

für den Miteigentumsanteil von 53 / 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. A 7, am Abstellraum A 7 im Nebengebäude
und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz A 7 in
26607 Aurich, Esenser Straße 99 A, 2. Obergeschoss links



Auftraggeber: Amtsgericht Aurich,
Schlossplatz 2, 26603 Aurich

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024

Qualitätsstichtag: 19.09.2024

Verkehrswert: 220.000 €

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

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4 Literatur	20
3.1.5 Internetquellen	21
3.2 Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.4 Vergleichswertverfahren	25
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	26
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	28
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.4 Vergleichswert	29
3.5 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	30
3.5.1 Barwert des Reinertrags	30
3.5.2 Abgezinster Bodenwert	32
3.5.3 Vorläufiger Ertragswert	33
3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.5.6 Ertragswert	33
3.6 Verkehrswert	34
Anlagen:	
– Berechnung der Brutto-Grundflächen	
– Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	
– Auszug aus der Liegenschaftskarte	
– Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
– Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	
– Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs	
– Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	
– Fotografien	
– Grundrisszeichnungen	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich
Geschäftsnummer:	NZS 9 K 6/24
Datum des Auftrages:	11.04.2024
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	nicht ermöglichte Innenbesichtigung
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	19.09.2024
weitere Teilnehmer/-innen:	Herr Rechtsanwalt Engelbarts Frau Holzmann als Eigentümerin Herr Hendrik J. Rautenberg

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich vermietet. Somit sind offensichtlich Mieter vorhanden.

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

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Wohnhaus genutzt und ist bewohnt; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Am Wertermittlungsstichtag befanden sich, soweit von außen erkennbar, keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Innerhalb des Bewertungsobjektes konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung an den einsehbaren Bauteilen **kein** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?

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

6. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden?

Eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist vorhanden. Die Liegenschaft wird gemäß Angabe des Herrn Rechtsanwalts Engelbarts von der Hausverwaltung Diana Stöhr-Aeilts verwaltet.

7. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

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

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 07.05.2024 liegt kein Altlastenverdacht vor.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 19.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (19.09.2024).

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 Sperrschichten 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 Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

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

- Teilungserklärung vom 16.04.2014 und Änderung der Teilungserklärung vom 04.08.2015
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Katasteramt Aurich vom 04.05.2024
- Auszug aus dem Grundbuch von Sandhorst Blatt 2875 des Amtsgerichts Aurich vom 07.03.2024
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Aurich vom 08.05.2024
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Aurich vom 08.05.2024
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aurich vom 07.06.2024
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 07.05.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 29.04.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 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.

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.

1.8 Mitwirkung

Durch Herrn Hendrik J. Rautenberg (Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten) wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen und Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Fertigung der Gutachtenanlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den unterzeichneten Gutachter auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

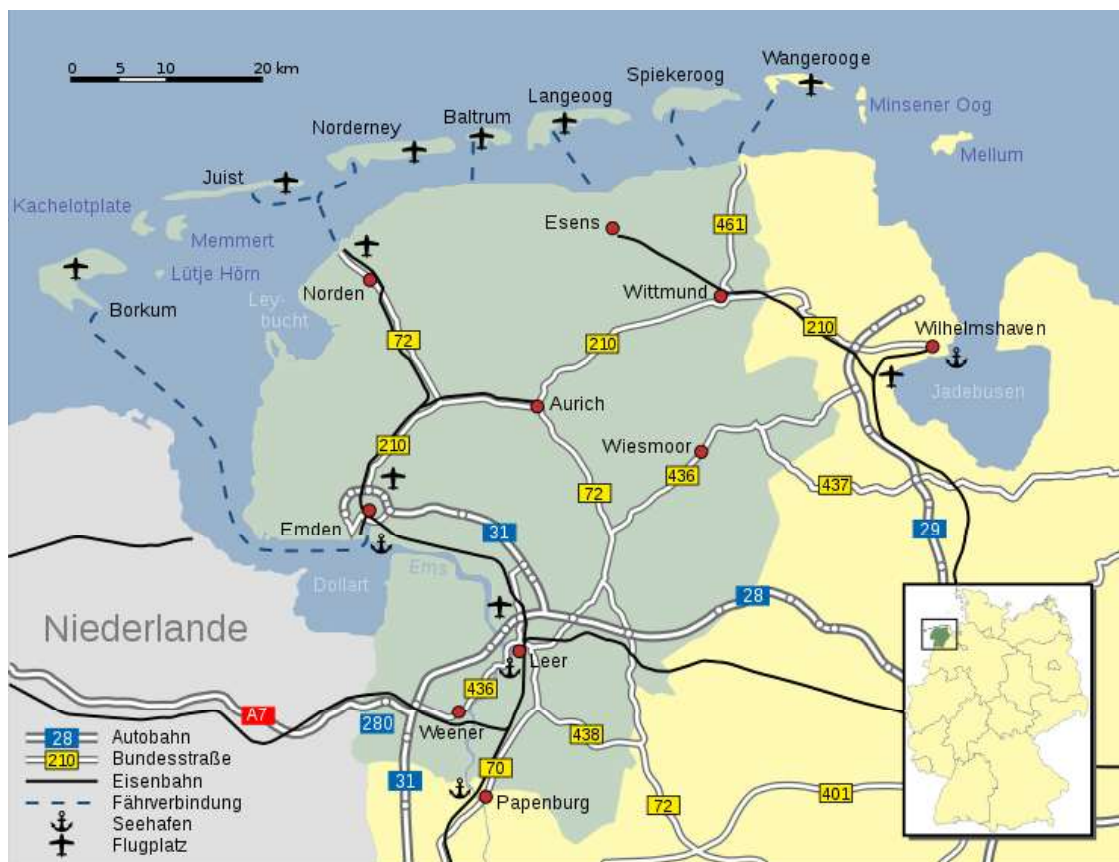
Die Stadt Aurich ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises in Ostfriesland.

Der Landkreis Aurich mit dem Kreissitz in Aurich liegt im äußersten Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 190.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt rund 1.300 km², welche sich auf die Festlandsgemeinden sowie die Nordseeinseln Baltrum, Norderney und Juist verteilen. Neben Landwirtschaft, Dienstleistungen und Industrie trägt der Tourismus nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

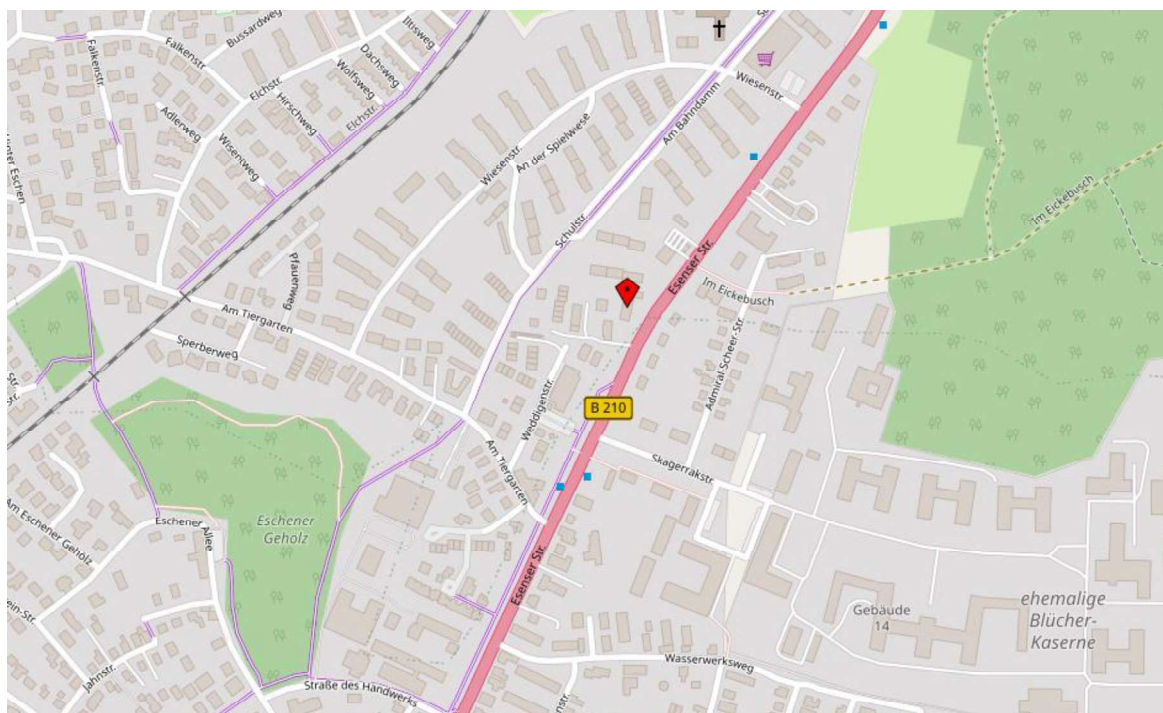
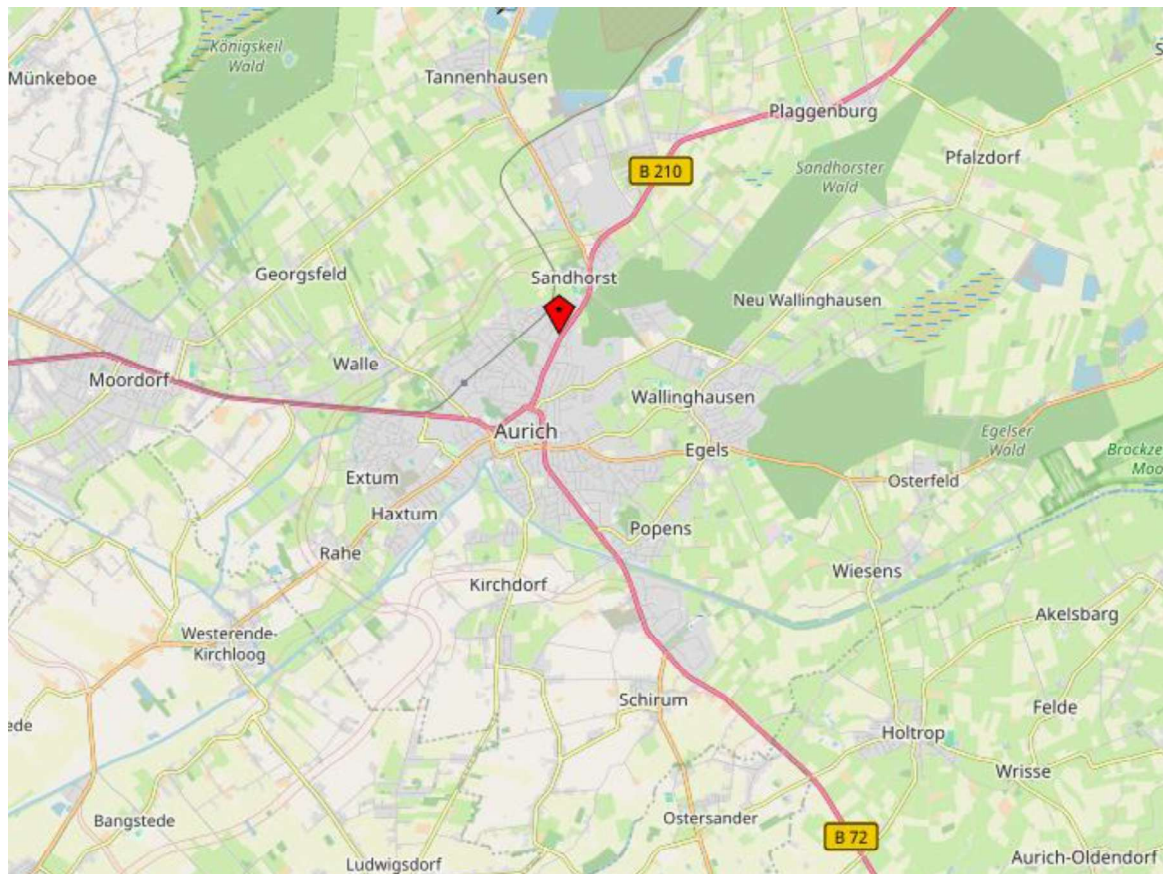
2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Aurich an der Esenser Straße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Aurich (Rathaus) beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 04.05.2024

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 nächstgelegene Fernstraße ist in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße B 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Emden im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Riepe auf die A 31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Marienhafen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 20 km.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Aurich handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 42.000 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in Aurich vorhanden.

In Aurich gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein Krankenhaus.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der überörtlichen Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Aus diesem Grunde trifft etwa die Regelung nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte "Mietpreisbremse") für das Wertermittlungsobjekt nicht zu.

2.1.7 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer gemischt bebauten Lage in einer zentralen Wohnlage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Mischgebiet“ dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 258 der Kommune vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung „Mischgebiet“ mit zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,0

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 Esenser Straße nach Auskunft der Stadt Aurich als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Aurich 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 Stadt Aurich 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 Wohnungsgrundbuch von Sandhorst Blatt 2875 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Der Grundbesitz besteht aus dem 53/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 98/12 der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Esenser Str.-Sa- 107“ und die Größe mit 2.477 m² angegeben. Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Nr. A 7 des Aufteilungsplanes, dem Sondereigentum an dem außerhalb des Gebäudes gelegenen Abstellraum Nr. A 7 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. A 7 des Lageplans.

Ein Auszug aus dem Bestandsverzeichnis ist in der Anlage wiedergegeben.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des vorgenannten Grundbuchs sind als Eigentümer eingetragen:

2.1 Nadine Holzmann geb. Holzhausen, geb. am 23.06.1980 zu 1/2 Anteil

2.2 Rayk Holzmann, geb. am 19.08.1976 zu 1/2 Anteil

2.2.6 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

lfd. Nr. 1: Wegerecht

lfd. Nr. 2: Wegerecht

lfd. Nr. 3: Wegerecht

lfd. Nr. 4: Wegerecht

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen stellen diese Eintragungen keine Minderung des Wertes des Bewertungsobjektes dar.

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

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Aurich vom 07.06.2024 enthält das Baulastenverzeichnis folgende Eintragung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, einen etwa 5,00 m breiten Streifen als Zuwegung zum Grundstück Esenser Straße 105, Flurstück 98/10 der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst dauernd frei und benutzbar zu halten.

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

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Aurich 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 2.477 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 zwei Mehrfamilienhäusern und zwei massiven Nebengebäude (Abstellräume) bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen keine Bauunterlagen vor, aus denen sich ergibt, dass die vorgefundenen Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Es sind jedoch keine Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sprechen. Eine Gewähr für die Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

2.3.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Esenser Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine vierspurige Straße mit beidseitigem Rad-/Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Radweg ist mit einer Bitumendecke versehen und der Fußweg ist gepflastert.

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

Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

2.3.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. 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.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 07.05.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

2.3.6 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den Anlagen der Teilungserklärung (insbesondere der Baubeschreibung) entnommen, die dem unterzeichneten Sachverständigen vorlag bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. 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 soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 4.2
	Geschosse: Erd-, Ober- Staffelgeschoss
	Unterkellerung: keine
	Geschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 2014; gemäß Angabe der Eigentümerin
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: 73 m ² (Berechnungen s. Anlage, gemäß Berechnung der Wohn- und Nutzfläche als Anlage der Teilungserklärung)
	Nutzfläche: 4 m ² (Berechnungen s. Anlage, gemäß Berechnung der Wohn- und Nutzfläche als Anlage der Teilungserklärung)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Nebengebäude: 1 Abstellraum (gemäß Grundriss als Anlage der Teilungserklärung)
	im Staffelgeschoss 2 Zimmer, Wohnzimmer/Küche, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Flur, Dachterrasse (gemäß Grundriss Dachgeschoss Gebäude A als Anlage der Teilungserklärung)
Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß (gemäß Grundriss Staffelgeschoss als Anlage der Teilungserklärung).

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk teilweise mit Verblender und teilweise mit Putz und Anstrich, mit Porenbetonsteinen als Innenschale, Dämmung nach ca. 2005 (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
-------------	---

Dach:	Pultdach mit Folienabklebung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Außentüren:	Haupteingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Dreifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 2010er Jahre Wohnungstür: massive Holztür ohne Lichtausschnitt, mittlere Qualität der ca. 2010er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Dreifachverglasung, ohne Fenstersprossen, überwiegend mit elektrischen Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 2010er Jahre (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Innenwände:	Innenwände massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Tapete (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung) Wandfliesen im Sanitärbereich raumhoch (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung), keine Angabe zum Fliesenspiegel in der Küche wegen nicht möglicher Innenbesichtigung, insgesamt in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holzzargen (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Fußböden/Deckenverkleidung:	Estrichfußboden (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung), ausreichender Tritt- und Luftschallschutz (unterstellt) überwiegend mit Tapete (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Geschosstreppe:	Geschosstreppe: offene Stahltreppe mit Steinstufen in üblicher Art und Ausführung

Fußbodenbelag:	überwiegend Vinylboden, in üblicher Art und Ausführung (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung) Bodenfliesen in den Sanitärbereichen in üblicher Art und Ausführung und zeitgemäßer Optik (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Einzelwaschbecken und Dusche (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung), separates WC mit WC und Waschbecken (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung), jeweils mittlerer Standard der ca. 2010er Jahre (gemäß Grundriss Dachgeschoss Gebäude A in Verbindung mit der Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Heizung:	Erdgaszentralheizung (Baujahr ca. 2010er Jahre), zentrale Warmwasserversorgung mit Speicher, Fußbodenheizung in den Räumen (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit zeitgemäßer Sicherungstechnik (gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachterrasse Grundfläche ca. 13 m ² , Bodenbelag Bangkirai (gemäß Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und Baubeschreibung als Anlagen der Teilungserklärung)
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	keine erkennbaren (unterstellt)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel (unterstellt)
Einstufung der Ausstattung:	mittel bis gehoben (unterstellt) Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3,5 (abgeleitet gemäß Baubeschreibung als Anlage der Teilungserklärung)

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): 70 Jahre

bisheriges Alter: 10 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) keine (unterstellt)

Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV): nicht modernisiert (unterstellt)

ermittelte Restnutzungsdauer: 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.7 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

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

Einfriedung: übliche Einfriedung mit Metallzaun und Hecke

Gartenanlage: insgesamt übliche Gartengestaltung

Sonstige Nebengebäude: Schuppen: Grundfläche ca. 40 m²

Sonstige Anlagen: keine

Einstufung der Außenanlage: üblich

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung besteht gemäß Angabe des Herrn Rechtsanwalts Engelbarts ein unbefristetes Mietverhältnis seit 2023 über die Wohnung mit einer Wohnfläche von 76 m² und einer Nutzfläche von 4 m². Die Gesamtmiete beträgt angabegemäß 895 €. Es wird unterstellt, dass diese 130 € Betriebskostenvorauszahlung und 25 € Abstandszahlung für die Einbauküche enthält. Somit wird eine Kaltmiete in Höhe von 740 € unterstellt.

2.3.9 Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt hat eine sachverständigenseits geschätzte Restnutzungsdauer von rund 60 Jahren und befindet sich überwiegend in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand (unterstellt). Aufgrund der Gebäudestruktur und der Grundrissgestaltung ist eine Alternativnutzung gut möglich (unterstellt). Das Bewertungsobjekt besitzt somit eine gute Drittverwendungsfähigkeit (unterstellt).

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Es besteht in der Stadt Aurich seit 2011 ein leichter Bevölkerungsanstieg, jedoch im Landkreis Aurich eine geringer ansteigende Bevölkerungsentwicklung. Die Zuzugsquote lag für die Stadt Aurich und den Landkreis Aurich im Jahr 2017 mit 6,51 % und 4,45 % über der Fortzugsquote von 5,57 % und 3,66 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 20.06.2019) ist für die Stadt Aurich von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 0,9 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 21,2 % etwas niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum liegt der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Stadt Aurich mit 17,7 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,7 %. Hieraus ist abzulesen, dass Aurich aufgrund der Zentralität und der vorhandenen Infrastruktur auch vermehrt von Familien und jüngeren Menschen als Wohnsitz gewählt wird.

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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 Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im Mischgebiet“.

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 2024 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 Verkehrs-
wertermittlung von Grundstücken

Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung

3.1.5 Internetquellen

Grundstücksmarktdaten <https://www.gag.niedersachsen.de>

Baupreisindex <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 Werteinfluss 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 Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel der Stadt Aurich) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

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

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

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 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 180 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Mischgebiet“ und offener, zweigeschossiger Bauweise 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 wohnbaulich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf wohnbaulich 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 Bodenrichtwertes 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 Bodenrichtwertes.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, lässt sich jedoch 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 ist 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

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen Lagemerkmale wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone auf. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2024. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich 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:

180,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
Bodenwert insgesamt	Bauland	2.477	180,00	445.860
Miteigentumsanteil			53 / 1.000	23.631
Bodenwert insgesamt				23.631

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flä-

chen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

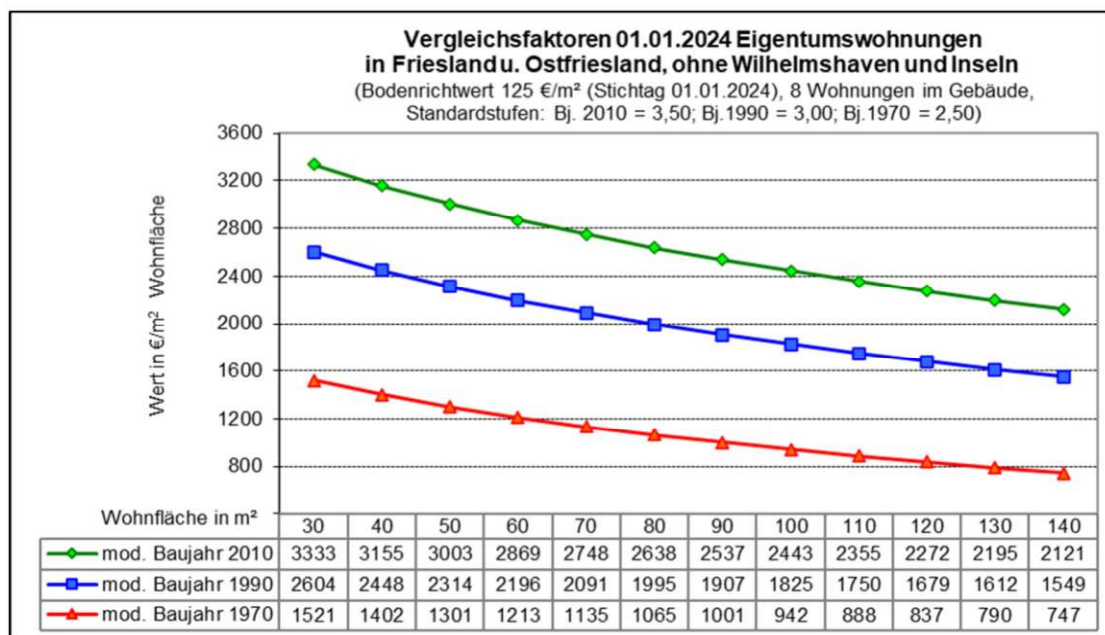
- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

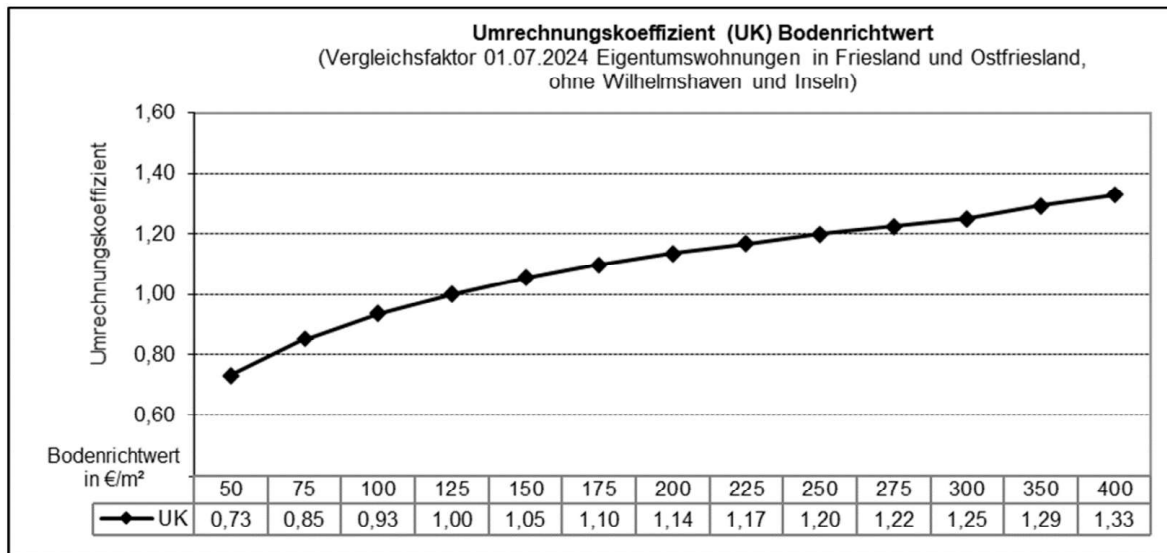
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 (5) Nr. 4 BauGB nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren und die dazugehörigen Korrekturfaktoren aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse für Eigentumswohnungen in Friesland und Ostfriesland abgeleitet.





Umrechnungskoeffizient Lage (Vergleichsfaktor 01.01.2024 Eigentumswohnungen in Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln)	
Ort / Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Aurich	0,85
Stadt Wittmund (ohne Carolinensiel)	0,90
Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund ohne sonst genannte Bereiche Stadt Emden Stadt Jever (städtischer Bereich)	0,95
Stadt Varel (städtischer Bereich)	1,00
Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Leer	1,05
übrige Küstenorte (Orte mit Tourismus)	1,10
Carolinensiel Stadt Norden (ohne Küste)	1,15
Norddeich	1,40

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich dann folgender vorläufiger Vergleichswert

Zu bewertende Wohnung:

Wohnfläche:	73	m ²	Bodenrichtwert:	180	€/m ²
Modifiziertes Baujahr:	2014				
Vergleichsfaktoren:					
Vergleichsfaktor (interpoliert):				2.846	€/m ²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:				1,11	
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen:				1,00	
Korrekturfaktor für Lage:				0,85	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				215.622	€

3.4.3 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).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 baujahrestypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist kein weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Der Vergleichswert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	215.622	€
Zu- /Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0	€
Sonstiges (Abstellraum):	5.000	€
Vergleichswert:	220.622	€
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet):	221.000	€

3.5 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass sich der Grundstückswert als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Hinzuzurechnen ist der über die Restnutzungsdauer der Gebäude abgezinst Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße, da dieser nach Ablauf der Restnutzungsdauer verbleibt und voll realisiert werden kann. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind abschließend zu berücksichtigen.

Der Ertragswert im vereinfachten Ertragswertverfahren wird somit nach der folgenden Formel ermittelt:

$$EW = RE \times KF + BW \times AF \pm boG$$

Darin bedeuten:

EW = Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

KF = Kapitalisierungsfaktor gemäß § 34 (2) ImmoWertV

BW = Bodenwert der marktüblichen Fläche (für Erträge erforderlich)

AF = Abzinsungsfaktor gemäß § 34 (3) ImmoWertV

boG = Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Kapitalisierungsfaktor und der Abzinsungsfaktoren sind abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

3.5.1 Barwert des Reinertrags

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 vergleichbarer Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die tatsächlichen Mieten (s. Kapitel 2.3.8) sind weitgehend marktüblich und werden der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Es werden folgende Erträge als marktüblich angesetzt:

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
1	Wohnung A 7	73,00	10,14	740
jährlicher Rohertrag			€	8.880
davon gewerblicher Anteil in % der Fläche		0,0	in % €	0,0

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 die Modellwerte der in der Anlage 3 der ImmoWertV angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % sachverständig und modellkonform angesetzt. (Modell des Gutachterausschusses Aurich gemäß Grundstücksmarktbericht 2024).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag			€	8.880
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	420,00	420
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,80	1.007
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	178
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.605
BWK in % des Jahresrohertrages				18,1
jährlicher Reinertrag				7.275

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 zum Stichtag 01.01.2021 einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,8 % (Spanne der Analysedaten von 0,3 % - 3,7 %). Hiernach verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 1,8 Prozent.

Zum Stichtag 01.01.2024 ergibt aufgrund des zum oben genannten Stichtag 01.01.2021 vergleichbaren Preisniveaus, jedoch mit gestiegenen Mieten ein erhöhter Liegenschaftszinssatz. Nach Beispielberechnungen ist ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,7 % zum Stichtag 01.01.2024 sachgerecht.

Aufgrund der Kennzahlen der Kauffälle die der Analyse des Gutachterausschusses zugrunde lagen, hält der Gutachter in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt eine Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes nicht für erforderlich.

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 60,0 Jahren (s. Abschnitt 2.3.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Barwert des Reinertrags

Der Barwert des Reinertrags ergibt sich durch Multiplikation des jährlichen Reinertrages mit dem Kapitalisierungsfaktor. Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der Barwert des Reinertrags ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag		€	7.275
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	60,0	
Liegenschaftszinssatz	in %	2,70	
Barwertfaktor-Kapitalisierung		29,5483	
Barwert des Reinertrags (Bzn)		€	214.964

3.5.2 Abgezinster Bodenwert

Der Bodenwert der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstückfläche (zugeordnete marktübliche Fläche) wird über die Restnutzungsdauer mit dem Abzinsungsfaktor abgezinster. Der Abzinsungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (3) ImmoWertV zu ermitteln.

Der abgezinste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (rentierlicher Teil)		€	23.631
Restnutzungsdauer	Jahre	60,0	
Liegenschaftszinssatz	%	2,70	
Barwertfaktor-Abzinsung		0,2022	
abgezinster Bodenwert (BW')		€	4.778

3.5.3 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Barwert des Reinertrags und abgezinster Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Barwert des Reinertrags (Bzn)	€	214.964
abgezinster Bodenwert (BW')	€	4.778
vorläufiger Ertragswert	€	219.742

3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss 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 3.4.3. verwiesen.

3.5.6 Ertragswert

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

Barwert des Reinertrags (Bzn)	€	214.964
abgezinster Bodenwert (BW')	€	4.778
vorläufiger Ertragswert	€	219.742
Marktanpassungsfaktor	1,00	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	0
sonstiger Bodenwert	€	0
Ertragswert	€	219.742
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	220.000

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 Vergleichswert (= 221.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise und beim Ertragswert (= 220.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Vergleichsverfahren 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

220.000 €

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 23. September 2024



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