

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Grundbuch.....	3
1.2 Allgemeine Hinweise .....	3
1.2.1 Auftraggeber .....	3
1.2.2 Beweisbeschluss .....	3
1.2.3 Baulastenverzeichnis .....	4
1.2.4 Denkmalschutz und Sanierungsgebiet .....	4
1.2.5 Sonstige Rechte und Belastungen .....	5
1.2.6 Weitere künftige Entwicklungen .....	5
1.2.7 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) .....	5
1.2.8 Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV).....	5
1.2.9 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt.....	6
1.2.10 Unterlagen .....	6
1.2.11 Besichtigungsteilnehmer .....	6
1.2.12 Ortsbesichtigung.....	6
1.2.13 Energieausweis .....	7
1.2.14 Definition des Verkehrswertes .....	7
<b>2 Beschreibung und Beurteilung der Liegenschaft.....</b>	<b>8</b>
2.1 Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) .....	8
2.2 Regionale Verkehrsanbindung .....	8
2.3 Nachbarschaft .....	8
2.4 Wohn- und Geschäftslage .....	9
<b>3 Grundstücks- und Gebäudemerkmale (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) .....</b>	<b>9</b>
3.1 Grundstücksmerkmale .....	9
3.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) .....	10
3.1.2 Bodenrichtwertkarte .....	10
3.2 Gebäudemerkmale.....	11
3.2.1 Rohbau.....	11
3.2.2 Ausbau .....	12
3.3 Flächen .....	13
3.3.1 Grundstücksgröße.....	13
3.3.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 .....	13
3.3.3 Wohn- und Nutzflächen.....	14
<b>4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Bewertung der Liegenschaft .....</b>	<b>16</b>
5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren) .....	16
5.2 Gebäudewert Sachwertverfahren.....	17
5.2.1 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) .....	17
5.2.2 Brutto-Grundfläche.....	19
5.2.3 Berücksichtigung baulicher Besonderheiten .....	19
5.2.4 Bauliche Anlagen (ohne Außenanlagen) (§ 36 ImmoWertV) .....	20
5.2.5 Baupreisindexreihen (§ 36 ImmoWertV).....	20

5.2.6	Wertminderung wegen Alters (§ 37 ImmoWertV) .....	20
5.2.7	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) .....	21
5.2.8	Marktanpassungsfaktoren (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV).....	22
5.2.9	Objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	23
5.2.9.1	Bauschäden.....	23
5.2.9.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	24
5.3	Rechengang des Sachwertes.....	24
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Literaturhinweise .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>26</b>

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden  
 von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Grundbuch**

### **Bestandsverzeichnis**

#### **Grundbuch von Norden Blatt 7998**

**Flur 33 Flurstück 311/1 Größe 338 m<sup>2</sup>**

Es handelt sich um das Hausgrundstück Norden, Knyphausenstr. 65.

#### **Abteilung I:**

**Eigentümer: Siehe gesondertes Begleitschreiben**

#### **Abteilung II:**

Keine wertrelevanten Eintragungen.

## **1.2 Allgemeine Hinweise**

### **1.2.1 Auftraggeber**

Laut Beschluss des Amtsgerichtes Norden

vom 26.05.2025 Geschäfts-Nr. 6 K 19/24

soll in der Zwangsversteigerungssache betreffend der im o.a. Grundbuch eingetragenen Grundstücke ein Verkehrswertgutachten erstellt werden.

### **1.2.2 Beweisbeschluss**

Der Beweisbeschluss wird wie folgt beantwortet:

zu a)

Das Objekt ist zurzeit unbewohnt.

zu b)

Es besteht keine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

zu c)

Es handelt sich nicht um einen Gewerbebetrieb.

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden  
von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zu d)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.  
Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

zu e)

Es wurde durch mich eine augenscheinliche Prüfung auf Hausschwamm (*Serpula lacrimans*) und Kellerschwamm (*Coniphora puteana*) vorgenommen. An den üblicherweise gefährdeten Stellen konnten keine Schäden festgestellt werden.

Eine absolute Sicherheit auf Schwammfreiheit kann nur durch Probenentnahme und anschließender mikroskopischer Untersuchung durch ein entsprechendes Institut gegeben werden.

zu f)

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.

zu g)

Ein Energieausweis liegt vor.

zu h)

Es sind keine Altlasten bekannt.

### **1.2.3 Baulastenverzeichnis**

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Laut Auskunft der Stadt Norden ist keine Baulast bestellt.

### **1.2.4 Denkmalschutz und Sanierungsgebiet**

Der § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die Sanierungssatzung. Eine Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Der Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmälern und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen (Ensembleschutz). Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden und so diese zumeist architektonisch anspruchsvollen Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das Denkmalrecht festgelegt.

Denkmalschutz ist Teil des Kulturgutschutzes. Maßnahmen, die zur Erhaltung und Unterhaltung von Kulturdenkmälern notwendig sind, bezeichnet man als Denkmal.

Das zu bewertende Objekt liegt weder im Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) noch steht es unter Denkmalschutz (NDSchG vom 30. Mai 1978).

**Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden**  
**von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter**  
**Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

### **1.2.5 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. Es wurden von mir keine weiteren Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

Über nicht bekanntgewordene sonstige nicht eingetragene Lasten oder begünstigende ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten oder Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **1.2.6 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.

### **1.2.7 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Besichtigung.

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.

**Wertermittlungsstichtag** **23.06.2025**

### 1.2.8 Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

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.

## **1.2.9 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## **1.2.10 Unterlagen**

Für die Bewertung wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis
- Exposé
- Liegenschaftskarte
- Grundrisszeichnungen

## **1.2.11 Besichtigungsteilnehmer**

Ich habe die Liegenschaft am Bewertungsstichtag besichtigt.

Die Besichtigungsteilnehmer sind auf einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

## **1.2.12 Ortsbesichtigung**

Es konnten alle Räume in Augenschein genommen werden.

Aus dieser Bewertung können Rechtsbeziehungen des Gutachters zu Dritten nicht entstehen. Baurechtliche oder rechtliche Auskünfte, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, habe ich nicht eingeholt. Den Baugrund und die Altlastensituation des Grundstücks habe ich nicht untersucht. Eine konkrete Aussage hierüber ist nur nach einer Bodenuntersuchung durch eine spezialisierte Fachfirma möglich. Für diese Verkehrswertermittlung unterstelle ich, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind ([4] Gr. 10 S. 646).

### **1.2.13 Energieausweis**

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.10.09 wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht. Die Energieeinsparverordnung wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Für alle beheizten oder gekühlten Gebäude, die neu vermietet oder verkauft werden sollen, ist ein Energieausweis zwingend vorgeschrieben. Er ermöglicht potenziellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität und damit auch in den Wohnkomfort der neuen Immobilie. Außerdem hilft der Ausweis, die künftigen Energiekosten abzuschätzen. Eigentümer oder Makler müssen Kauf- oder Mietinteressenten den Energieausweis spätestens zum Besichtigungstermin unaufgefordert zeigen. Bestandsmieter haben dagegen kein Recht darauf, den Ausweis zu sehen.

Ein Energieausweis wurde mir bei der Besichtigung vorgelegt.

### **1.2.14 Definition des Verkehrswertes**

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" [§ 194 Baugesetzbuch].

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird jeder unbeeinflusste Kaufvorgang im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches verstanden. Für die Preisgestaltung dürfen also nur die Einflüsse berücksichtigt werden, die üblicherweise relevant sind. Ausgeschlossen werden damit alle besonderen Interessenlagen, ungeklärte Abhängigkeiten oder anormale Einflussgrößen auf einen Grundstückswert. Liebhaberpreise oder freundschaftliche Gestaltungen von Preisen stellen keinen normalen Grundstücksverkehr innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar.

Der Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ist die Ergänzung zum Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Es haben keine Einflüsse in der Verkehrswertermittlung eine Rolle zu spielen, die in der subjektiven Natur der Marktteilnehmer begründet sind. Dazu gehören besondere finanzielle Situationen, besondere Interessen an einem bestimmten Grundstück (Arrondierung, Geburtshaus etc.), persönliche Zwangslagen (Tod oder Scheidung) oder auch besondere Beziehungen zwischen den Marktteilnehmern in einem bestimmten Fall. Die Gründe für besondere, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind sehr vielfältig und reichen von der Gemeinde mit dem Ziel eines Schulneubaus auf einem bestimmten Grundstück bis zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks durch ein

Mitglied einer Erbengemeinschaft [8. Grundstückswertermittlung Bernhard Bischoff 1. Auflage].

## 2 Beschreibung und Beurteilung der Liegenschaft

In der folgenden Beschreibung werden Hauptmerkmale, die für die Gesamtbeurteilung wichtig sind, aufgeführt. Eine genaue, detaillierte Aufzählung aller am zu bewertenden Objekt vorgefundener Merkmale ist für diese Wertermittlung nicht erforderlich.

### 2.1 Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (ImmoWertV § 5 Abs. 4).

Die Lage wird definiert durch die Makrolage (Stadt, Stadtteil, Straße, überregionale Verkehrsanbindung, Kultur- und Dienstleistungsangebote, Konkurrenzsituation) und die Mikrolage (Charakter der unmittelbaren Umgebung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr und für den Individualverkehr, Lage zu Versorgungseinrichtungen, Belastungen durch Lärm, Gerüche, Elektrosmog, Ausrichtung des Grundstücks.) [6. Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage]

### 2.2 Regionale Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft liegt an einer Durchgangsstraße auf einem Eckgrundstück Bahnhof Norden in der Nähe, Zentrum Norden in der Nähe, Erholungsgebiet Nordseeküste und Inseln,

Ausgebaute Straße, Fahrbahndecke aus Asphalt

Straßenbeleuchtung und Bürgersteig

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine eigene Auffahrt.

### 2.3 Nachbarschaft

Wohnhäuser, offene Bauweise

Stadtlage

Dem Hause gibt der Nachbar seinen Wert, heißt es im Volksmund, und in der Tat wird z.B. die Wohnlage in werterhöhendem, aber auch in wertminderndem Sinne durch die unmittelbare Nähe -seien es Freiflächen, Wohn- oder Industriegebiete- mitbestimmt. [6. S. 1442]

## **2.4 Wohn- und Geschäftslage**

Für die Lage von Wohnimmobilien sind die Kriterien der Versorgungsinfrastruktur, sozialer Status der Gegend (z.B. sozialer Brennpunkt oder Villenviertel), bestehende Freizeitangebote sowie die Entfernung zu Naherholungsgebieten von Bedeutung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet in einer zentralen Lage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1. beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

Ärzte, Apotheken, Schulen, Kultur- und Sportstätten, Geschäfte für die tägliche Versorgung und Supermarkt sind in Norden angesiedelt.

Aufgrund des gestiegenen Umweltbewusstseins können schädliche auf ein Grundstück einwirkende Immissionen zu erheblichen Belästigungen und somit zu Wertminderungen führen. Unter Immissionen definiert § 3 Abs. 2 BImSchG auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Die Emissionen sind dagegen die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlich Erscheinungen (§ 3 Abs. 3 BImSchG). [6. S. 786]

Das übliche Maß übersteigende Immissionen von z.B. Verkehrs-, Sport-, Fluglärm, Staubimmissionen, Elektrosmog sind am Tage der Besichtigung nicht festgestellt worden.

## **3 Grundstücks- und Gebäudemerkmale (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)**

Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.

### **3.1 Grundstücksmerkmale**

#### **Zuschnitt:**

Aus dem anliegenden Lageplan sind die Lage, die Form des Grundstücks und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu erkennen. Die Lage zu den Nachbargrundstücken, zur Straße und zur Himmelsrichtung ist aus der Flurkarte ebenfalls ersichtlich.

#### **Einfriedung:**

Lebende Hecke

**Versorgung:**

Strom-, Gas- und Wasseranschluss

**Entsorgung:**

Das Haus ist an das öffentliche Entsorgungssystem der Kommune angeschlossen.

**Gartenanlagen:**

Grünfläche

Der Garten ist normal angelegt ohne besondere Extras (wie zum Beispiel Teichanlage, aufwendige Zierpflasterung, besonders wertvolle Bäume etc.).

**Pflasterung:**

Betonplatten, Betonsteine

**PKW-Stellplätze:**

Zum zu bewertenden Objekt gehören keine externen PKW-Stellplätze.

**Erschließung:**

Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind, soweit erforderlich, entrichtet.

### 3.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfrei

### 3.1.2 Bodenrichtwertkarte

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwert:	140,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragssituation:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise oder Anbauart:	offene Bauweise
Geschosszahl:	I

Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>

## 3.2 Gebäudemerkmale

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude.

### **Hauptgebäude:**

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Geschosse sind ausgebaut.

Darüber liegt ein nicht ausgebauter Spitzbodenbereich.

Das Haus ist teilunterkellert.

### **Nebengebäude:**

Holzständerbauweise mit Wellasbestplatten (nicht wertrelevant)

### **Baujahr:**

1959

### **Baujahr (fiktiv):**

1970

## 3.2.1 Rohbau

### **Fundamente:**

Streifenfundamente

Keller

### **Innenwände:**

Massiv (Kalksandstein oder gleichwertig)

Leichtbauwände im Dachgeschoss

### **Außenwände:**

Verblendmauerwerk

### **Geschossdecke:**

Holzbalkendecke

### **Treppenkonstruktion:**

Holztreppe

### **Dachform:**

Hauptgebäude: Satteldach

Nebengebäude: Pultdach

### **Dachhaut:**

Hauptgebäude: Tondachsteine

Nebengebäude: Wellasbest

Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech

### **3.2.2 Ausbau**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegter Unterlagen oder Annahmen.

**Wand- und Deckenflächen:**

Anstrich bzw. Tapete, teilweise wurden die Wandbeläge entfernt, Styroporplatten  
Fliesenschild im Bereich der Einbauküche

**Fußböden:**

Fliesen, Laminat

**Fenster:**

Kunststoff-Fenster mit Iso-Verglasung, Veluxfenster

**Innentüren:**

Füllungstüren gestrichen, Furnierte Türen mit Holzzargen

**Außentüren:**

Kunststofftüren mit Glaseinsatz

**Elektroinstallation:**

Normale Ausstattung

**Sanitäre Anlagen:**

Erdgeschoss:  
Bad mit Dusche, WCWaschbecken  
Bodenbelag: Fliesen, Wandbelag: Fliesen

Normale Ausstattung

**Heizungsanlage:**

Gaszentralheizung, Heizkessel Marke: Junkers  
Baujahr: 1988

Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

**Warmwasserbereitung:**

Zentral über die Heizungsanlage mittels Speicher der Marke Cosmo

### 3.3 Flächen

#### 3.3.1 Grundstücksgröße

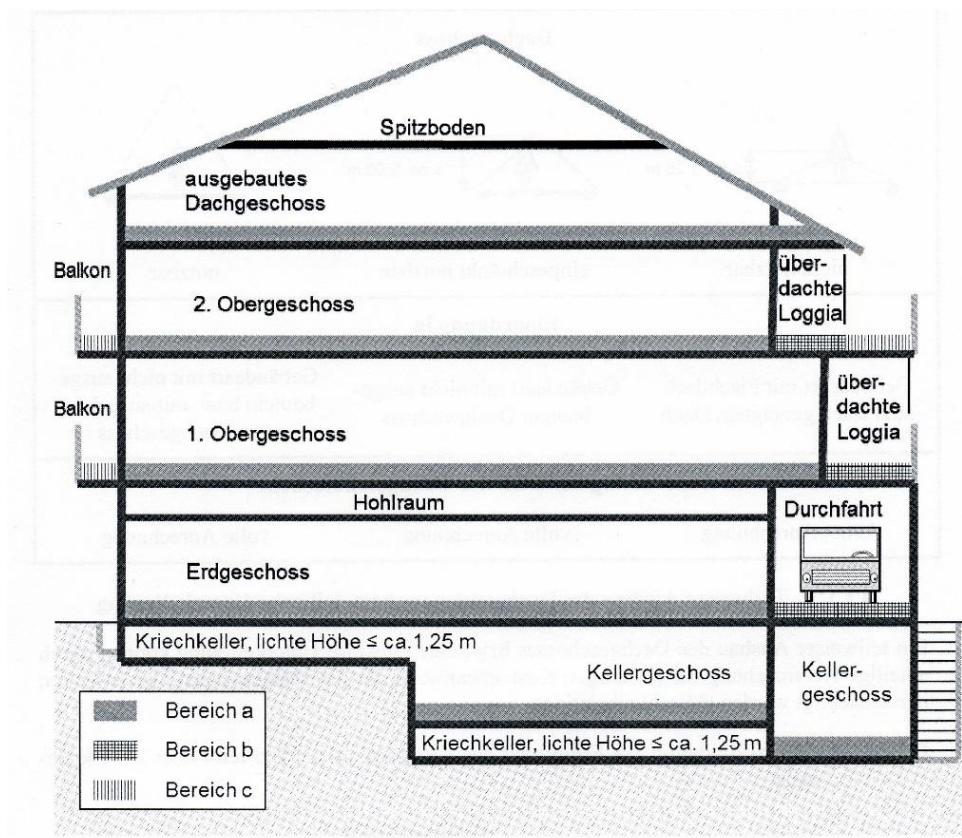
338 m<sup>2</sup>

#### 3.3.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1: 2005-02

Für die NHK 2010 wird als Bezugseinheit die Brutto-Grundfläche angegeben. Der Grund dafür liegt in der überwiegenden Anwendung dieser Bezugseinheit in der Baubranche. Der umbaute Raum und der Bruttorauminhalt haben dort als Bezugsgröße nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z. B. Putz, konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt ([4] Gr. 3.3 S. 14).



Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden  
von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Der Berechnungsgang der Brutto-Grundfläche ist als Anlage 2 Bestandteil dieses Gutachtens.

### 3.3.3 Wohn- und Nutzflächen

Eine Ermittlung der Flächen ist für dieses Objekt nicht erforderlich.

## 4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Diese Liegenschaft wird unter Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Sachwertrichtlinien (SW-RL) bewertet.

Nach der ImmoWertV § 7 Abs. 1 sind das **Vergleichswertverfahren** einschließlich des **Verfahrens zur Bodenwertermittlung**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Zentrale Forderung in der Verkehrswertdefinition ist der sogenannte „gewöhnliche Geschäftsverkehr“. In einschlägiger Wertermittlungsliteratur wird dieser mit „Handel auf einem freien Markt, wobei weder Verkäufer noch Käufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind, frei von spekulativen Einflüssen“ erklärt ([4] Gr. 3.6 S. 5).

**Das Vergleichswertverfahren** ist laut § 7 Abs. 1, vorrangig für die Ermittlung des Bodenwertes ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen anzuwenden. Dabei kann der Bodenwert insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

**Das Vergleichswertverfahren** kann laut ImmoWertV auch für bebaute Grundstücke angewendet werden, wenn genügend Vergleichsfaktoren vorliegen. Es leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von bebauten Grundstücken ab.

**Das Ertragswertverfahren** wird für bebaute Grundstücke, bei denen der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt werden kann, angewendet (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV).

Es handelt sich hier insbesondere um Mietwohnhäuser, gewerblich und industriell genutzte Grundstücke sowie Garagengrundstücke, Hotels etc..

**Das Sachwertverfahren** kommt nach den in der Praxis und der einschlägigen Literatur bekannten Grundsätzen bei Liegenschaften zur Anwendung, bei denen der Eigentümer nicht mit einer hohen Verzinsung seines Kapitals rechnet. Es sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Die Eigennutzung steht im Vordergrund.

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungskosten. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort der fiktiven Reproduktion: "Was würde das Objekt kosten, wenn es, im derzeitigen Zustand, heute erstellt werden würde?". Der mögliche Erwerber handelt nicht nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip. Somit scheidet das Ertragswertverfahren für seine Wertfindung aus.

Die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens haben bei diesen Objekten einen hohen Stellenwert. Diese Berechnungsarten führen nach herrschender Rechtsprechung und einschlägiger Literatur für Liegenschaften dieser Art am sichersten zum bestmöglichen Ergebnis. Es sind Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch öffentliche Gebäude, wie z.B. Schulen, oder Krankenhäuser, also insbesondere auch Grundstücke bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 14) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist laut ImmoWertV ausgehend von den Herstellungskosten (ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 36 und 37 (ImmoWertV) sind entsprechend anzuwenden.

#### Zusammenfassung:

- Bodenwert (§ 14 ImmoWertV)
- Bauliche Anlagen (ohne Außenanlagen) (§ 36 ImmoWertV)
- Baupreisindex, Ortsfaktor (§ 36 ImmoWertV)
- Wertminderung wegen Alters (§ 36 ImmoWertV)
- Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
- Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)
- Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 35 Abs. 3+4 ImmoWertV)

Während der Bodenwert ein unvergängliches Gut ist und deshalb nicht einem altersbedingten Wertverzehr unterworfen ist, muss der bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretene Wertverzehr der baulichen Anlagen berücksichtigt werden (Wertminderung wegen Alters).

Für diese Liegenschaft werden aus den vorgenannten Gründen das **Vergleichswertverfahren** für die Ermittlung des Bodenwertes und das **Sachwertverfahren** die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen angewendet.

## 5 Bewertung der Liegenschaft

### 5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren)

Nach § 14 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, herangezogen. Bodenrichtwerte können im mittelbaren Vergleich benutzt werden, wenn sie sich auf Grundstücke beziehen, deren Eigenschaften und Qualitätsmerkmale für das Gebiet typisch sind, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet.

Die Richtwertkarte für den Bereich der zu bewertenden Liegenschaft weist einen

Quadratmeterpreis von 140,00 €

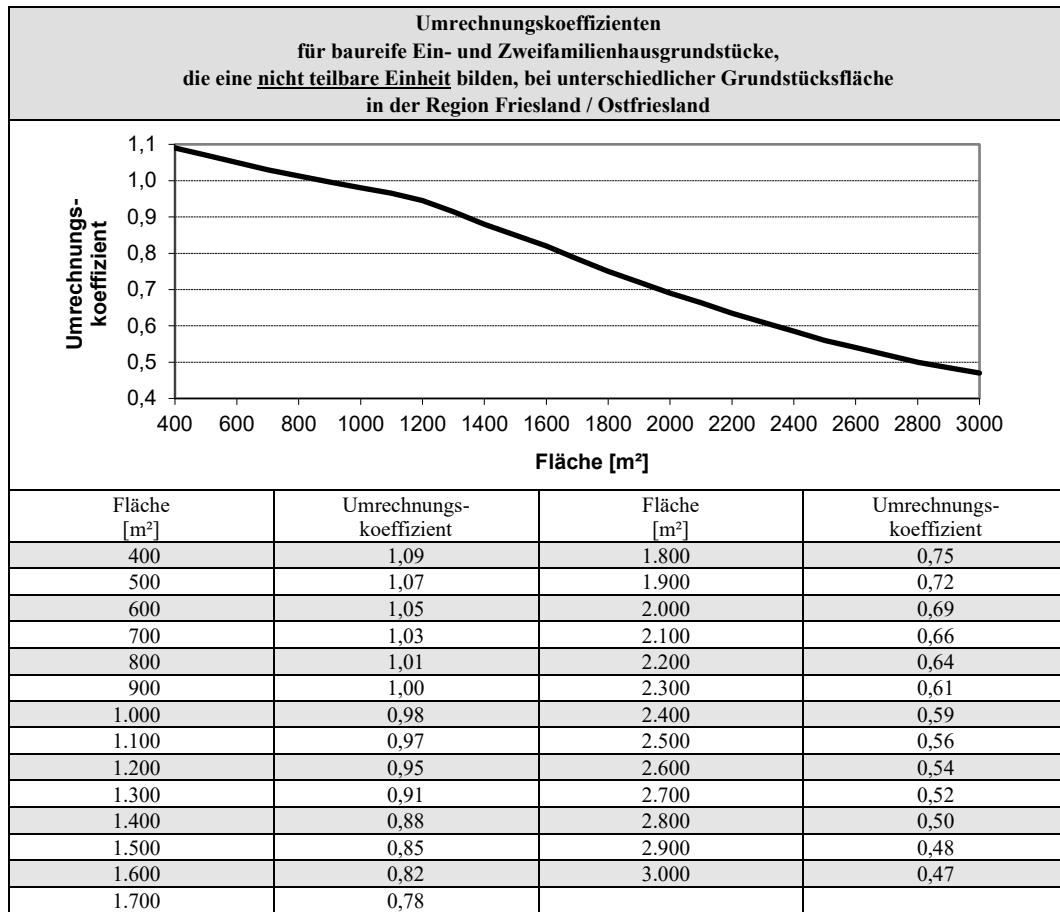
aus. In diesem Preis sind die Erschließungskosten enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, legte den obigen Richtwert für eine Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> fest.

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 selbständig 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.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 14 (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.

Ansätze, die Zu- oder Abschläge rechtfertigen, sind in diesem Falle wie folgt festgestellt worden:



$$140,00 * 1,09 / 1,05 = 145,33 \text{ €} \quad \text{rd. } 145,00 \text{ €/m}^2$$

### Bodenbewertung:

#### Bodenwert (§ 14 ImmoWertV)

$$\text{Wohnbaufläche} \quad 338 \text{ m}^2 * 145,00 \text{ €/m}^2 \quad 49.010,00 \text{ €}$$

## 5.2 Gebäudewert Sachwertverfahren

### 5.2.1 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 36 Abs. 2 Satz 1).

Bei der Ermittlung der Kosten wird auf diese sogenannten Normalherstellungskosten zurückgegriffen, da die tatsächlichen Herstellungskosten von Gebäuden in hohem Maße von

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden  
von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt sind. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeiten, Eigenleistungen, besondere Baumaßnahmen oder Kostenvorteile infolge persönlicher Beziehungen handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellungskosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein rein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert (Marktwert) als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellungskosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellungskosten, die nichts anderes als durchschnittliche Herstellungskosten für bestimmte Gebäudearten sind.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV).

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten sind in der Regel mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Herstellungskosten errechnen sich wie folgt:

Bruttogrundfläche (DIN 277-1: 2005-02) x Quadratmeterpreis (NHK 2010) x Baupreisindex x Ortsfaktor - Alterswertminderung + baul. Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Das hier angewandte Verfahren ist auf die NHK 2010 abgestimmt und gewährleistet in ausreichendem Maße eine objektive Wertermittlung.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutschen Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

## 5.2.2 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.

## 5.2.3 Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 (5) Satz 1 ImmoWertV). Sofern vorhanden werden diese *besonderen Bauteile* 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.

## **5.2.4 Bauliche Anlagen (ohne Außenanlagen) (§ 36 ImmoWertV)**

Für die aufstehenden nutzbaren Gebäude der zu bewertenden Liegenschaft sind folgende Werte nach den NHK 2010, Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, anzusetzen:

### Hauptgebäude

Anlage 1 Ziffer 1-3 NHK 2010: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss

ausgebaut, Dachgeschoß ausgebaut, teilweise unterkellert

Standardstufe: 2

Preis/m<sup>2</sup> BGF: 820,00 €

Die Baunebenkosten (Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein normales Haus, ohne aufwendige Bauweise und außergewöhnliche Planungsanforderungen.

## **5.2.5 Baupreisindexreihen (§ 36 ImmoWertV)**

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt (Bundesanzeiger (Veröffentlichung vom 18.10.12) Nr. 4.1.2 Abs. 1).

Für das zu bewertende Objekt sind nachstehende Anpassungen erforderlich:

Baupreisindex	184,70
Ortsfaktor	1,00

## **5.2.6 Wertminderung wegen Alters (§ 37 ImmoWertV)**

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart und der Nutzung ab. Bei dieser Berechnung ist somit nicht zwingend das tatsächliche Alter des Gebäudes von Bedeutung.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen

Gesichtspunkten nutzbar sind. Sie ist je nach Nutzungsart von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Bei Wohngebäuden ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer z.B. von der Grundrissgestaltung, den Geschoss Höhen, der Ausstattung mit Sanitäranlagen oder Wärmedämmung abhängig. Es ist zu beachten, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in den vergangenen Jahrzehnten auf Grund gewachsener Ansprüche deutlich vermindert hat. So sind vor allem die jahrelang angesetzten 100 Jahre Gesamtnutzungsdauer für massiv gebaute Wohngebäude heutzutage nicht mehr haltbar. Es gibt z.B. Wohnhäuser, die in den 50 er Jahren gebaut wurden. Diese Wohnhäuser genügen heute bereits den modernen Wohnansprüchen nicht mehr. Wenn diese Gebäude nicht durchgreifend modernisiert werden, können sie nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist dann u.U. bereits abgelaufen. Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist es entscheidend, wie lange die baulichen Anlagen für den jeweiligen Zweck wirtschaftlich nutzbar sind und nicht, wie lange sie physisch Bestand haben.

Aufgrund von Modernisierungen muss das ursprüngliche Baujahr und somit die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Umständen angepasst werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter der baulichen Anlagen (also das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer).

Die zu bewertende Liegenschaft ist in Massivbauweise errichtet worden und wird bestimmungsgemäß genutzt. Das heißt, Bauart und Nutzung entsprechen der Üblichkeit. Für dieses Gebäude setze ich folgende Werte an:

Baujahr (fiktiv)	1970
Bautechnisches Alter	55 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre

Laut § 37 ImmoWertV ist bezüglich der Alterswertminderung in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Alterswertminderung).

Für die zu bewertende Liegenschaft wurde nachstehende Wertminderung errechnet:

**Alterswertminderung 78,57 %**

### **5.2.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)**

**Bauliche Außenanlagen** wie z.B. Zäune, Wegbefestigungen, Geräteschuppen, Ver- und Entsorgungsleitungen, besondere Gartenanlagen etc. und die nicht mit den Normalherstellungskosten erfasst werden, sind hier durch Zu- oder Abschläge zu würdigen, sofern sie nicht der Üblichkeit entsprechen und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Berücksichtigung finden bzw. nicht im Bodenwert enthalten sind. Der Wert dieser Anlagen wird nach Erfahrungssätzen bzw. zum Zeitwert ermittelt.

Gas-/Strom-/Wasseranschluss	3.800,00 €
-----------------------------	------------

Kanalanschluss	3.000,00 €
Pflasterungen, Einfriedung,	
Gartenanlage etc.	<u>2.700,00 €</u>
Gesamt	<u>9.500,00 €</u>

**Sonstige Anlagen** wie z.B. Aufzüge, Saunen, Schwimmbäder, Alarmanlagen, Sprinkleranlagen etc. würden hier ebenfalls gesondert Berücksichtigung finden.

## 5.2.8 Marktanpassungsfaktoren (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Durch regionale Preisveränderungen ergeben sich Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die dazu führen, dass der Sachwert dem örtlichen Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren orientieren sich stark an dem tatsächlich vorhandenen Markt. Das Sachwertverfahren ist weit weniger marktorientiert aufgebaut. Es muss eine Marktanpassung, die auf gesicherten statistischen Berechnungen beruht, erfolgen.

Verschiedene Grundstücksteilmärkte sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, einer umfassenden statistischen Analyse unterzogen worden, um die entsprechenden Marktanpassungswerte beim Sachwertverfahren zu ermitteln.

Dabei wurden die Sachwerte der bebauten Grundstücke ermittelt und den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Aus diesen Berechnungen wird deutlich, dass der Abschlag mit der Höhe des Sachwertes zunimmt. Bei teureren Objekten hat ein Verkäufer höhere Verluste hinzunehmen als bei kostengünstigeren Objekten. Diese Erscheinung ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern vor dem Hintergrund zu sehen, dass mit der Zunahme des Sachwertes aufgrund einer besseren Ausstattung, einer besseren Lage oder eines größeren Baukörpers die Anzahl der Kaufinteressenten aufgrund der Zunahme des zu investierenden Kapitals abnimmt. Die geringere Nachfrage wirkt dämpfend auf die Kaufpreise.

Zudem steht der Kaufinteressent i.d.R. vor der Frage, ein neueres Ein/Zweifamilienhaus zu kaufen oder ein neues Haus zu bauen. Er wird sich nur dann zum Kauf eines gebrauchten Hauses entschließen, wenn das Objekt günstiger zu erwerben ist, als einen Neubau zu errichten, denn bei einem Neubau hätte er maßgeblichen Einfluss auf die Gestaltung des Objektes, während er beim Kauf die Vorstellungen des Voreigentümers akzeptieren muss. Bei Neubauten wird im ostfriesischen Raum sehr stark mit der Eigenleistung kalkuliert. Dieses spielt bei der Entscheidung zwischen Kauf oder Neubau eine zusätzliche Rolle und wirkt somit ebenfalls preisdämpfend auf den Teilmarkt der Ein/Zweifamilienhäuser, denn Eigenleistungen werden i.d.R. bei einer Vergleichsrechnung nicht in vollem Umfang als kapitalisierte Herstellungsleistungen berücksichtigt (s. Grundstücksmarktbericht).

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Ostfriesland laut Grundstücksmarktbericht abgeleitet worden.

Für die zu bewertende Liegenschaft sind seit dem 01.01.2022 mehrere Parameter zu einer Anpassung vereint:

Korrekturfaktor 0,97

Im Grundstücksmarktbericht sind die Marktanpassungswerte auf die Normalherstellungskosten 2010 abgestimmt. Es werden nur geeignete Bezugseinheiten verwendet, die mit den NHK 2010 korrespondieren.

## 5.2.9 Objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zur besseren Übersicht teile ich die objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände auf.

### 5.2.9.1 Bauschäden

Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass sich das Gebäude im Wesentlichen in einem altersgemäß normalen Zustand befindet.

Es besteht jedoch folgender Investitionsbedarf:

- Rissbildung im Mauerwerk
- Renovierungsbedarf (teilweise sind keine Wandbeläge vorhanden)
- In der Küche gab es einen Wasserschaden, die Ursache ist behoben, die Folgenschäden noch teilweise sichtbar
- Das Eingangspodest zum Haupteingang ist abgängig

Es ist nicht der Zweck dieser Wertermittlung, die Höhe der Kosten zu schätzen, die tatsächlich aufgewendet werden müssen, um die Mängel zu beheben (siehe hierzu auch OLG Rostock Urteil vom 26.06.08 – 5 U 50/08). Weil sich im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV die Erfahrungssätze nach dem Grundstücksmarkt richten sollen (marktgerechte Zu- oder Abschläge), kommt es also darauf an, was Käufer und Verkäufer miteinander aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Immobilienmarkt und Baumarkt unterliegen unterschiedlichen Gesetzen. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage.

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und der Art der Bauschäden setze ich einen Abschlag in Höhe von 3,00 % an.

### **5.2.9.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Nach der ImmoWertV können hier weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

#### a) Wirtschaftliche Wertminderung

Hier würden sich insbesondere

- überdimensionierte oder zu geringe Raumgrößen und Raumhöhen,
- schlechter Grundriss,
- nicht mehr gewährleistete Zweckerfüllung,
- Denkmalschutz und
- Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück

wertmindernd auswirken.

Diese spezifischen Eigenschaften sind bei dieser Liegenschaft nicht festgestellt worden.

#### b) Überdurchschnittlich guter oder schlechter Erhaltungszustand

Der Zustand der Liegenschaft ist nicht überdurchschnittlich gut bzw. schlecht. Er entspricht der Üblichkeit oder wird unter 5.2.9.1 berücksichtigt.

#### c) Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Hier können nur Abweichungen bewertet werden, wenn die realisierte Bebauung von der lagetypischen Bebauung abweicht. Die Nutzung des Grundstücks ist lagetypisch und wird in dieser Hinsicht weder eingeschränkt noch überschritten.

Hier nehme ich keine Anpassung vor.

## **5.3 Rechengang des Sachwertes**

Der Rechengang des Sachwertes ist als Anlage 1 Bestandteil dieses Gutachtens.

## **6 Ermittlung des Verkehrswertes**

Auf der Grundlage der vorstehenden Rechenergebnisse muss untersucht werden, welche Gewichtung den einzelnen Verfahren beigemessen wird (§ 8 Abs. 4 ImmoWertV letzter Satz: „Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln“).

Der Bodenwert wurde im mittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelt. Er entspricht dem tatsächlichen Wert, den der zeitnahe Grundstücksmarkt hergibt. Es ist der aktuelle Wert, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ermittelt wurde. Dieser Wert kann direkt übernommen werden.

Die Errechnung der Bruttogrundfläche erfolgte nach der DIN 277-1:2005-02 und korrespondiert somit mit den Werten der Normalherstellungskosten 2010. Der so errechnete Gebäudewert wurde mittels der entsprechenden Parameter den örtlichen Verhältnissen angepasst. Die Sachwertfaktoren wurden dem örtlichen, aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.

Zu- oder Abschläge wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden vorgenommen bzw. geprüft.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist ermittlungstechnisch als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

Der Verkehrswert wurde nach den klassischen Methoden ermittelt. Erforderliche Zu- und Abschläge wurden begründet.

## **7 Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, den gerundeten Wert von

**105.000,00 €**

für die Bewertung zum o.a. Stichtag für korrekt und angemessen.

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden  
von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Vorstehendes Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Zu den Beteiligten stehe ich in keinerlei verwandtschaftlicher oder geschäftlicher Beziehung.

Norden, den 24.06.2025

(Sachverständiger)

## 8 Literaturhinweise

1. Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV –
2. Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006
3. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
4. Haufe, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung
5. Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage
6. Wolfgang Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7. Auflage
7. Grundstückswertermittlung Bernhard Bischoff 1. Auflage
8. PraxWert, Herbert Troff/Rainer Möckel

## 9 Anlagen

1. Berechnungsgang des Sachwertes
2. Berechnungsgang der Brutto-Grundfläche
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte
4. Auszug aus dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis
5. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
6. Grundrisszeichnungen
7. Fotos

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden  
von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken