Aktenzeichen: W2-21/2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 – 9471-12
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert

Stadt Wittmund, Burhafe, Butterburg 2
(Flurstücke 100/1 und 27)

Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Wittmund	
Straße, Hausnummer:	Butterburg 2	
Gemarkung:	Burhafe	
Flur:	4	
Flurstück(e):	100/1	27
Flächen:	2.926 m²	2.090 m²
Gesamtfläche:	5.016 m²	
Grundbuchbezirk:	Burhafe	
Grundbuchblatt:	2363, lfd. Nr. 2	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender: xxxx
Gutachter: xxxx
Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.02.2025 mit

90.000 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Seite

1. Allgemeine Angaben 5
1.1 Auftragsdaten 5
1.2 Weitere Angaben 5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 6
1.4 Wertermittlungsstichtag 6
1.5 Qualitätsstichtag 6
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6
1.7 Unterlagen 7

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 8
2.1 Lagemerkmale 8
2.1.1 Verkehrsanbindung 9
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen 9
2.1.3 Umwelteinflüsse 9
2.1.4 Wohnlage 9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9
2.2.1 Nutzung 9
2.2.2 Erschließungszustand 9
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten 10
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt 10
2.3 Rechtliche Gegebenheiten 11
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 11
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand 11
2.3.3 Rechte und Belastungen 12
2.4 Künftige Entwicklungen 13
2.4.1 Demografische Entwicklung 13
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 13
2.5 Entwicklungszustand 13
2.6 Bauliche Anlagen 13
2.6.1 Hauptgebäude 14
2.6.2 Nebengebäude 20
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen 23

3. Ermittlung des Verkehrswertes 25
3.1 Grundlagen 25
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 25
3.1.2 Kaufpreissammlung 25
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 25
3.1.4 Literatur 25
3.2 Wertermittlungsverfahren 26
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 26
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 26
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 27
3.3 Bodenwert 28
3.3.1 Aufteilung des Wertermittlungsobjekts 28
3.3.2 Bodenwert der Baulandfläche im Außenbereich 29
3.3.3 Bodenwert der Geringstland-Fläche 32
3.3.4 Gesamtbodenwert 33
3.4 Sachwertverfahren 34
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 34
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 36
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 37
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 37
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 39
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 40
3.5 Vergleichswertverfahren 41
3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 42
3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 46
3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 46
3.5.4 Vergleichswert 46
3.6 Verkehrswert 47

Anlagen zum Gutachten 49

Berechnungen 49
Merkblatt Gutachterausschuss 53

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 53 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	23.07.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 5/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	xxxx, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	09.01.2025 (von außen)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	27.02.2025 (von außen)
weitere Teilnehmer:	keine

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
  Es sind keine Mieter vorhanden (siehe Kapitel Rechte und Belastungen).
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
  Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
  Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
  Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
  Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
  Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
  Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
  Es sind keine Altlasten bekannt.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses bzw. des Amtsgerichts gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 27.02.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 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 maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (27.02.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

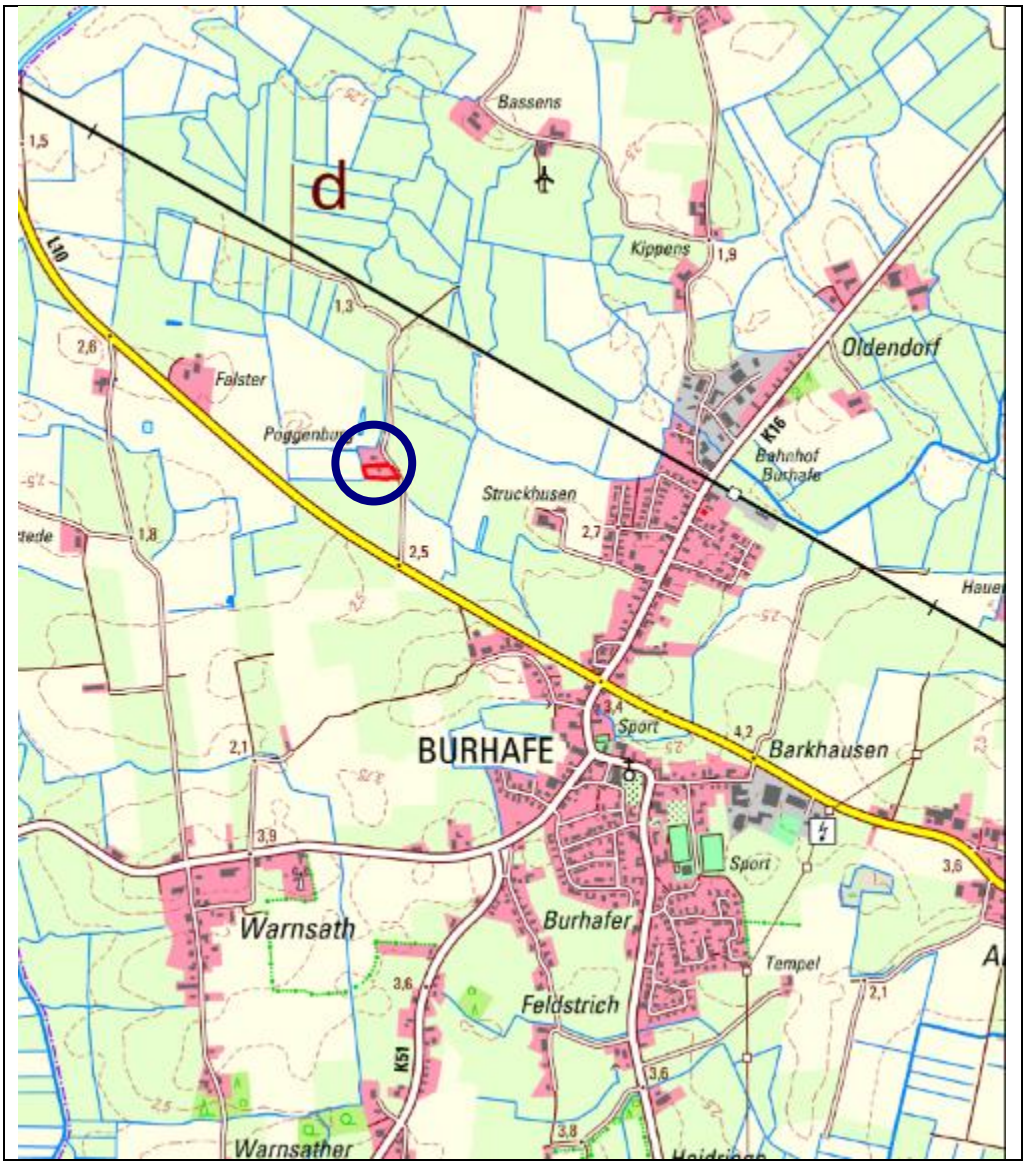
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Burhafe der Stadt Wittmund an der Straße „Butterburg“, einer Anliegerstraße im Außenbereich. Die Entfernung zum Zentrum der Ortschaft Burhafe beträgt ca. 1,2 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 7 km Entfernung die Bundesstraßen 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Aurich im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 28 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Burhafe. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1,4 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Wittmund handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind tlw. in Burhafe und sonst in der Stadt Wittmund vorhanden.

In Burhafe und in der Stadt Wittmund gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 7 km entfernt in Wittmund.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen. Ca. 6 km südwestlich von Wittmund befindet sich der Militärflugplatz „Wittmundhafen“. Von startenden oder landenden Militärjets verursachter Fluglärm ist gelegentlich in der gesamten Stadt Wittmund wahrzunehmen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Flurstück 100/1 wird laut Angabe des Liegenschaftskatasters als Wohnbaufläche genutzt und ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist überwiegend naturbelassen und mit Bäumen und Büschen bewachsen. Das Gebäude ist zurzeit nicht mehr bewohnt.

Das Flurstück 27 ist laut Angabe des Liegenschaftskataster als Unland / Geringstland bewertet. Das Flurstück ist ebenfalls naturbelassen und mit Bäumen und Büschen bewachsen

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Butterburg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung

2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

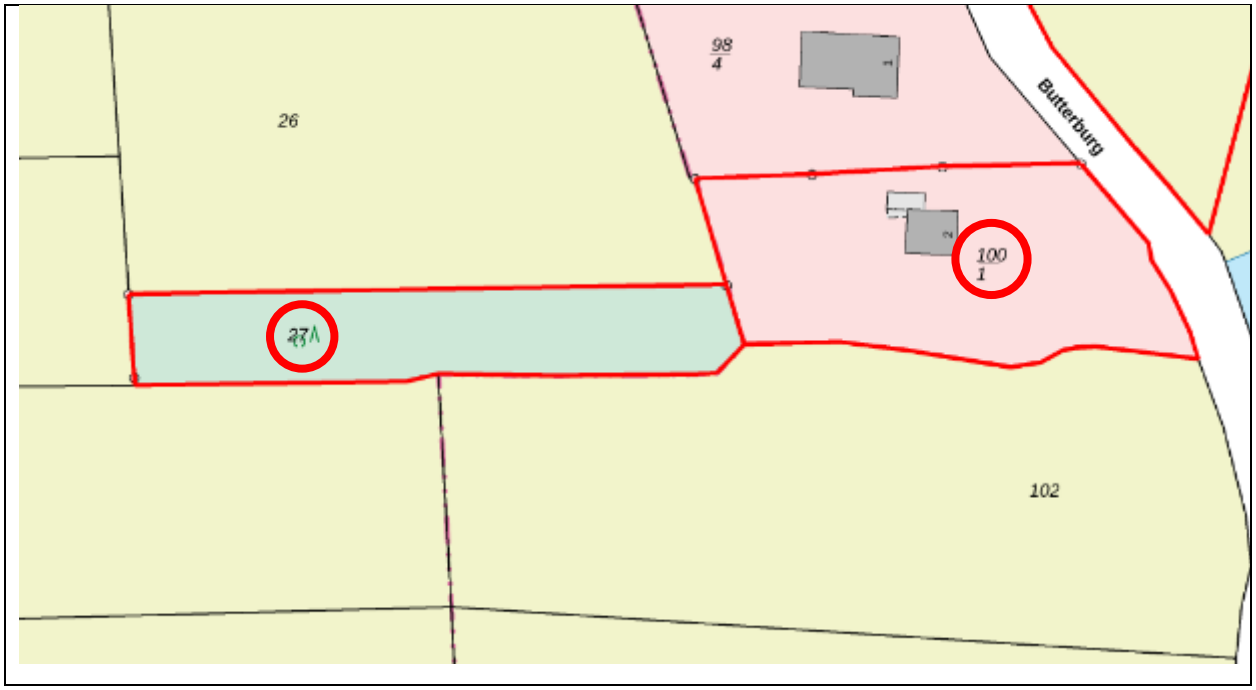
Das Grundstück (Flurstück 100/1) ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Das westlich rausragende Flurstück 27 des Wertermittlungsobjekts ist nicht kultiviert und wurde zum Wertermittlungsstichtag keiner Nutzung zugeführt. Die Teilfläche ist nur bedingt eben.

2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus den beiden Flurstücken 100/1 und 27 und ist insgesamt 5.016 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 LGLN

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Stadt Wittmund handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Butterburg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Wittmund sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen 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.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 23.07.2024 ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Folgende Eintragung wurde zu dem Wertermittlungsobjekt vorgefunden:

Ausweisung:	Denkmal im Anhörungsverfahren (gemäß § 4 Abs. 4 NDSchG)
Beschreibung:	Die Wurt mißt 50 x 33 m bei einer Höhe von 0,7 m.
Beschreibung:	Lt. DGK 5 und Bodenkundlich-geologischer Karte der Marschengebiete 1:25.000 Bl. Nr. 2312 Carolinensiel (1964): Geboltwurt. Oval. Gr. L. 50 m; Br. 30 m; H. 0,50 m.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

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.

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 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Stadt Wittmund 20.773 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Stadt Wittmund von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 4 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten 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 zum Stichtag nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand für das Flurstück 100/1 „baureifes Land“ und für das Flurstück 27 „landwirtschaftliche Fläche / Unland“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten 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 Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut (Rohbauzustand)
Baujahr(e):		ca. 1970 (laut Angabe der Gebäudevermessung) ca. 2003 Errichtung von 2 Dachgauben und einer Außentreppe (gemäß Bauakte) ca. 2005 Errichtung eines Wintergartens (gemäß Bauakte)
Größe:	Bruttogrundfläche:	176 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche EG:	82 m² (Berechnungen s. Anlage; inkl. Wintergarten)
	potenzielle Wohnfläche DG:	69 m² Ausbaureserve (Berechnungen s. Anlage; inkl. Wintergarten)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum (Angaben lt. Bauakte)
	im Dachgeschoss (DG):	Rohbauzustand (Raumaufteilung äußerlich nicht ersichtlich)
	Einstufung / Besonderheiten:	nicht bekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln ohne Rinnen und Fallrohre
Außentüren:	Haupteingang, Nebeneingang und Eingang Außentreppe (DG): Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend innenliegende Sprossen Dachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	im EG und DG: nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken / Fußböden:	nicht bekannt
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt

Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Außentreppe mit 14 Stufen, darunterliegend geschlossener Abstellraum 2 Dachgauben: Schleppdachkonstruktion mit insgesamt ca. 20 m² Ansichtsfläche Wintergarten: ca. 23 m² Grundfläche, 2-geschossig, Kunststoffrahmenfenster, Baujahr ca. 2005

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	äußerlich erkennbar: - tlw. fehlende Verfugung des Außenmauerwerks - Dacheindeckung (u.a. die Windfeder) schadhaft - fehlende Regenrinnen - tlw. fehlende Rollschichten bei den Fensteröffnungen - Innenausbau (DG) unvollständig (von außen ermittelt)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	Er erfolgt keine Einstufung durch den Gutachterausschuss aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Die Qualität der Ausstattung wird baujahrestypisch und nach äußerem optischem Eindruck als vorwiegend mittel eingestuft. Die Ausstattung wird sachverständig der Standardstufe 3,0 zugeordnet.

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 vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem

Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

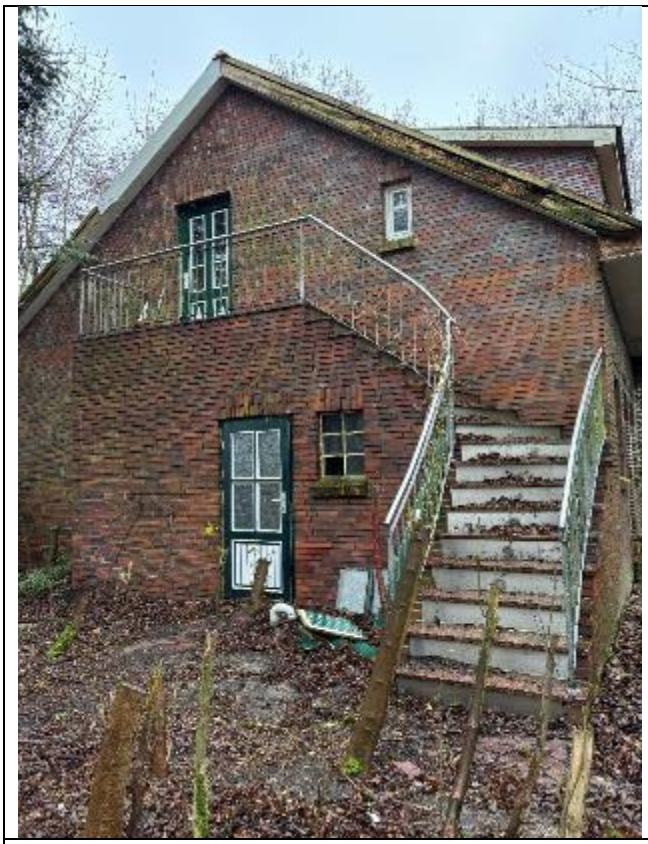
Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	55 Jahre
Modernisierungen (nach äußerem Augenschein):	Erneuerung der Dacheindeckung
	Tlw. Erneuerung der Verblendschale (Bj. unbekannt)
	Tlw. Modernisierung der Fenster und Türen (Bj unbekannt)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad (nach äußerem Augenschein)
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	21 Jahre
Modifizierts Baujahr (am Stichtag):	1976

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Das modifizierte Baujahr (mod. Bj.: unter Berücksichtigung der Modernisierungen verjüngtes Baujahr) ergibt sich aus dem Jahr des Qualitätsstichtags (QST), der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) (mod. Bj. = QST + RND – GND).

Fotos
(aufgenommen am 09.01.2025)

Ansicht Wohnhaus von Südwesten

Ansicht Wohnhaus von Süden



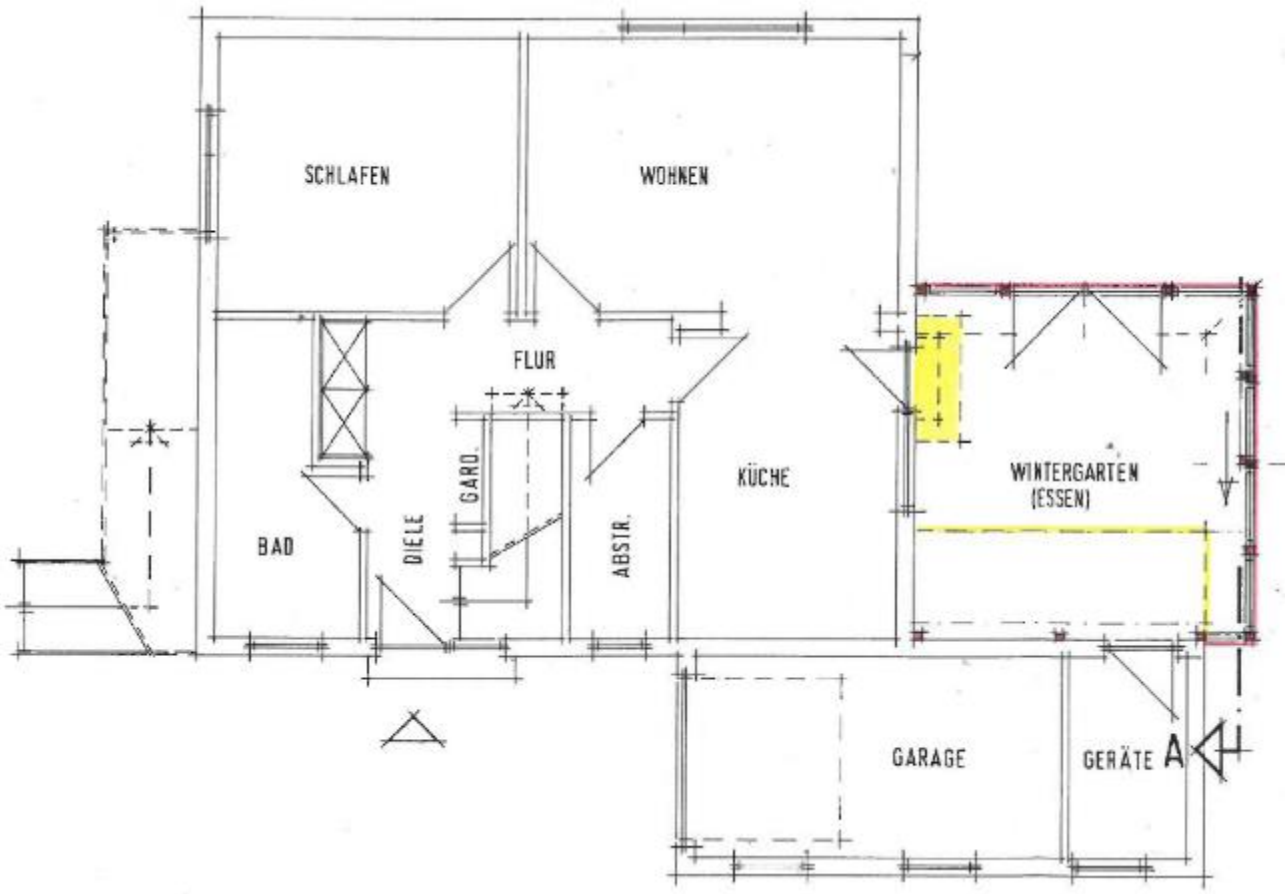
Ansicht Wohnhaus von Osten

Ansicht Wohnhaus und Wintergarten von Südwesten

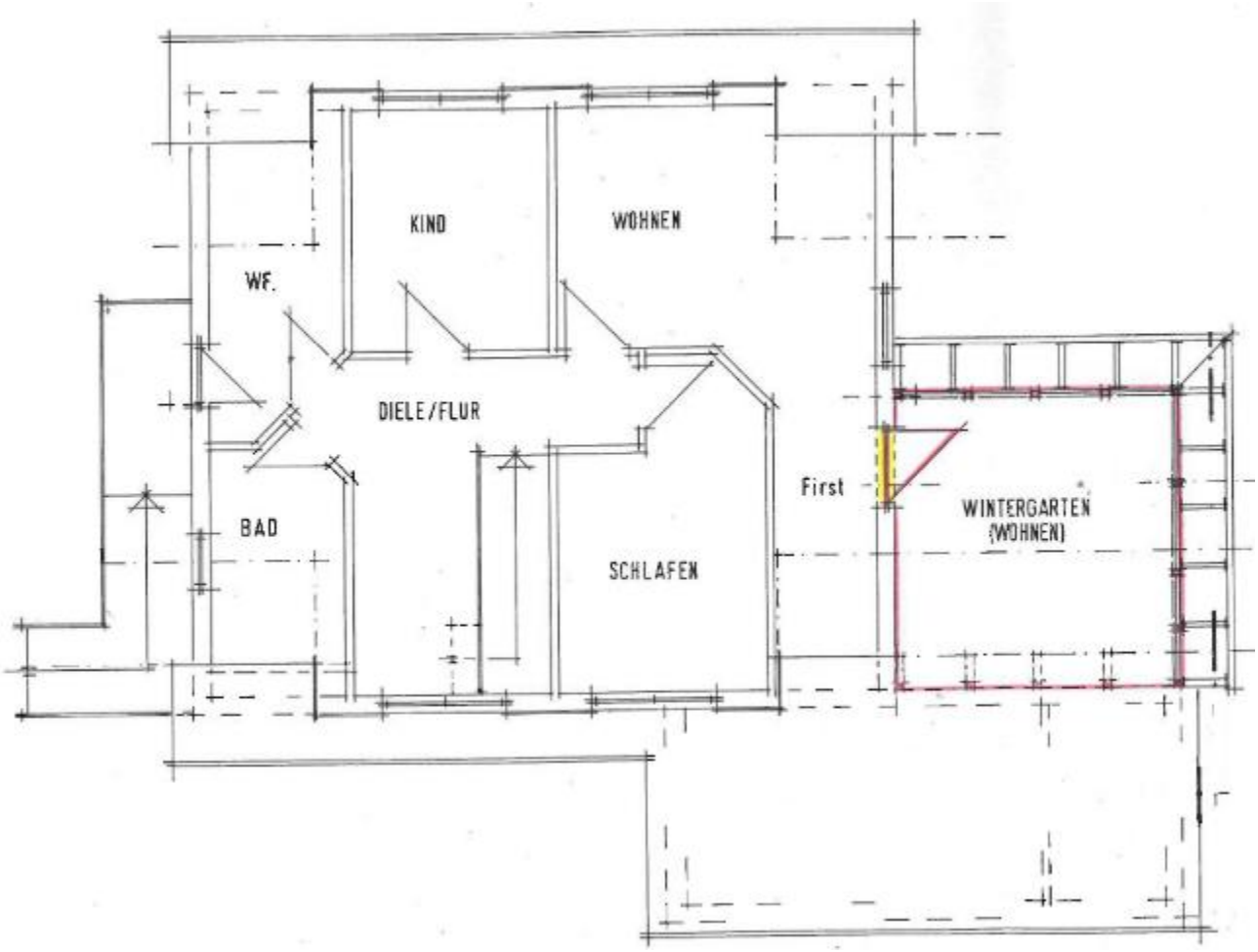
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Abstellraum in Massivbauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1970 (laut Angabe der Gebäudevermessung)
Größe:	Bruttogrundfläche:	23 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	18 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnung Erdgeschoss Hauptgebäude
	im Erdgeschoss (EG):	Garage (Abstellraum), Geräte

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Pultdach mit Tondachziegeln ohne Rinnen und Fallrohre
Außentüren:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung).
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung keine Außenrollläden Dachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken / Fußböden:	nicht bekannt
Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	äußerlich erkennbar: - tlw. fehlende Verfugung des Außenmauerwerks - Dacheindeckung (Windfeder) tlw. schadhaft - fehlende Regenrinnen - fehlende Rollschichten bei den Fensteröffnungen
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	Er erfolgt keine Einstufung durch den Gutachterausschuss aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Die Qualität der Ausstattung wird vorwiegend baujahrestypisch und nach äußerem optischem Eindruck als mittel eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	55 Jahre
Modernisierungen (nach äußerem Augenschein):	Erneuerung der Dacheindeckung (Baujahr unbekannt)
	tlw. Erneuerung der Verblendschale
	tlw. Modernisierung der Fenster und Türen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad (nach äußerem Augenschein)
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	10 Jahre

Fotos
(aufgenommen am 09.01.2025)

Ansicht Nebengebäude von Nordosten

Ansicht Nebengebäude von Nordosten

Ansicht Nebengebäude von Osten

Ansicht Nebengebäude von Nordwesten

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Kleinkläranlage (laut Auskunft des Landkreises Wittmund genehmigt bis 2016)
Plattierungen:	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster (stark verwittert)
Terrasse:	Holzdielen (abgängig)
Einfriedung:	äußerlich nicht erkennbar
Gartenanlage:	verwilderte Grundstücksfläche mit Wildsträuchern und -bäumen; keine Gartengestaltung erkennbar
Sonstige Nebengebäude:	Gartenhaus: ca. 16 m² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen, Fußboden mit Holzbrettern Carport: ca. 15 m² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Trapezblech, Fußboden mit Rasengittersteinen (beide Nebengebäude sind abgängig)
Sonstige Anlagen:	nicht vorhanden
Einstufung der Außenanlage:	sehr einfach

Fotos
(aufgenommen am 09.01.2025)

Ansicht Carport

Ansicht Gartenhaus

Ansicht des rückwärtigen Grundstücks

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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*“ (§ 194 BauGB).

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 S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobilienmarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo Fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

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 der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall 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 den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss wendet auch das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch 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 zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

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. Die selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

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.

3.3.1 Aufteilung des Wertermittlungsobjekts

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 5.016 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 2.926 m² (Flurstück 100/1) als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 2.090 m² (Flurstück 27) stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar, die dem Unland / Geringstland zuzuordnen ist.

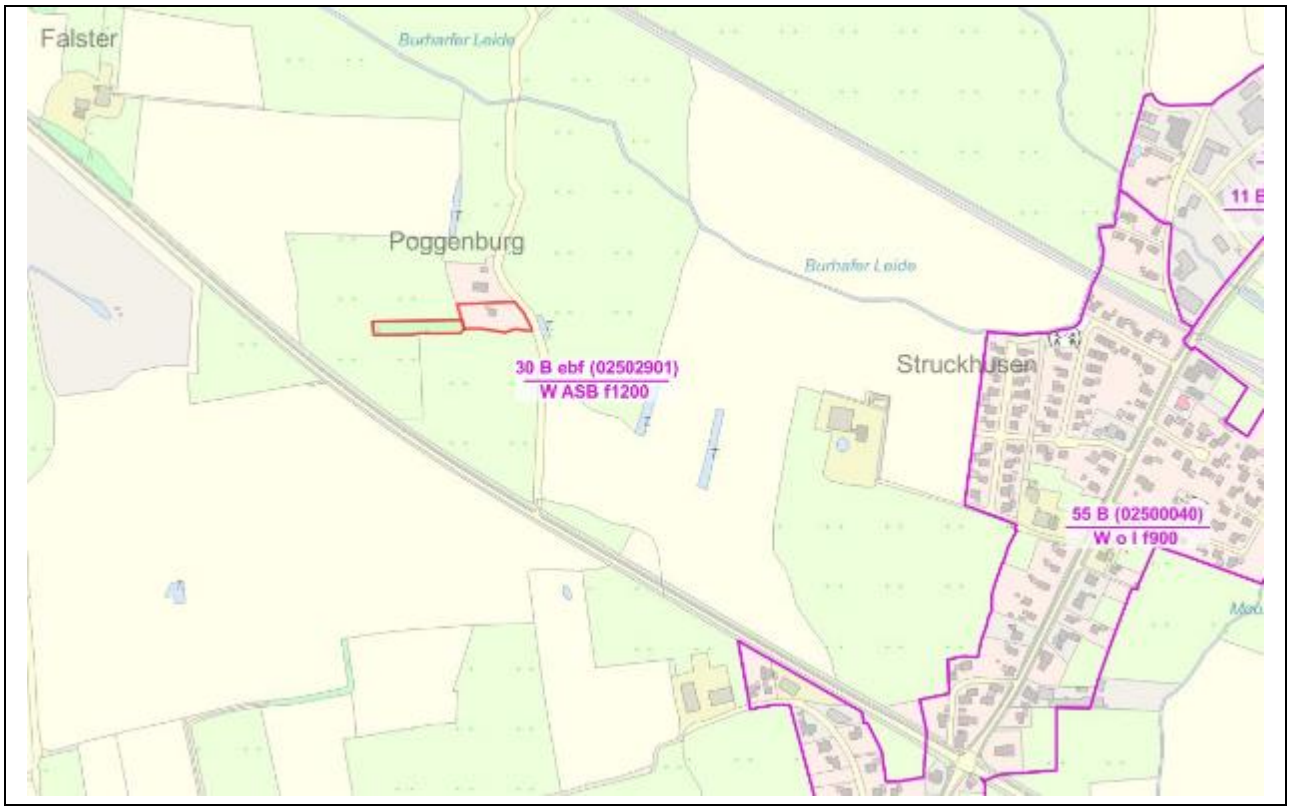
3.3.2 Bodenwert der Baulandfläche im Außenbereich

3.3.2.1 Vergleichspreise

In der Kaufpreissammlung sind keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke (Wohnbauland im Außenbereich) in unmittelbarer Nähe zum Wertermittlungsobjekt registriert.

3.3.2.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Teilmarkt Bauland (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 30 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Wohnbaugrundstück im Außenbereich, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Ein Kanalbaubeitrag ist nicht enthalten.

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind wie folgt definiert:

Angabe BRW-Zone		Entschlüsselung
Bodenrichtwertzonennummer	02502901	
Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	30 €/m²	
Entwicklungszustand	B	baureifes Land
Nutzungsart	W	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung	ASB	Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	2	erschließungsbeitragspflichtig
Bodenrichtwertfläche	1200	Grundstücksfläche in Quadratmetern

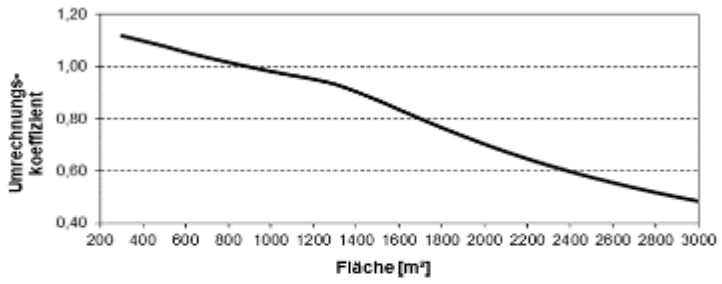
3.3.2.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert für Wohnbauland bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Umrechnungskoeffizienten
für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke,
die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche
in der Region Friesland / Ostfriesland



Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
300	1,12	1.700	0,80
400	1,10	1.800	0,77
500	1,08	1.900	0,73
600	1,06	2.000	0,70
700	1,04	2.100	0,67
800	1,02	2.200	0,65
900	1,00	2.300	0,62
1.000	0,98	2.400	0,60
1.100	0,97	2.500	0,58
1.200	0,95	2.600	0,56
1.300	0,93	2.700	0,54
1.400	0,90	2.800	0,52
1.500	0,87	2.900	0,50
1.600	0,84	3.000	0,48

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts errechnet sich mit den oben aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

Bodenwertableitung aufgrund der Flächengröße

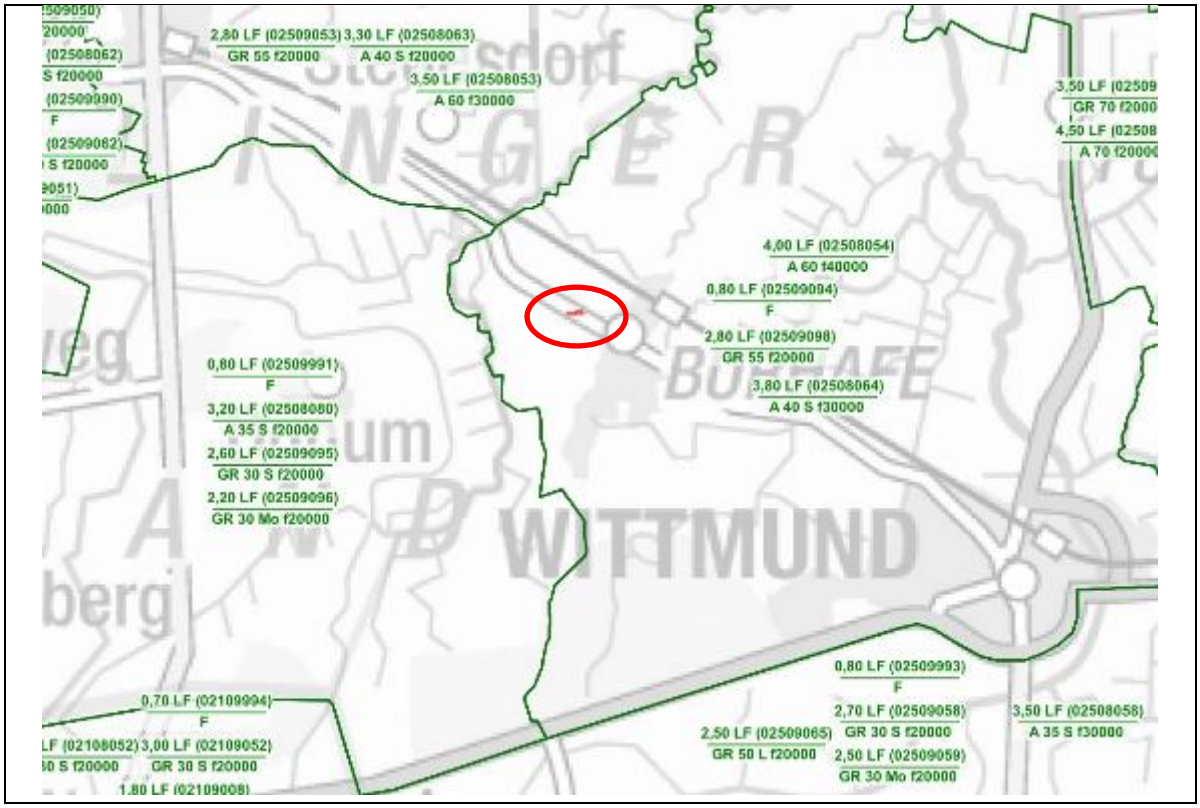
rentierliche Fläche des Wertermittlungsobjekt	2.926 m²
Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt (UK1)	0,50
Bodenrichtwert (BRW)	**30 €/m²**
Bodenrichtwertflächenangabe	1.200 m²
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertflächenangabe (UK2)	0,95
abgeleiteter Bodenwert (Formel: BRW x UK1 / UK2)	**rd. 16 €/m²**

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **16 €/m²**.

3.3.3 Bodenwert der Geringstland-Fläche

3.3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025 GAG

Aufgrund des Bewuchses und der geringen Flächengröße des Flurstücks 27 ist eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt in Verbindung mit dem Nachbargrundstück möglich. Ein potentieller Erwerber müsste das Flurstück entsprechend freilegen, um es für eine Bewirtschaftung nutzbar zu machen. Der Gutachterausschusses stuft somit das Flurstücks 27 des Wertermittlungsobjektes als Unland-/ Geringstland ein. Die oben dargestellten Bodenrichtwerte für den sachlichen Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft werden somit vom Gutachterausschuss nicht angehalten.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für Unland / Geringstland einen Bodenrichtwert von **1,00 €/m²** beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich (Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und Städte Emden und Wilhelmshaven). Eine wirtschaftliche Nutzung von Unland / Geringstland ist auf absehbarer Zeit nicht gegeben.

Foto

(aufgenommen am 27.02.2025)

Geringstland / Unland

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	2.926 m²	16,00 €/m²	46.816 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	2.090 m²	1,00 €/m²	2.090 €
Bodenwert insgesamt	**5.016 m²**		**48.906 €**

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 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 2010 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 2010 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), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der Dachgaubenkonstruktion und des 2geschossigen Wintergartens gegeben. Sachverständig wird dieser Sachverhalt mit einem Zuschlag in Höhe von 25 % bezogen auf die NHK-Werte beim Wohnhaus berücksichtigt.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 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.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m²	176	23
NHK 2010	746 €/m²	300 €/m²
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	25,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,7	184,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	303.126 €	12.744 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*70*	*60*
Alter in Jahren	*55*	*55*
Restnutzungsdauer in Jahren	*21*	*10*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,3000	0,1667
Gebäudesachwert	90.938 €	2.124 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**93.062 €**	

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Anschlüsse Elektrizität, Wasser	3.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage (ohne Wertansatz)	0 €
Kleinkläranlage (ohne Wertansatz; Genehmigung 2016 ausgelaufen),	0 €
sonstige Nebengebäude (ohne Wertansatz)	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**3.000 €**

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

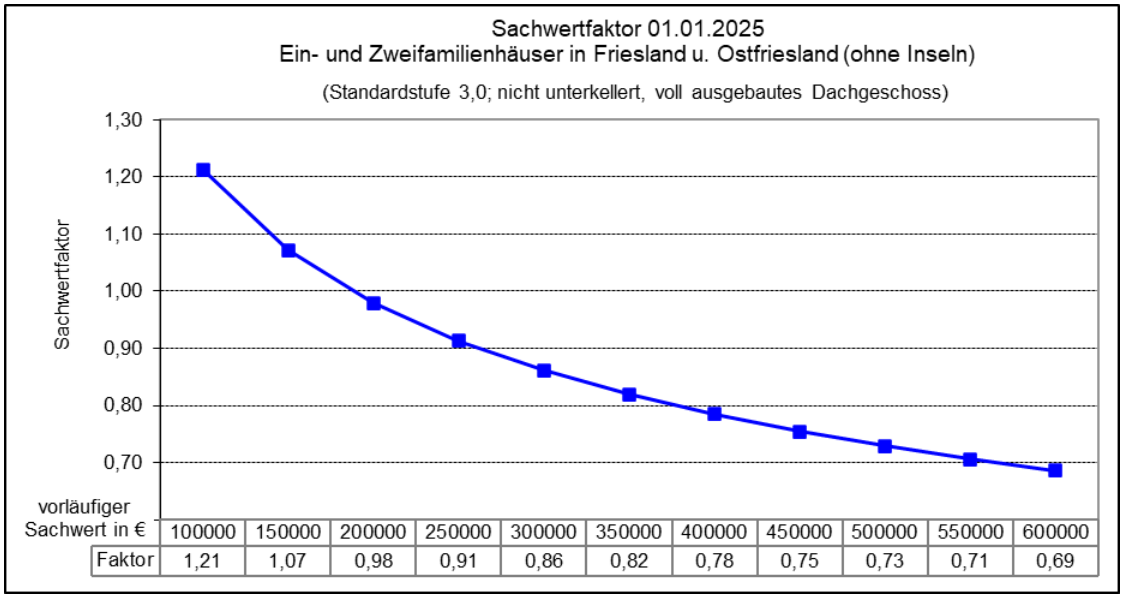
Bodenwert (marktübliche Fläche)	46.816 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	93.062 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	3.000 €
vorläufiger Sachwert	**142.878 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

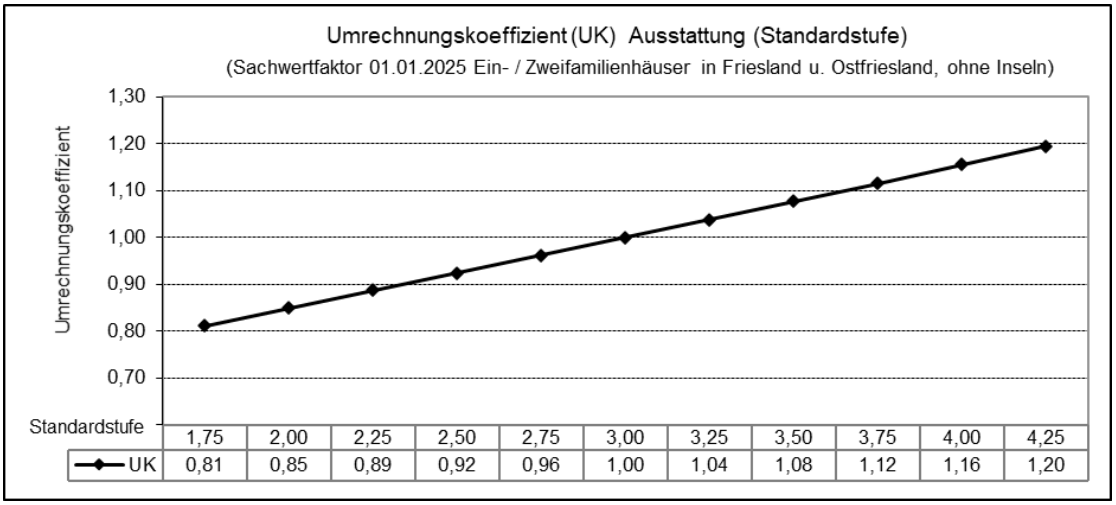
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 zum Stichtag 01.01.2025. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2024 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Wittmund	1,05

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Umrechnungskoeffizient Gebäudegeometrie

Die oben dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf nicht unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit voll ausgebauten Dachgeschossen. Bei vollunterkellerten Objekten ist ein Anpassungsfaktor von 0,96 (Abschlag 4 %) und bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ebenfalls ein Anpassungsfaktor von 0,96 (Abschlag 4 %) anzubringen. Bei nicht unterkellerten Flachdachgebäuden ist ein Anpassungsfaktor von 1,03 (Zuschlag 3 %) zu berücksichtigen.

Die Anpassung des Sachwertfaktors des Normobjekts auf das Wertermittlungsobjekt und den Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend aufgeführt:

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 142.878 €):	1,09
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (30 €/m²):	0,99
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3):	1,00
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,05
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	**1,13**

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss hat der Gutachterausschuss bereits sachverständig bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, so dass dieser Umstand bei der Anpassung des Sachwertfaktors nicht berücksichtigt wird.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,13 d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 13 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes 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). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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 sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)
- Längerer Leerstand der Immobilie
- fehlende Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 50 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Zusätzlich ist das Wohnbaugrundstück wieder für eine zweckbestimmte Nutzung als Wohnbauland freizulegen bzw. herzurichten. Evtl. Plattierungen sind zu reinigen bzw. zu erneuern, der naturbelassene Aufwuchs ist zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Des Weiteren ist die Holzterrasse abgängig.

Die sonstigen Aufbauten (Carport, Gartenhaus) stuft der Gutachterausschuss ebenfalls als nicht mehr erhaltenswürdig ein, so dass der Aufwand für den Rückbau zusätzlich bei der Wertermittlung zu berücksichtigt ist. Da sich diese Maßnahmen auf das ganze Wohnbaugrundstück beziehen setzt der Gutachterausschuss dieses besondere Merkmal des Grundstücks sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 25.000 € wertmindert an.

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Gebäudesachwert	*90.938 €*	*2.124 €*
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-50,0%	-50,0%
Ansatz boG Gebäude	-45.469 €	-1.062 €
weitere boG Grundstück	-25.000 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	2.090 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**-69.441 €**

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	161.452 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-69.441 €
Sachwert	92.011 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**92.000 €**

3.5 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 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.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Aurich (ohne Inseln) lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

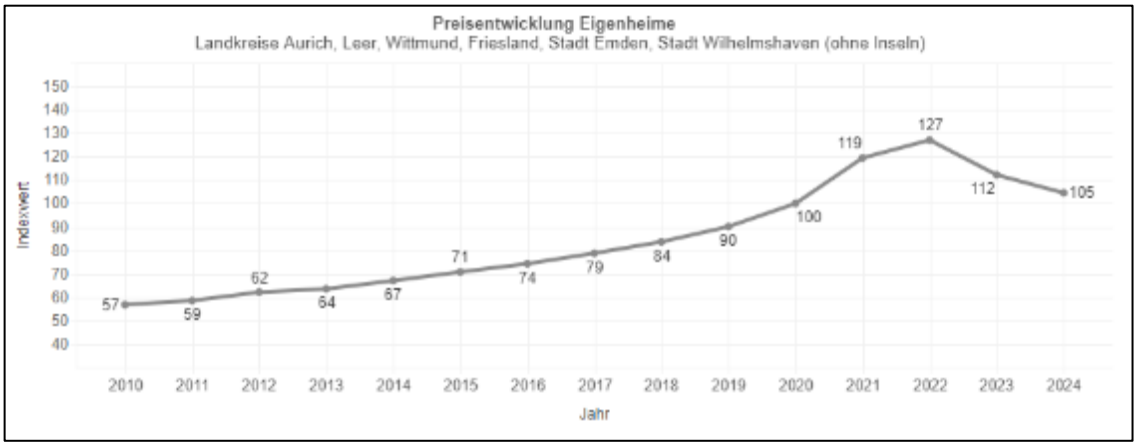
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	> 01.01.2020
Lage (Bodenrichtwert)	25 – 35 €/m²
Originäres Baujahr	1965 – 1975
Wohnfläche	60 - 120 m²
Grundstücksgröße	2.200 – 3.500 m²

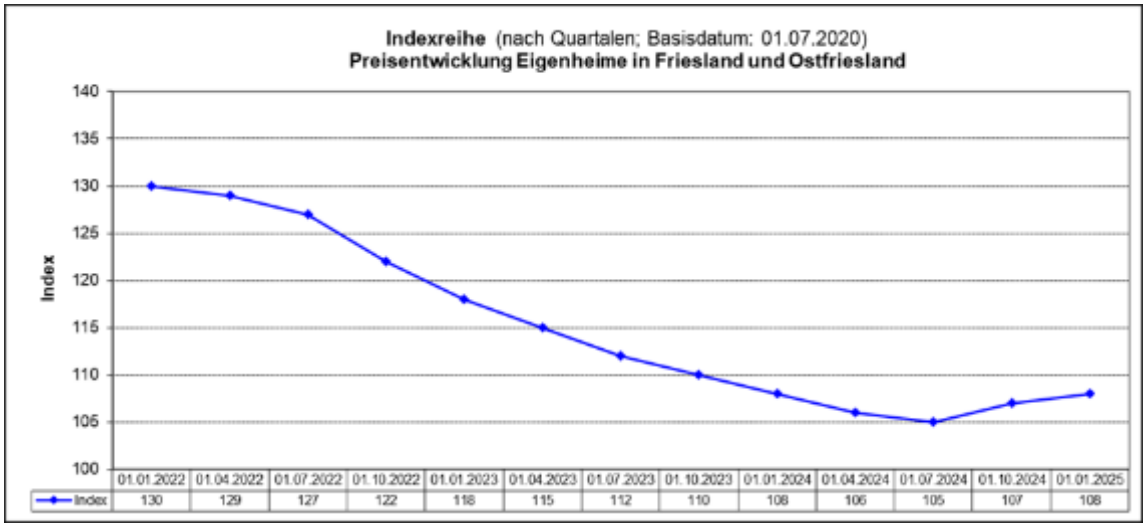
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

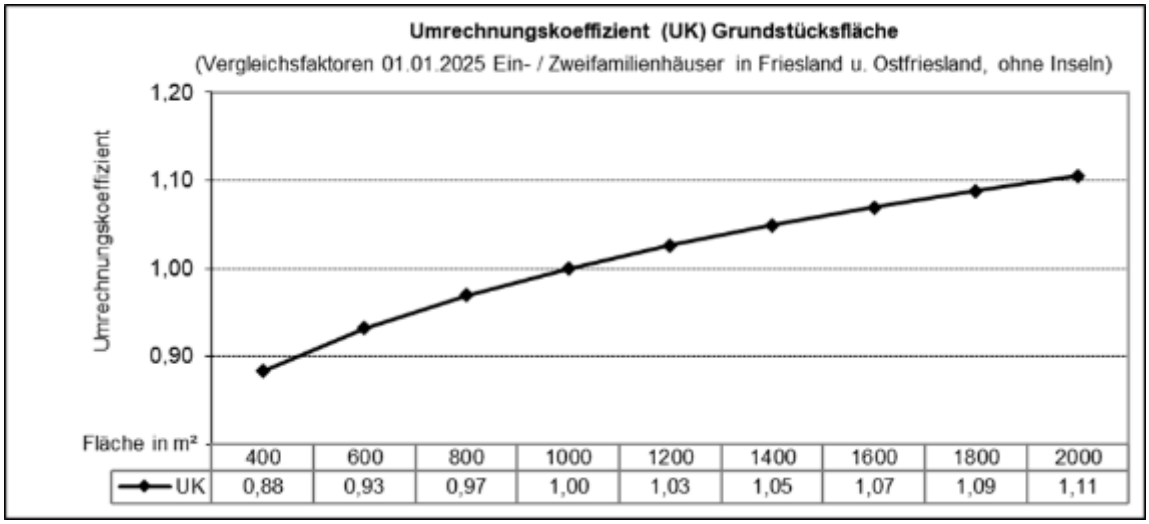
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Kauf-preis	Kaufpreis / Wohnflä-che
		m²	€/m²			m²	€	€/m²
WEO	Feb 25	2.926	30	1975	3,0	82		
1	Nov 22	2.268	35	1975	2,6	120	250000	2.083
2	Mrz 21	2.223	35	1974	2,5	118	155000	1.314
3	Mai 21	2.240	35	1969	2,4	117	130000	1.111
4	Dez 21	2.778	30	1978	2,7	110	215000	1.955
5	Jan 24	2.265	28	1984	2,7	114	182500	1.601
Mittel:	**Apr 22**	**2.355**	**33**	**1976**	**2,6**	**116**	**186.500**	**1.613**

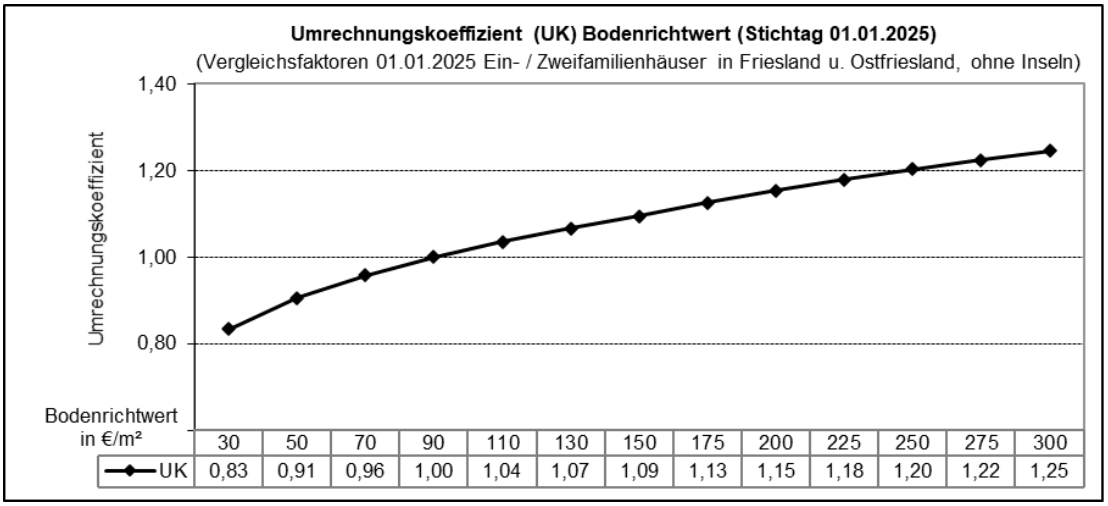
Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

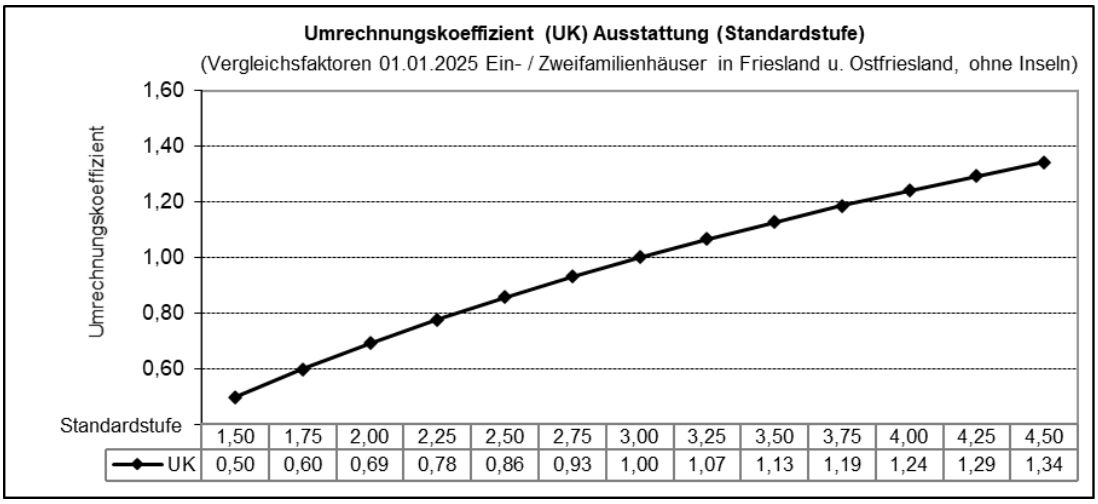
Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Januar 2022 berücksichtigt.

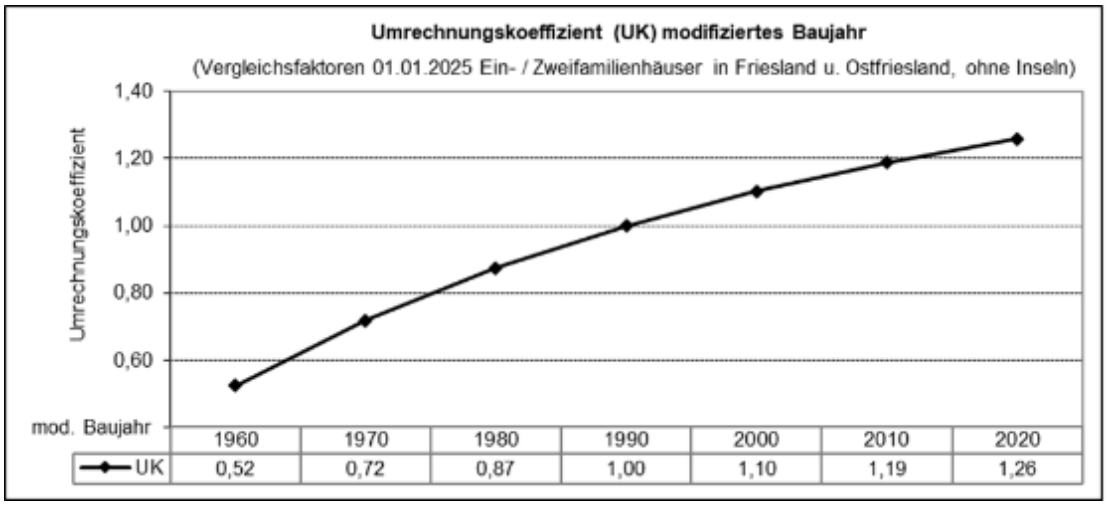

Preisentwicklung Eigenheime
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund, Friesland, Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven (ohne Inseln)
Indexwert
Jahr
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
57 59 62 64 67 71 74 79 84 90 100 119 127 112 105

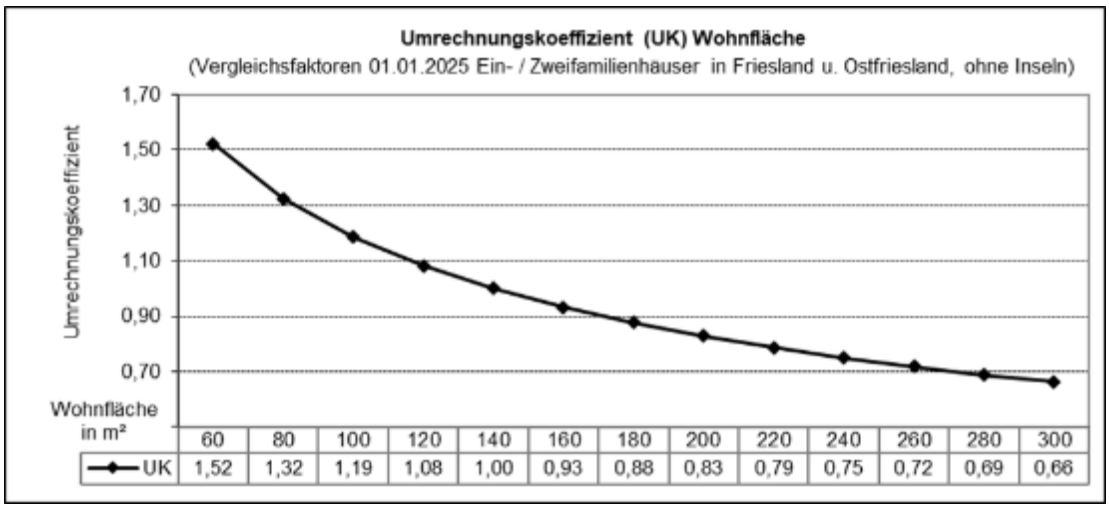

Indexreihe (nach Quartalen; Basisdatum: 01.07.2020)
Preisentwicklung Eigenheime in Friesland und Ostfriesland
Index
01.01.2022 01.04.2022 01.07.2022 01.10.2022 01.01.2023 01.04.2023 01.07.2023 01.10.2023 01.01.2024 01.04.2024 01.07.2024 01.10.2024 01.01.2025
Index 130 129 127 122 118 115 112 110 108 106 105 107 108


Umrechnungskoeffizient (UK) Grundstücksfläche
(Vergleichsfaktoren 01.01.2025 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
Fläche in m²
400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000
UK 0,88 0,93 0,97 1,00 1,03 1,05 1,07 1,09 1,11


Umrechnungskoeffizient (UK) Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)
(Vergleichsfaktoren 01.01.2025 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,40
1,20
1,00
0,80
Bodenrichtwert in €/m²
30 50 70 90 110 130 150 175 200 225 250 275 300
UK 0,83 0,91 0,96 1,00 1,04 1,07 1,09 1,13 1,15 1,18 1,20 1,22 1,25


Umrechnungskoeffizient (UK) Ausstattung (Standardstufe)
(Vergleichsfaktoren 01.01.2025 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
Standardstufe
1,50 1,75 2,00 2,25 2,50 2,75 3,00 3,25 3,50 3,75 4,00 4,25 4,50
UK 0,50 0,60 0,69 0,78 0,86 0,93 1,00 1,07 1,13 1,19 1,24 1,29 1,34


Umrechnungskoeffizient (UK) modifiziertes Baujahr
(Vergleichsfaktoren 01.01.2025 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
mod. Baujahr
1960 1970 1980 1990 2000 2010 2020
UK 0,52 0,72 0,87 1,00 1,10 1,19 1,26



Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich danach wie folgt:

		Index / Umrechnungskoeffizienten						
Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Vergleichspreis
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		110	1,10	0,83	0,80	1,00	1,31	
1	2.083	121	1,12	0,85	0,80	0,89	1,08	2.518
2	1.314	110	1,12	0,85	0,78	0,86	1,09	1.775
3	1.111	114	1,12	0,85	0,70	0,83	1,09	1.640
4	1.955	129	1,12	0,83	0,84	0,92	1,13	2.028
5	1.601	108	1,12	0,83	0,93	0,92	1,11	1.839
							arithm. Mittel:	**1.960**
							Median:	**1.839**

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.960 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.839 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.900 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.900 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (82 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **155.800 €**.

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 69.441 € für erforderlich.

3.5.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		82 m²
mittlerer Vergleichspreis		1900 €/m²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		155.800 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		2.090 €
Ansatz boG:	0%	0 €
Ansatz boG:		-69.441 €
Vergleichswert		88.449 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		**88.000 €**

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wittmund, Burhafe, Butterburg 2 (Flurstücke 100/1 und 27) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.02.2025 mit

90.000 €

(in Worten: neunzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 27.02.2025

xxxx	xxxx	xxxx
Gutachter	stellv. Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 - 9471 12
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Wittmund, den 17.03.2025

(xxxx)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

xxxx

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Hauptgebäude

	Länge			Breite			Fläche	
Erdgeschoss	9,98	m	x	8,81	m	=	87,92	m²
						=	**87,9**	**m²**
Dachgeschoss	9,98	m	x	8,81	m	=	87,92	m²
						=	**87,9**	**m²**
						Bruttogrundfläche = rd.	**176**	**m²**

II. Nebengebäude

	Länge			Breite			Fläche	
Erdgeschoss Garage	7,29	m	x	3,26	m	=	23,77	m²
	- 3,50	m	x	0,27	m	=	-0,95	m²
						=	**22,8**	**m²**
						Bruttogrundfläche = rd.	**23**	**m²**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

I. Hauptgebäude

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen.

c) Neu ERDGESCHOSS

Schlafen:		3,76 m x $4,13^{5}$ m	- 3%	=	15,08 qm
Wohnen:		3,76 m x $5,13^{5}$ m			
	+	0,24 m x $2,19^{75}$ m	- 3%	=	19,24 qm
Küche:		3,01 m x 4,26 m	- 3%	=	12,44 qm
Wintergarten:		4,55 m x 4,65 m	x ½	=	10,58 qm
Bad / Wc:		2,01 m x $2,38^{5}$ m			
	+	$1,30^{5}$ m x 2,00 m	- 3%	=	7,18 qm
Abstr.:		$1,38^{5}$ m x 3,01 m	- 3%	=	4,04 qm
Diele / Flur:		$1,19^{75}$ m x $4,38^{5}$ m			
	+	$0,37^{5}$ m x $1,88^{5}$ m			
	+	$0,70^{5}$ m x $1,88^{5}$ m			
	+	1,26 m x $2,93^{75}$ m	- 3%	=	10,66 qm
				=	**79,22 qm**

Gesamte neue Wohnfläche ERDGESCHOSS ⇒ 79,22 qm

d) Neu DACHGESCHOSS

Windfang:		1,85 m + 0,60 m / 2 x 1,28 m			
	+	1,85 m x 1,50 m			
	+	0,41 m x 1,90 m			
	+	1,43 m x 1,44 m x ½	- 3%	=	6,07 qm
Bad:		$0,56^{25}$ m x $0,56^{25}$ m / 2			
	+	1,45 m + 1,85 m / 2 x 0,45 m			
	+	1,16 m x 1,85 m			
	+	0,41 m x 1,43 m			
	+	1,43 m x 1,44 m x ½	- 3%	=	4,53 qm
Kind:		2,76 m x $3,38^{5}$ m	- 3%	=	9,06 qm
Flur:		1,70 m x 0,90 m / 2			
	+	1,26 m x 4,01 m			
	+	1,76 m x 3,50 m	- 3%	=	11,62 qm
Schlafen:		$2,88^{5}$ m x $3,38^{5}$ m			
	+	$0,62^{5}$ m x $1,69^{75}$ m			
	+	$1,69^{75}$ m + $0,94^{75}$ m / 2 x 0,75 m	- 3%	=	11,47 qm
Wohnen:		3,12 m x $3,38^{5}$ m			
	+	1,43 m x 1,44 m x ½			
	+	1,44 m x 1,50 m			
	+	2,26 m + 1,44 m / 2 x 0,80 m			
	+	1,44 m x 2,15 m			
	+	1,43 m x 1,44 m x ½	- 3%	=	18,78 qm
Wintergarten:		2,18 m x 3,90 m			
	+	1,43 m x 3,90 m x ½	x ½	=	5,65 qm
				=	**67,18 qm**

Gesamte neue Wohnfläche DACHGESCHOSS ⇒ 67,18 qm

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Gemäß der Wohnflächenverordnung ist ein genereller Putzabzug in Höhe von 3 % nicht mehr vorgesehen. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt somit im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses rd. 151 m² (inkl. Wintergarten).

Der Gutachterausschuss hat bei der örtlichen Besichtigung festgestellt, dass der Dachgeschossausbau sich noch im Rohbauzustand befindet. Dieser äußerlich festgestellte Zustand stellt somit nach Auffassung des Gutachterausschusses eine Ausbaureserve in Bezug auf die Gesamtwohnfläche da. Die nutzbare Wohnfläche zum Wertermittlungsstichtag bezieht sich somit nur auf das Erdgeschoss und beträgt rd. 82 m²

II. Nebengebäude

Die Nutzflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen.

Garage:	2,76 m x 5,01 m	- 3%	=	13,41 qm
Geräteraum:	1,63^{5} m x 2,76 m	- 3%	=	4,38 qm
			=	17,79 qm

Die Nutzflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Gemäß der Wohnflächenverordnung ist ein genereller Putzabzug in Höhe von 3 % nicht mehr vorgesehen. Die gesamte Nutzfläche beträgt somit im Erdgeschoss des Nebengebäudes rd. 18 m².

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte" nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.