in Folge. Laut Vorstand Hans Peter Plettner verfolgt das Auktionshaus mit den hohen Ausschüttungen das Ziel, die Aktionäre direkt am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Die rund 185 anwesenden Anteilseigner wurden zudem über die Verlängerung des Vorstandsvertrags mit Hans Peter Plettner bis zum 31. Dezember 2009 informiert.

Auktionstermine

Frühjahr 2008

Deutsche Grundstücksauktionen AG
27. März bis 1. April

Sächsische Grundstücksauktionen AG
26. Februar bis 1. März

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG
25. bis 27. März

Brecht-Immobilien GmbH
8. März

Deutsche Internet Immobilienauktionen GmbH
24. Januar, 7. Februar
Weitere Termine finden Sie unter:
www.diaa.de



Disclaimer

Tielen Vastgoed BV
T + 31(0)72-520.70.75 | F + 31(0)72-520.70.76
Luttik Oudorp 60 | 1811 MZ Alkmaar

www.tielenvastgoed.nl

Der Text in dieser Broschüre wurde sorgfältig zusammengestellt und ist informativ. Sie können daraus keine Rechte ableiten. Aufgrund geänderter Umstände ist der Text möglicherweise nicht mehr aktuell, wenn Sie ihn lesen. Tielen Vastgoed BV und verbundene Unternehmen sind Schwesterunternehmen ohne besorgniserregende Umstände und haften auch nicht für irgendwelche Konsequenzen wie Verlust oder entgangenen Gewinn, die sich aus den Maßnahmen ergeben, die aufgrund dieser Broschüre ergriffen wurden.

Alkmaar, Januar 2018