DUIS SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück in
26409 Wittmund, Wangeroogestraße 6

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund

Wertermittlungsstichtag:	08.05.2023
Qualitätsstichtag:	08.05.2023
Verkehrswert:	**275.000 €**

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN 3
1.1 Auftragsdaten 3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 5
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 6
1.7 Erklärungen / Hinweise 6
BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 7
1.8 Lagemerkmale 7
1.8.1 Makrolage 7
1.8.2 Nachbarschaft 7
1.8.3 Verkehrsanbindung 9
1.8.4 Öffentliche Einrichtungen 9
1.8.5 Umwelteinflüsse 9
1.8.6 Sonstiges 9
1.8.7 Wohnlage 9
1.9 Rechtliche Gegebenheiten 10
1.9.1 Bauleitplanung 10
1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand 11
1.9.4 Grundbuchbestand 11
1.9.5 Eigentumsverhältnisse **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
1.9.6 Rechte und Belastungen 11
1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 12
1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 12
1.10.2 Nutzung 12
1.10.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand 12
1.10.4 Erschließungszustand 12
1.10.5 Bodenbeschaffenheit 12
1.10.6 Hauptgebäude 13
1.10.7 Außenanlagen 16
1.10.8 Ertragsverhältnisse 16
1.11 Künftige Entwicklungen 17
1.11.1 Demographische Entwicklung 17
1.11.2 Weitere künftige Entwicklungen 18
1.12 Entwicklungszustand 18
2. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 19
2.1 Grundlagen 19
2.1.1 Definition des Verkehrswertes 19
2.1.2 Kaufpreissammlung 19
2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 19
2.1.4 Literatur 20
2.2 Wertermittlungsverfahren 20

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 20
2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 21
2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 21
2.3 Bodenwert 22
2.4 Sachwertverfahren 24
2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 25
2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen 27
2.4.3 Vorläufiger Sachwert 28
2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 28
2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 30
2.4.6 Sachwert des Grundstücks 31
2.5 Vergleichswertverfahren 31
2.6 Verkehrswert 35

Anlagen:
- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Luftbilder
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund
Geschäftsnummer:	NZS **31 K 3/23**
Datum des Auftrages:	20.04.2023
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	08.05.2023

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich von der ehemaligen Grundstückseigentümerin bewohnt. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter 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 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 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. Liegt ein Energieausweis vor ?

Es liegt kein Energieausweis vor..

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

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

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

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 08.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (08.05.2023).

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

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnung und Brandkassentaxe
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Katasteramt Wittmund
- Auszug aus dem Grundbuch von Wittmund Blatt 4633 des Amtsgerichts Wittmund vom 25.04.2023
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Wittmund vom 25.06.2020
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Wittmund vom 20.07.2020
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 27.04.2023
- Grundstücksmarktbericht 2023 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.

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

1.8 Lagemerkmale

1.8.1 Makrolage

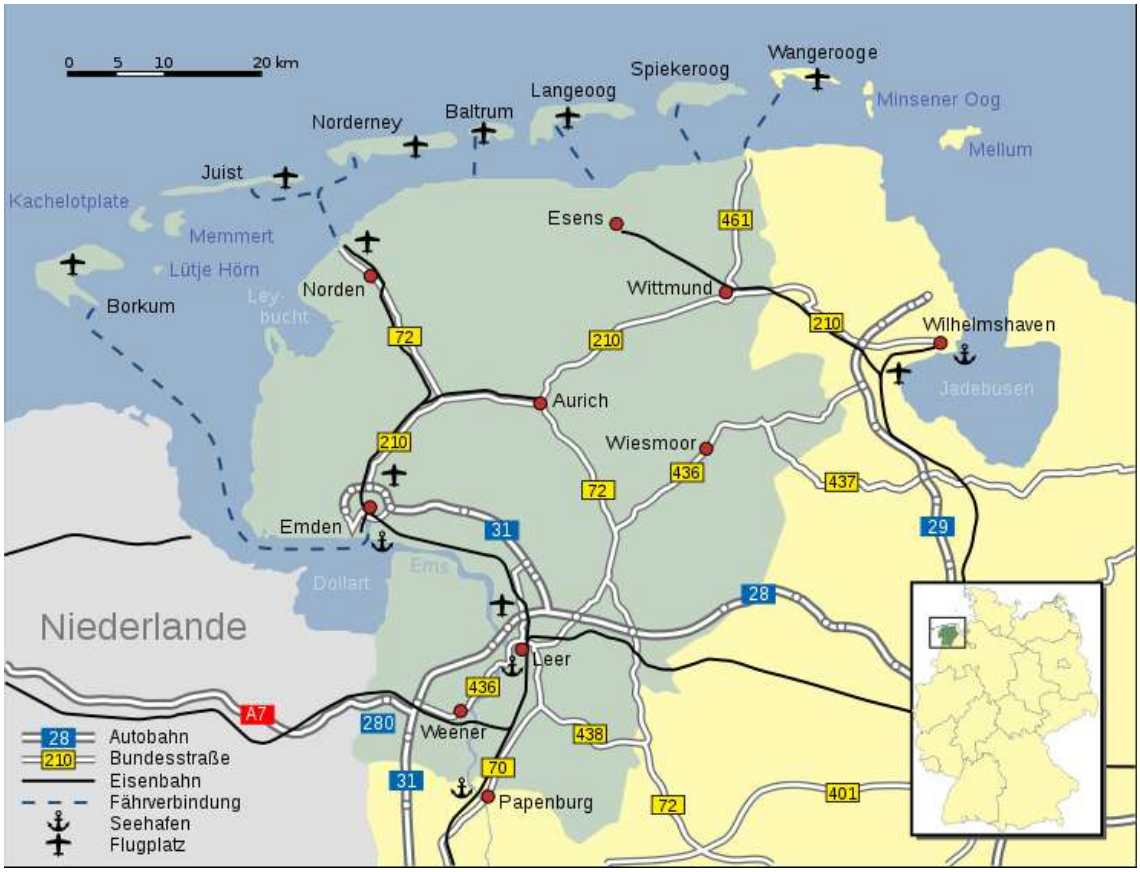
Die Stadt Wittmund ist Hauptort des gleichnamigen Landkreises.

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

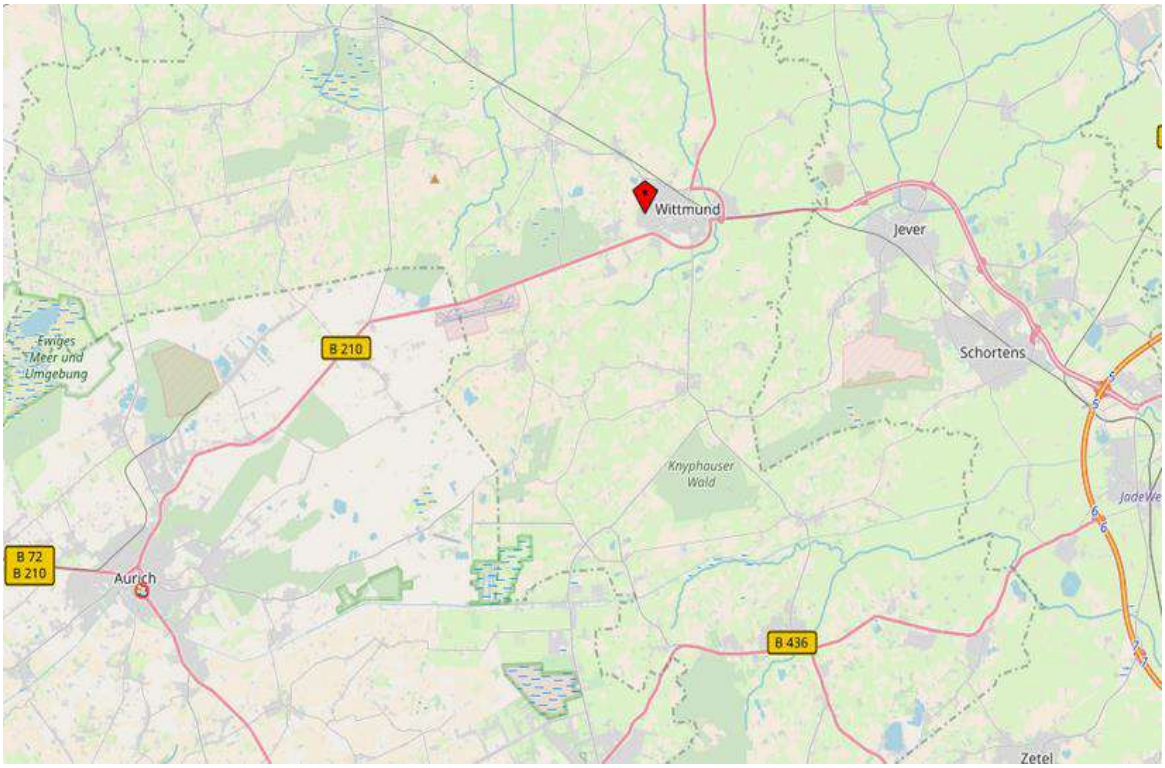
1.8.2 Nachbarschaft

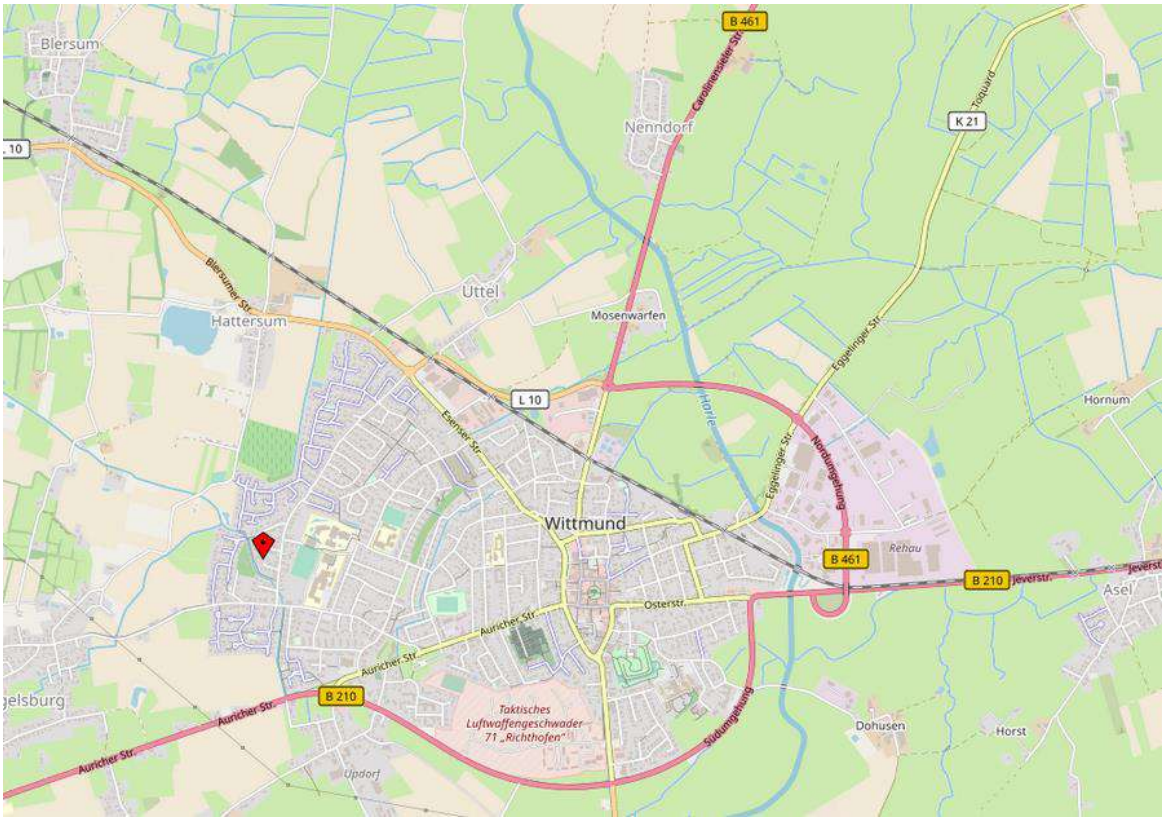
Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Wittmund an der Wangeroogestraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (Rathaus / Marktplatz) beträgt ca. 1,5 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de





Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 08.05.2023

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.

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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.8.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 0,8 km Entfernung die Bundesstraße B 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Emden im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 25 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Nähe des Zentrums von Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1,5 km.

1.8.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Wittmund handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 20.300 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Stadt Wittmund in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt vorhanden.

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

1.8.5 Umwelteinflüsse

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

1.8.6 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.

1.8.7 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Siedlungslage der ca. 1970er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 1.9.1 bis 1.9.5 beschriebenen Lagemerkmale und der attraktiven Ortsrandlage mit guter Stadtanbindung ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.9 Rechtliche Gegebenheiten

1.9.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.1 / B15 der Kommune vor.

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

Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,6

Quelle: © Stadt Wittmund

1.9.2 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.

1.9.3 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 Wangeroogestraße nach Auskunft der Stadt Wittmund als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft derselben 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 Wittmund 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.

1.9.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Wittmund Blatt 4633 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 52/49 der Flur 1 der Gemarkung Wittmund. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Wangeroogestraße 6“ und die Größe mit 738 m² angegeben.

1.9.5 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 keine Eintragungen enthalten.

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

Baulasten

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

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist aufgrund seines Alters offensichtlich kein Bau- oder Kulturdenkmal, so dass der Gutachter auf das Einholen eines Auszuges aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) verzichtet.

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.

1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 738 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 30 m und die mittlere Tiefe ca. 25 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

1.10.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten und Rasenfläche angelegt.

1.10.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen (Bauschein Nr. 1678/78 des Landkreises Wittmund) vor, aus denen sich ergibt, dass sämtliche aufstehenden Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Eine Gewähr für deren Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

1.10.4 Erschließungszustand

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

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

Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

1.10.5 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.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.10.6 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen 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.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Wohnhaus in konventioneller Bauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 1,23
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
Baujahr(e):		ca. 1979; gemäß Bauakte und Brandkassentaxe Modernisierungen um 2001 und 2013 gemäß Angabe der Eigentümerin
Größe:	Bruttogrundfläche:	ca. 201 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 169 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Erdgeschoss (EG):	6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, WC, 3 Abstellräume, Wirtschaftsraum (HWR), Diele, Flur, Terrasse
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender und wärmedämmender Vorhangfassade (2013), mit Kalksandsteinen als Innenschale, keine Dämmung in der Hohlschicht
Dach:	Flachdach mit Folienabklebung (2001 erneuert), geringe Dachdämmung, innenliegende Fallrohre
Außentüren:	Haupteingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 2010er Jahre
	Nebeneingangstür: Holzrahmentür, ohne Lichtausschnitt, mittlere Qualität der ca. 1970er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 2010er Jahre

Innenwände:	Innenwände massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Tapete Wandfliesen im Sanitärbereich raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, insgesamt in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Sohlplatte im Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss Deckenverkleidung überwiegend mit Vertäfelung und Styroporkassetten
Geschosstreppe:	keine
Fußbodenbelag:	unterschiedliche Fußbodenbeläge, in üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in Sanitärbereich, Küche und Flur in üblicher Art und Ausführung und teilweise veralteter Optik
Sanitäreinrichtungen:	Ein Bad im Erdgeschoss mit WC, Einzelwaschbecken, bodengleicher Dusche, Badewanne, mittlerer Standard der der ca. 2010er Jahre ein WC im Erdgeschoss mit WC, Waschbecken, sowie ein Bad mit WC und Badewanne jeweils mittlerer Standard der der ca. 1970er Jahre, keine Fußbodenerwärmung
Heizung:	Erdgaszentralheizung, (Baujahr ca. 2000er Jahre), zentrale Warmwasserversorgung mit Speicher, Flachheizkörper in den Räumen, teilweise Konvektorheizung im Wohnzimmer, zusätzlich Kamin im Wohnzimmer sowie auf der Außenterrasse
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangspodest gemauert

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Verkleidung der Dachumrandung teilweise abgängig bzw. defekt
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel (durchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	mittel, Gebäudestandard gem. SW-RL: 2,4

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:	44 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	neue wärmedämmende Vorhangfassade, Erneuerung der Fenster und Vordertür sowie eines Badezimmers 2013 sowie Erneuerung des Flachdaches 2001
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	mittlerer Modernisierungsgrad
ermittelte Restnutzungsdauer:	37 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.10.7 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.
Terrasse:	Natursteinplatten, insgesamt üblich
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Büschen und Hecken
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt übliche Gartengestaltung
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine
Einstufung der Außenanlage:	üblich

1.10.8 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag von der vormaligen Grundstückseigentümerin genutzt. Aus diesem Grund werden derzeit keine Mieterträge erzielt.

1.11 Künftige Entwicklungen

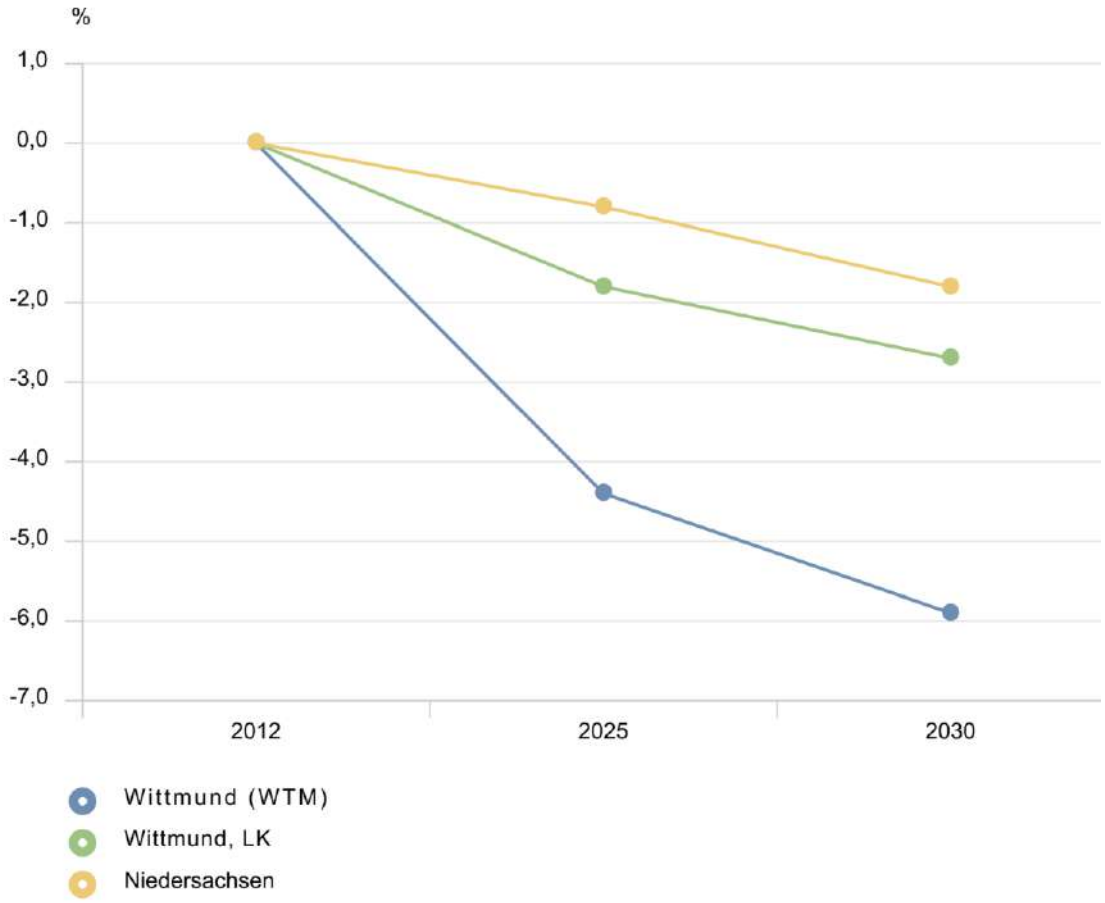
Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

1.11.1 Demographische Entwicklung

Es besteht in der Stadt Wittmund ein leichter Bevölkerungsrückgang. Im Landkreis Wittmund ist dagegen eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die Zuzugsquote lag für die Stadt Wittmund in 2017 mit 6,08 % über der Fortzugsquote mit 5,56 %. Im Landkreis Wittmund überwog die Zuzugsquote mit 5,64 % die Fortzugsquote von 5,00 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 24.06.2019) ist für die Stadt Wittmund für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 5,9 % zu erwarten.

Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Grafik: © Wegweiser Kommune

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 25,4 % etwas höher als im Kreisgebiet mit 24,2 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Stadt Wittmund mit 16,5 % genauso hoch wie der Anteil im Landkreis Wittmund mit 16,5 % und ähnlich dem in Niedersachsen mit 16,7 %.

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

1.11.2 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.

1.12 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 allgemeinen Wohngebiet“.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2. Ermittlung des Verkehrswertes

2.1 Grundlagen

2.1.1 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*“.

2.1.2 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.

2.1.3 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

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.1.4 Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2023 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/ Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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 Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie den Normalherstellungskosten 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 direk-

ter Marktinformationen gehandelt.

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

2.3 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 selbständig 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 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 90 €/m²

ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „allgemeines Wohngebiet“, offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 600 m² 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 Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück ein Abschlag von ca. 2 % angemessen.

Grundstückszuschnitt

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

Topographie

Das Bewertungsgrundstück 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.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2023. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag 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:

88,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	738	88,00	64.944
sonstige Flächen		0	0,00	0
Bodenwert insgesamt		738		64.944

2.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

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

2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-

02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Alterswertminderung

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

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus
Gebäudetyp NHK 2010		1.23
Brutto-Grundfläche	m²	201
NHK 2010	€/m²	1.091
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	5.000
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel	%	0,0
Herstellungskosten 2010	€	224.291
Baupreisindex am WE-Stichtag		176,40
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	395.649
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	44
Restnutzungsdauer	Jahre	37
Alterswertminderung (§23)		linear
	in %	47,14
	€	-186.509
Gebäudesachwert	€	209.140
Sachwert der baulichen Anlagen		209.140

2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

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

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas	€	8.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	4.000
Sonstiges: Außenkamin, Terrasse	€	4.000
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	16.000

2.4.3 Vorläufiger Sachwert

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

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

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

rentierlicher Bodenwert	€	64.944
Sachwert der baulichen Anlagen	€	209.140
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	16.000
vorläufiger Sachwert	€	290.084

2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
- Friesland und Ostfriesland -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.07.2022
Vorläufiger Sachwert [€]:	288.000
Bodenrichtwert [€/m²]:	90
Standardstufe:	2,4
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Nicht unterkellert [1]
Dachgeschoss [Umrechnungskoeff.]:	Nicht ausgebaut [0,97]
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Ja [1,02]
Lage [Umrechnungskoeff.]: ?	Wittmund (Stadt, ohne ...
Sachwertfaktor:	**1,00**

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 5.455 Kauffälle

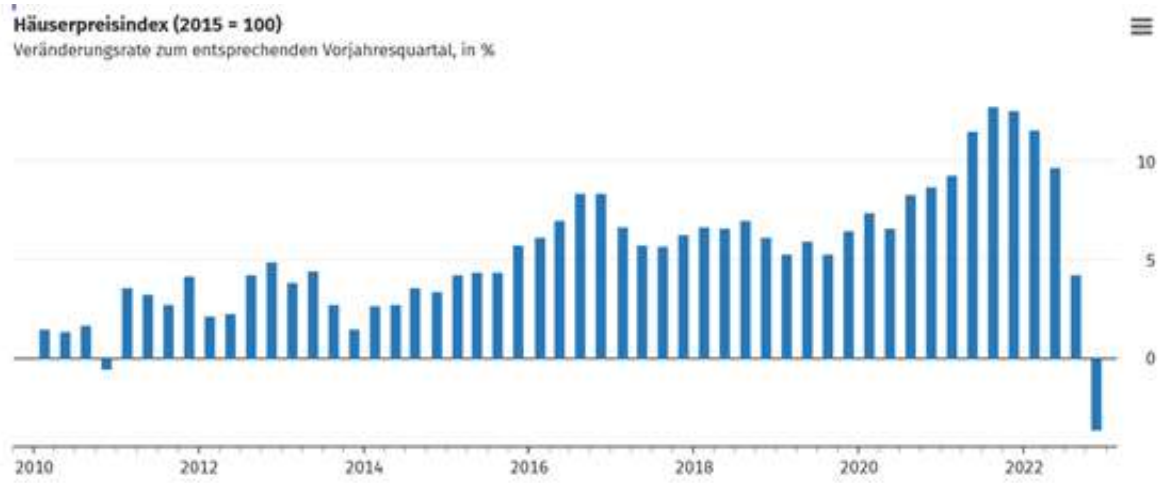
Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.11.2017	12.12.2022	08.06.2020
Vorl. Sachwert [€]	53.000	649.000	226.000
Bodenrichtwert [€/m²]	12	250	75
Standardstufe	1,6	4,5	2,9
Modi. Baujahr	1960	2020	1984
Restnutzungsdauer	11	70	34
Grundstücksfläche [m²]	68	2.199	800
Brutto Grundfläche [m²]	75	697	231
Wohnfläche [m²]	49	364	138

Modellbeschreibung

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des GAG Aurich
© 2023

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 1,00 , d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie mit dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Nach den Auswertungen des statistischen Bundeamtes haben sich die Preise für bestehende Wohnimmobilien im letzten Quartal 2022 um rund - 4,4 % entwickelt. Der unterzeichnete Sachverständige hält daher eine Anpassung des vom Gutachterausschuss zum 01.07.2022 veröffentlichen Sachwertfaktors in Höhe von 5 % für angemessen.



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

vorläufiger Sachwert	€	290.084
Sachwertfaktor	0,95	
Marktanpassung	in €	-14.504
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	275.580

2.4.5 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 baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist kein weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

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

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus
Wertminderung wg. Baumängeln/ Bauschäden	€	-1.000
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender	in %	0%
Umstände der Gebäude	€	0
Ansatz boG der Gebäude	€	-1.000
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender	€	0
Umstände des Grundstücks		
Wertansatz der boG	€	-1.000

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	275.580
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-1.000
sonstiger Bodenwert	€	0
Sachwert	€	274.580
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	275.000

2.5 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 Werteinflüsse 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 Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücks-

teilmärkte 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

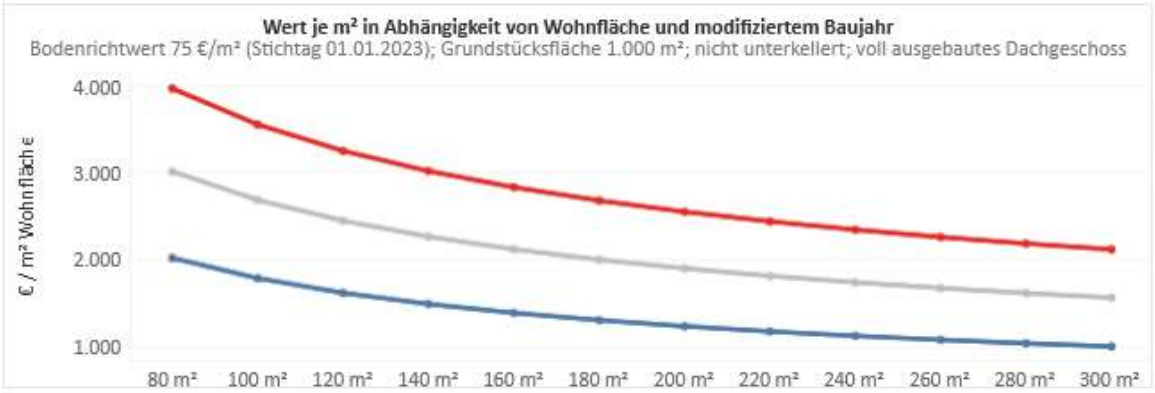
- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

  durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

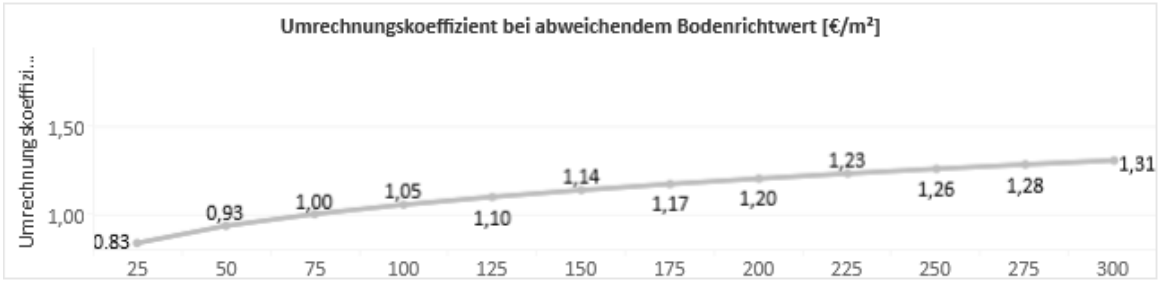
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge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

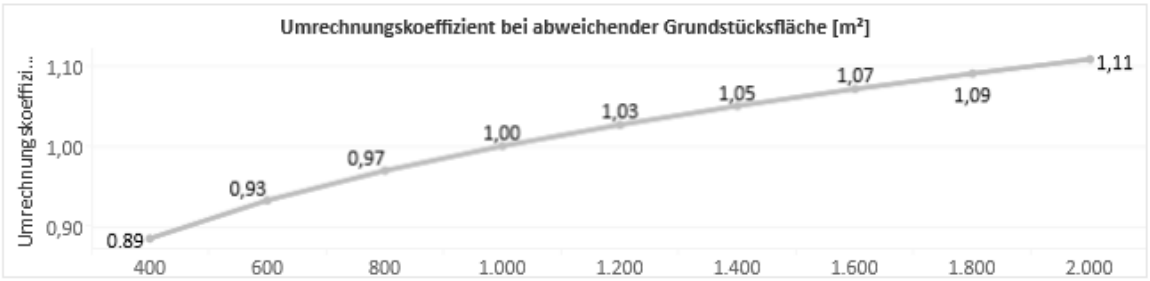
Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener bedonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

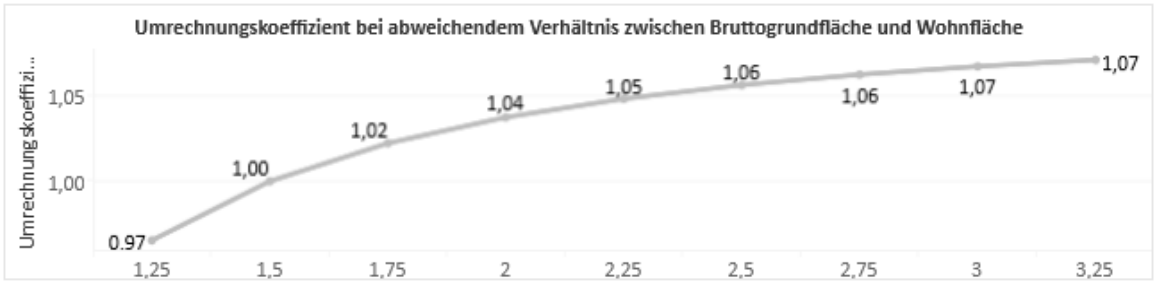
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 (5) Nr. 4 BauGB nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren und die dazugehörenden Korrekturfaktoren aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse für gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

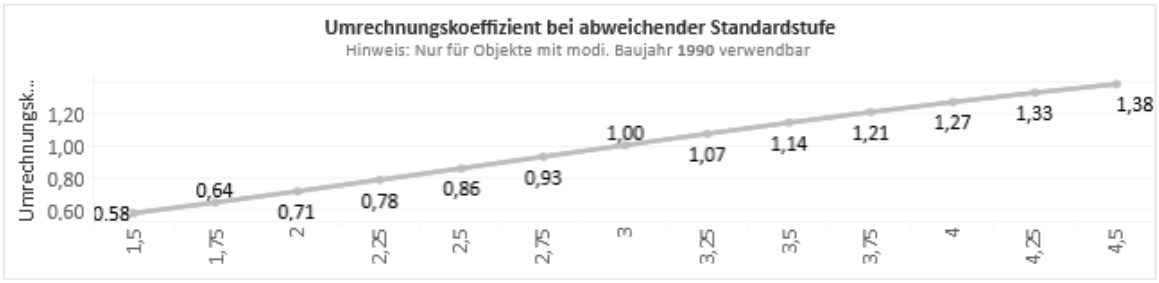


	80 m²	100 m²	120 m²	140 m²	160 m²	180 m²	200 m²	220 m²	240 m²	260 m²	280 m²	300 m²
2010	3.952	3.540	3.239	3.008	2.823	2.671	2.543	2.434	2.338	2.255	2.180	2.113
1990	3.004	2.678	2.441	2.260	2.115	1.996	1.896	1.811	1.737	1.672	1.614	1.562
1970	2.016	1.784	1.617	1.489	1.388	1.305	1.235	1.176	1.125	1.080	1.040	1.005


Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Bodenrichtwert [€/m²]
Umrechnungskoeffizi...
1,50
1,00
0.83
0,93
1,00
1,05
1,10
1,14
1,17
1,20
1,23
1,26
1,28
1,31
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250
275
300


Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche [m²]
Umrechnungskoeffizi...
1,10
1,00
0,90
0.89
0,93
0,97
1,00
1,03
1,05
1,07
1,09
1,11
400
600
800
1.000
1.200
1.400
1.600
1.800
2.000


Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Verhältnis zwischen Bruttogrundfläche und Wohnfläche
Umrechnungskoeffizi...
1,05
1,00
0.97
1,00
1,02
1,04
1,05
1,06
1,06
1,07
1,07
1,25
1,5
1,75
2
2,25
2,5
2,75
3
3,25


Umrechnungskoeffizient bei abweichender Standardstufe
Hinweis: Nur für Objekte mit modi. Baujahr 1990 verwendbar
Umrechnungsk...
1,20
1,00
0,80
0,60
0.58
0,64
0,71
0,78
0,86
0,93
1,00
1,07
1,14
1,21
1,27
1,33
1,38
1,5
1,75
2
2,25
2,5
2,75
3
3,25
3,5
3,75
4
4,25
4,5

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Wohnfläche:	169	m²	Bodenrichtwert:	90	€/m²
Grundstücksfläche:	738	m²	Ausstattung/Standardstufe:	2,4	
Modifiziertes Baujahr:	1986		Dachgeschoss:	nicht ausgebaut	
Vergleichsfaktoren:					
Vergleichswertfaktor (interpoliert):				1.919	€/m²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:				1,03	
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:				0,96	
Korrekturfaktor für Ausstattung:				0,91	
Korrekturfaktor für BGF / WF:				1,02	
Korrekturfaktor für Lage:				1,02	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				303.607	**€**
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-1.000	€
Sonstiges: zusätzliche Marktanpassung (s. Punkt 2.44)				-14.500	€
Vergleichswert:				288.107	**€**
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet):				288.000	**€**

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.6 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (= 275.000 €) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Vergleichswert (= 288.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichsfälle berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges 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

275.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 08. Mai 2023

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: 3

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (1973/1987)

		Länge			Breite			Fläche	
Wohnhaus Erdgeschoss		15,49	m	x	9,36	m	=	144,99	m²
	+	8,06	m	x	5,36	m	=	43,20	m²
	+	3,19	m	x	2,36	m	=	7,53	m²
	+	3,63	m	x	1,44	m	=	5,23	m²
								200,94	**m²**

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der Wohnflächenverordnung vom 25. September 2003:

Wohnhaus Erdgeschoss:

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Arbeit		2,64 m	x	2,01 m	x	0,97	=	5,15	m²
								5,15	**m²**
Werkst. Aussenliegend		2,01 m	x	2,01 m	x	0,97	=	3,92	m²
								3,92	**m²**
Wohnen		4,76 m	x	5,51 m	x	0,97	=	25,44	m²
	-	1,39 m	x	1,00 m	x	0,97	=	-1,35	m²
								24,09	**m²**
Schlafen		4,76 m	x	3,51 m	x	0,97	=	16,21	m²
								16,21	**m²**
Waschmasch.		2,01 m	x	1,89 m	x	0,97	=	3,68	m²
								3,68	**m²**
Bad 1		3,01 m	x	3,14 m	x	0,97	=	9,17	m²
	+	0,89 m	x	0,50 m	x	1	=	0,45	m²
								9,61	**m²**
Hausw.		2,01 m	x	2,01 m	x	0,97	=	3,92	m²
	+	1,01 m	x	1,64 m	x	0,97	=	1,61	m²
								5,53	**m²**
WC		2,01 m	x	1,01 m	x	0,97	=	1,97	m²
								1,97	**m²**
Besenkammer		2,01 m	x	1,01 m	x	0,97	=	1,97	m²
								1,97	**m²**
Flur und Gard.		4,14 m	x	1,39 m	x	0,97	=	5,58	m²
	-	2,01 m	x	0,50 m	x	0,97	=	-0,97	m²
								4,61	**m²**
WC		2,01 m	x	1,01 m	x	0,97	=	1,97	m²
								1,97	**m²**
Kaminz.		5,26 m	x	4,76 m	x	0,97	=	24,29	m²

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

	-	1,64	m	x	1,88	m	x	0,97	=	-2,99	m²
	+	1,00	m	x	0,50	m	x	0,97	=	0,49	m²
										21,78	**m²**
Vorrat		1,51	m	x	1,76	m	x	0,97	=	2,58	m²
										2,58	**m²**
WF		2,01	m	x	1,64	m	x	0,97	=	3,20	m²
										3,20	**m²**
Flur und Diele		4,51	m	x	1,14	m	x	0,97	=	4,99	m²
	+	2,01	m	x	2,23	m	x	0,97	=	4,35	m²
										9,33	**m²**
Küche		3,89	m	x	3,14	m	x	0,97	=	11,85	m²
										11,85	**m²**
Kind 2		3,14	m	x	3,89	m	x	0,97	=	11,85	m²
										11,85	**m²**
Flur		3,89	m	x	1,14	m	x	0,97	=	4,30	m²
										4,30	**m²**
Kind 1		4,01	m	x	3,39	m	x	0,97	=	13,19	m²
										13,19	**m²**
Bad 2		1,89	m	x	2,26	m	x	0,97	=	4,14	m²
										4,14	**m²**
Fahrrad aussenliegend		1,89	m	x	1,01	m	x	0,97	=	1,85	m²
										1,85	**m²**
Heizung aussenliegend		1,26	m	x	2,89	m	x	0,97	=	3,53	m²
										3,53	**m²**
Terrasse (überdacht)		3,60	m	x	3,00	m	x	0,25	=	2,70	m²
										2,70	**m²**
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)										169,01	m²
Wohnhaus Erdgeschoss (gerundet:)										**169**	**m²**

Die vorstehenden Berechnungen wurden nach den vorgefundenen Unterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit gefertigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Maße kann nicht übernommen werden.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Kanalstraße Nord 79 • 26629 Großefehn • Tel.: 04943 912345 • Fax: 04943 912346

Auszug aus der Liegenschaftskarte

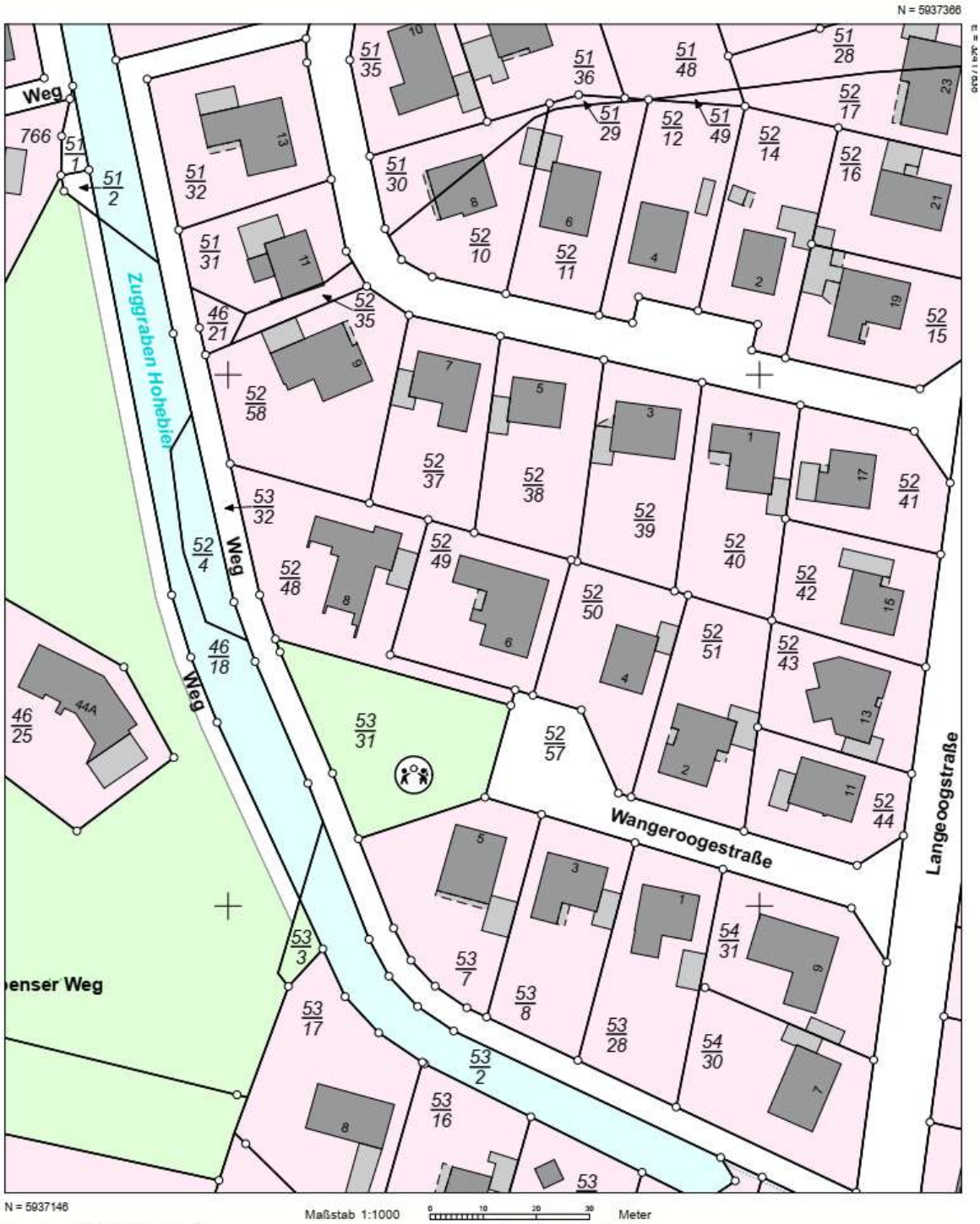
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Wittmund, Stadt
Gemarkung: Wittmund
Flur: 1 Flurstück: 52/49

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 27.04.2023
Aktualität der Daten 22.04.2023



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wittmund -
Isumser Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:
Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 27.04.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Wangeroogestraße 6, 26409 Wittmund
Gemarkung: 0749 (Wittmund), Flur: 1, Flurstück: 52/49

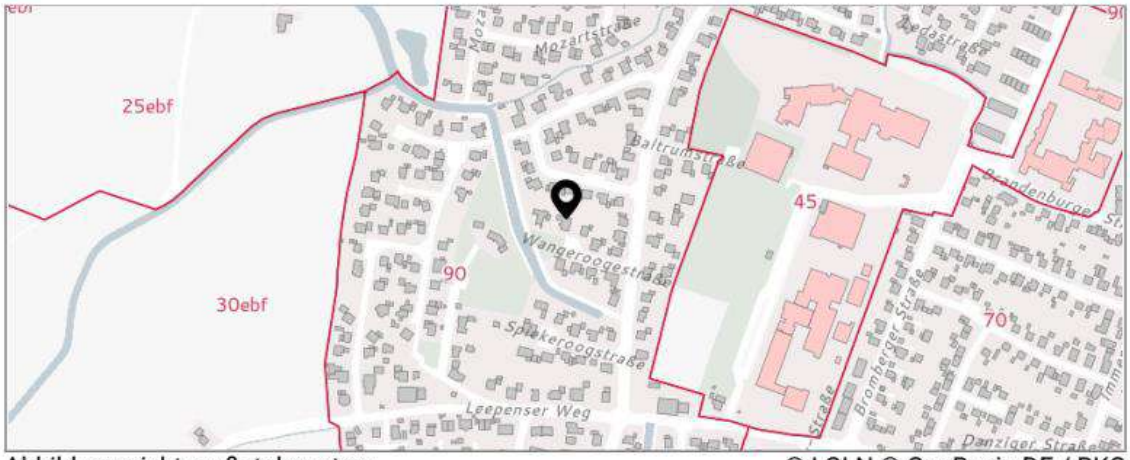


Abbildung nicht maßstabsgetreu © LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 02500081
Bodenrichtwert: 90 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Bauweise: offene Bauweise
Geschosszahl: I
Grundstücksfläche: 600 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0210102_900m1,00.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2023

Fotografien

Ansicht vorne

Ansicht hinten mit Garten

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Erdgeschoss Flur

Erdgeschoss Wohnzimmer

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Erdgeschoss Küche

Erdgeschoss Wirtschaftsraum

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

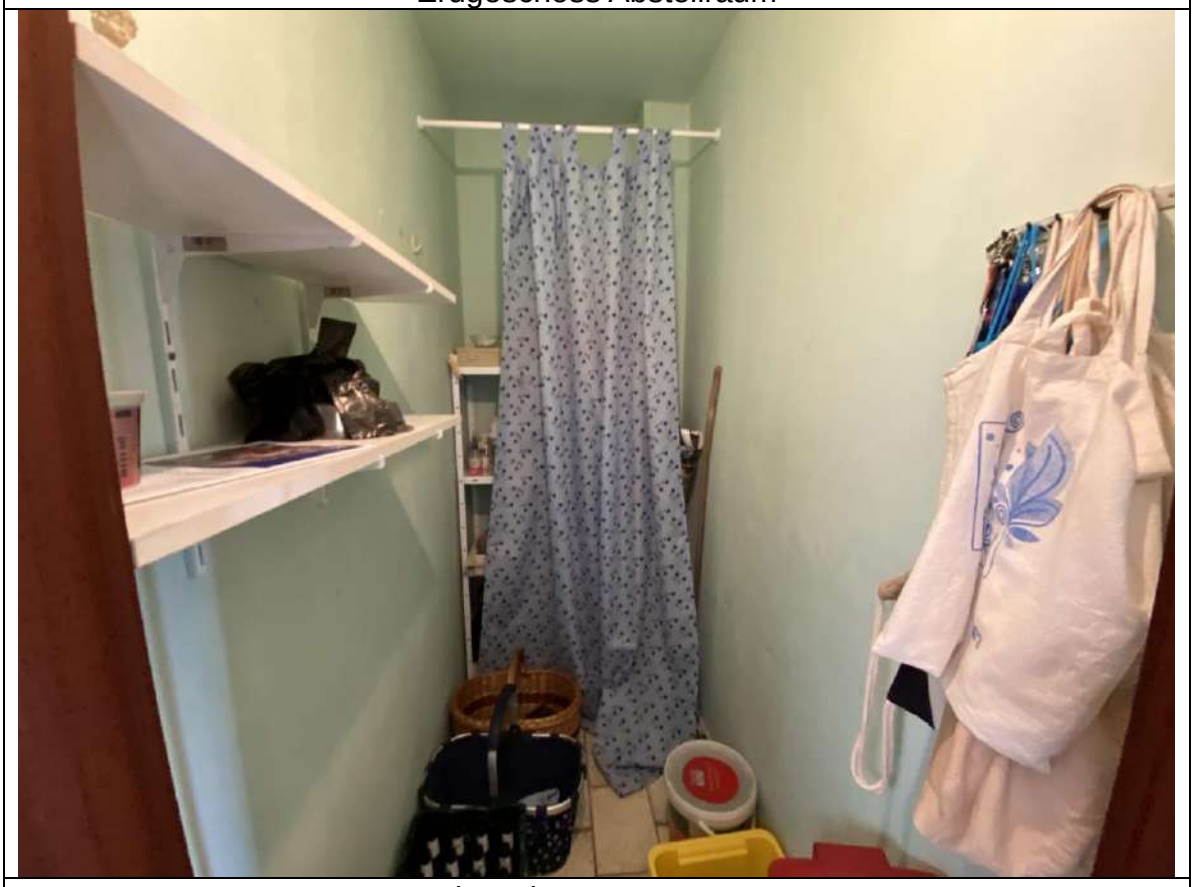
Erdgeschoss Schlafzimmer

Erdgeschoss Bad

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Erdgeschoss Abstellraum



Erdgeschoss Vorratsraum

Copyright: Hartmut Duis

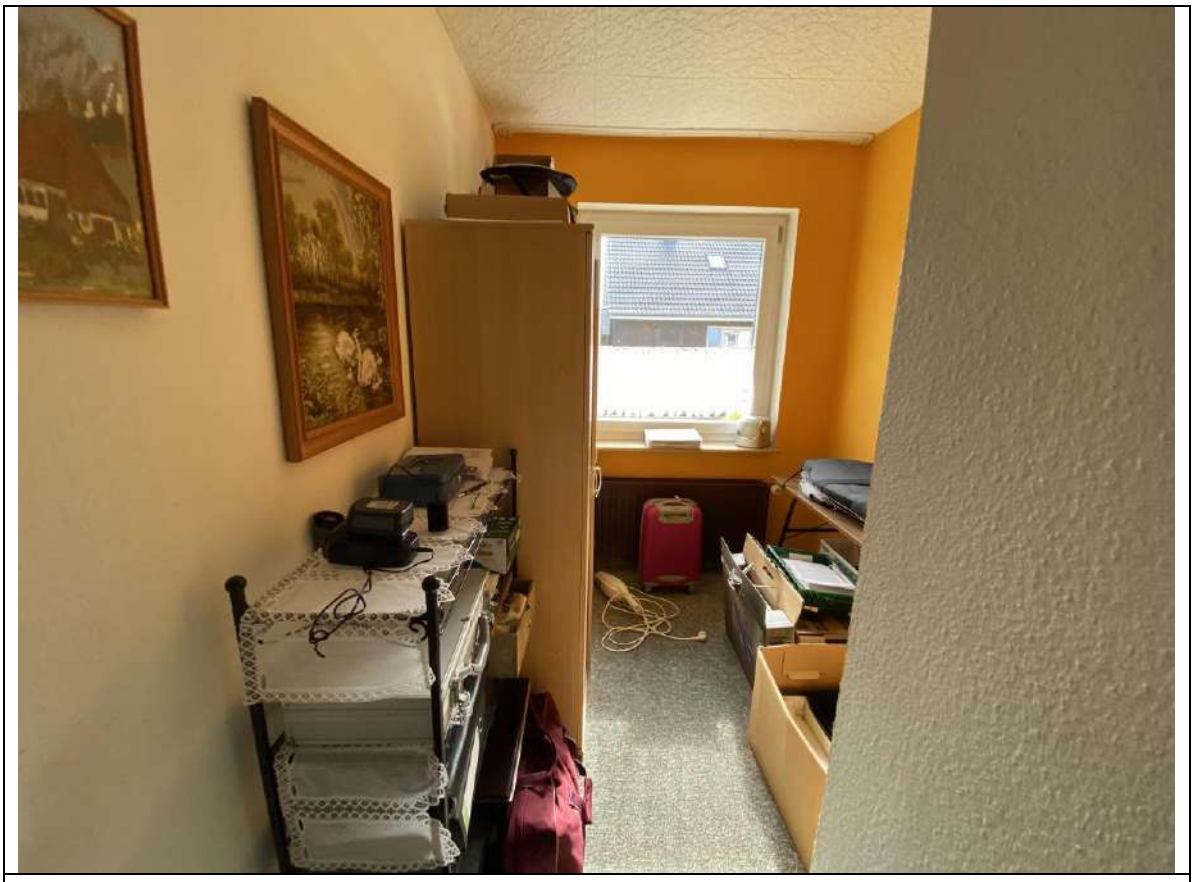
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Erdgeschoss Kamin Terrasse

Erdgeschoss Terrasse

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



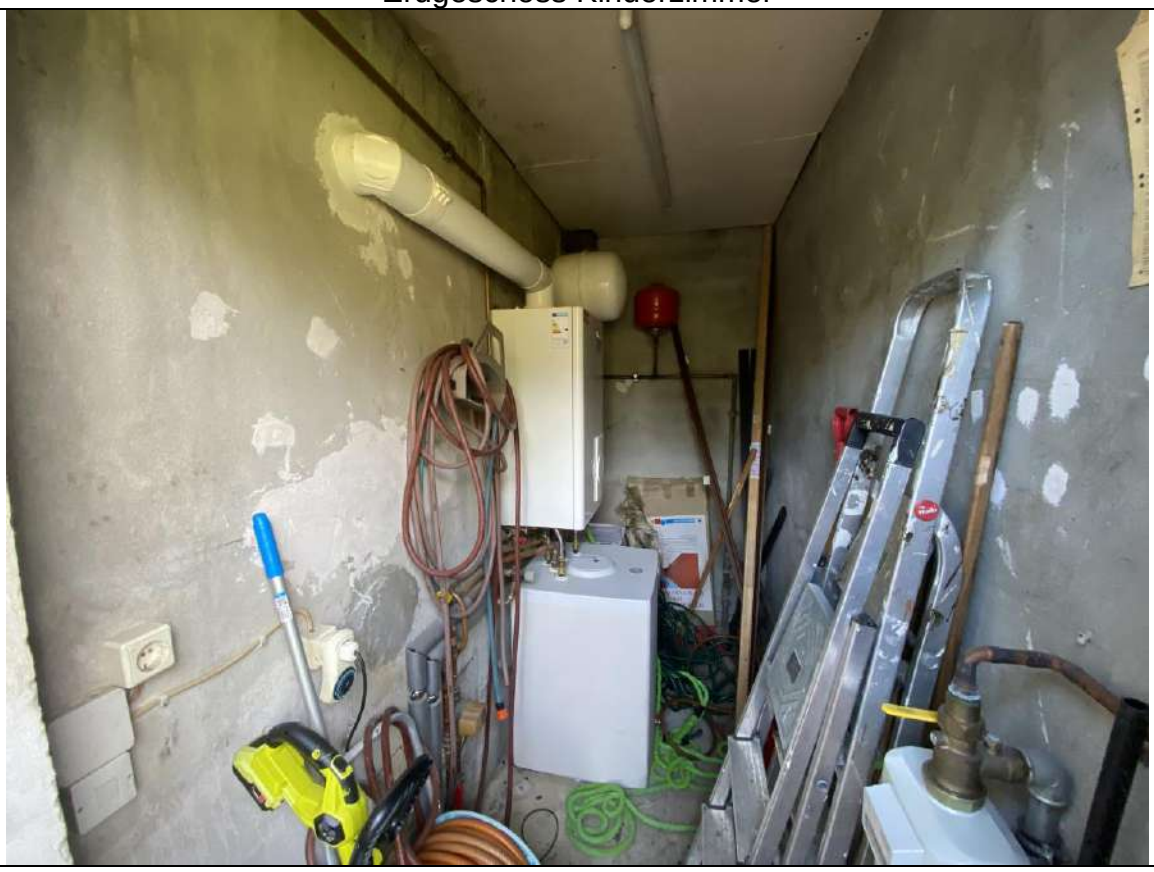
Erdgeschoss Büro

Erdgeschoss Bad

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Erdgeschoss Kinderzimmer

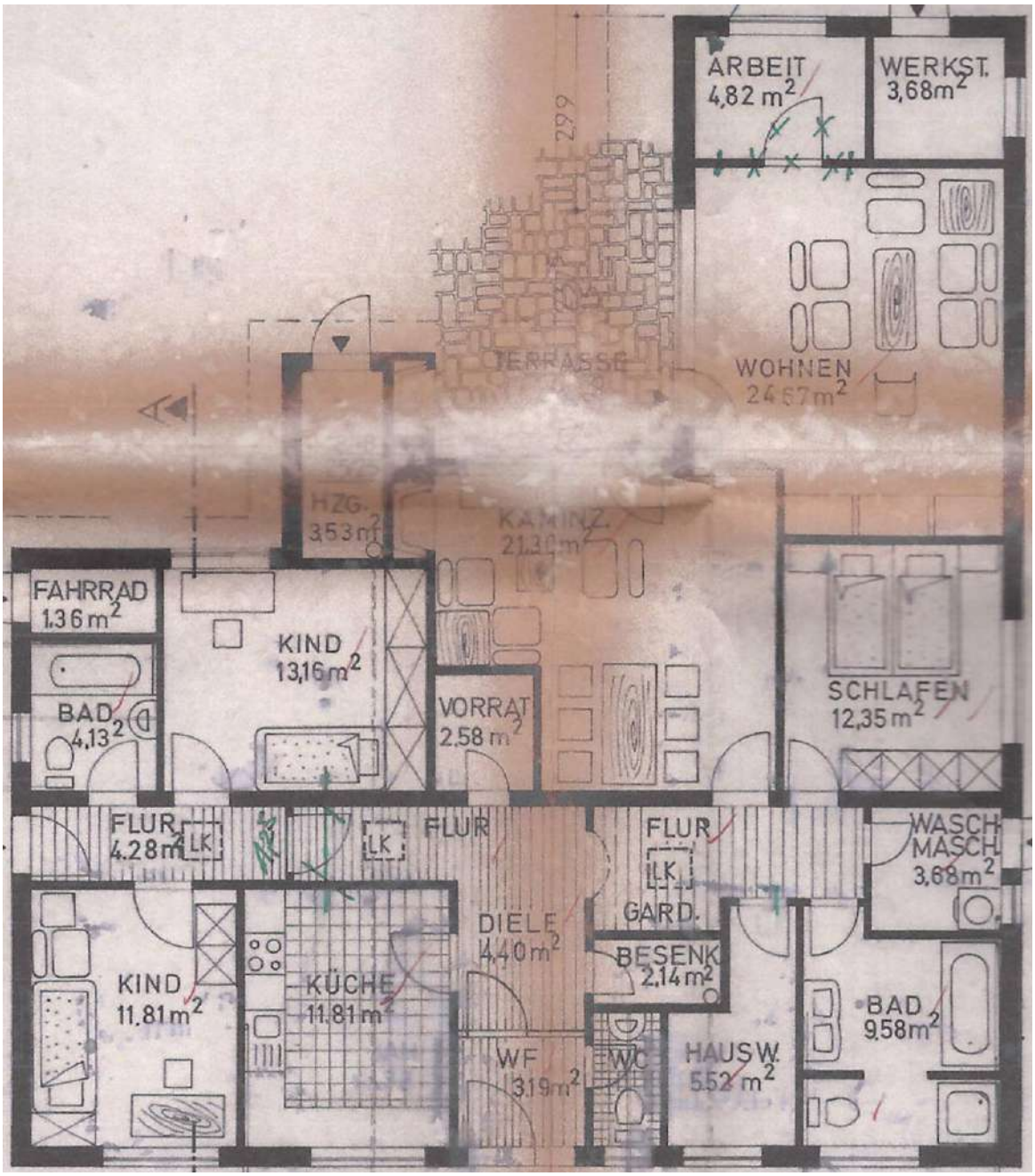


Erdgeschoss Heizungsraum

Copyright: 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
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Grundrisszeichnungen



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