Aktenzeichen: W2-24/2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 - 9471 12, Fax: 04462 - 9471 10
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert

Stadt Wittmund, Dorfstraße 13

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:	Dorfstraße 13
Gemarkung:	Uttel
Flur:	4
Flurstück:	53/1
Gesamtfläche:	586 m²
Grundbuchbezirk:	Uttel
Grundbuchblatt:	389

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14. November 2023 in der Besetzung

stellv. Vorsitzender:	xxxx
Gutachter:	xxxx
Gutachter:	xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14. November 2023 mit

110.000 €

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 5
1.4 Wertermittlungsstichtag 6
1.5 Qualitätsstichtag 6
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6
1.7 Unterlagen 6

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 7
2.1 Lagemerkmale 7
2.1.1 Verkehrsanbindung 7
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen 8
2.1.3 Umwelteinflüsse 8
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage 8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 8
2.2.1 Nutzung 8
2.2.2 Erschließungszustand 8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten 8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt 9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten 10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand 10
2.3.3 Rechte und Belastungen 11
2.4 Künftige Entwicklungen 13
2.4.1 Demografische Entwicklung 13
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 13
2.5 Entwicklungszustand 14
2.6 Bauliche Anlagen 14
2.6.1 Hauptgebäude 14
2.6.2 Nebengebäude 21
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen 23

3. Ermittlung des Verkehrswertes 24
3.1 Grundlagen 24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 24
3.1.2 Kaufpreissammlung 24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 24
3.1.4 Literatur 24
3.2 Wertermittlungsverfahren 25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 26
3.3 Bodenwert 26
3.3.1 Vergleichswerte 27
3.3.2 Bodenrichtwerte 27
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 28
3.3.4 Gesamtbodenwert 29
3.4 Sachwertverfahren 30
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 30
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 32
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 33
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 33
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 35
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 36
3.6 Vergleichswertverfahren 37
3.6.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 38
3.6.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 42
3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 42
3.6.4 Vergleichswert 42
3.7 Verkehrswert 43

Anlagen zum Gutachten 45

Berechnungen 45
Merkblatt Gutachterausschuss 48

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 48 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	22.06.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 11/23
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	18.09.2023
weitere Teilnehmer:	Die Eigentümer 10.1 und 10.4 (Bestandsverzeichnis des Grundbuchs)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	14.11.2023
weitere Teilnehmer:	Ein Eigentümer

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind; diese Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben:
Es sind keine Mieter vorhanden (siehe Kapitel Rechte und Belastungen).

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.

c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.

e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

f) ob eine Einbauküche vorhanden und ob diese fest mit dem Gebäude verbunden ist:
Es ist eine Einbauküche vorhanden. Diese ist nicht dauerhaft mit dem Gebäude verbunden.

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 ist 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 14.11.2023 (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 (14.11.2023).

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 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
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (2099/2100 | BV 90/63)
- Urkunde 28/1990 und 172/1990 (Rea Meyer)

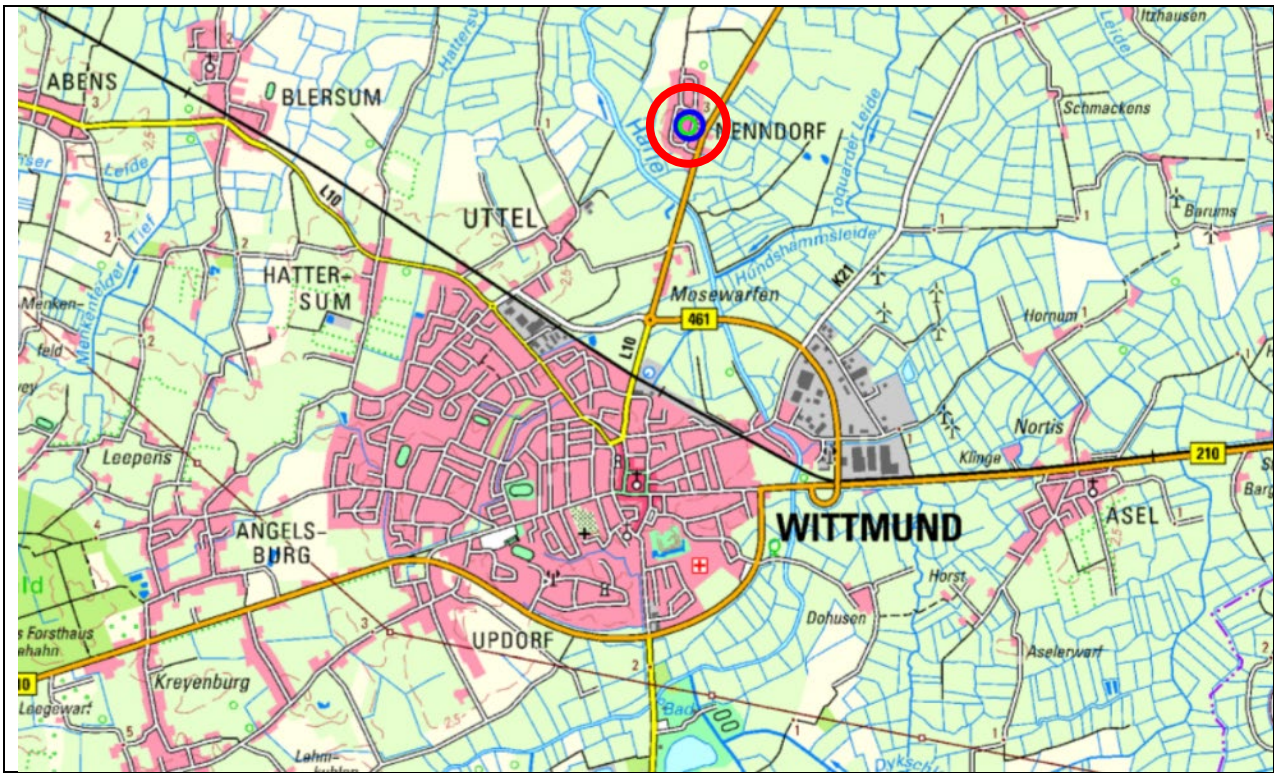
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Uttel der Stadt Wittmund an der „Dorfstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 3 km.

Übersichtskarte



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

© 2023 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 nächstgelegenen Fernstraßen sind in ca. 0,2 km bzw. 3 km Entfernung die Bundesstraßen 461 bzw. 210. Die B 461 führt von Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Die B 210 verbindet Wittmund mit Aurich und Emden in südwestlicher Richtung sowie Wilhelmshaven im Osten. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 3 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Wittmund handelt es sich lt. Regionalem Raumordnungsprogramm um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind somit in Wittmund vorhanden. In der Stadt Wittmund gibt es verschiedene Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein Krankenhaus.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße ist mit wenig 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 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem zentrumsnahen Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Das Gebäude ist nach Auskunft der Miteigentümer seit ca. Februar 2020 nicht mehr bewohnt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Dorfstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Ein Gehweg ist nicht vorhanden.

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

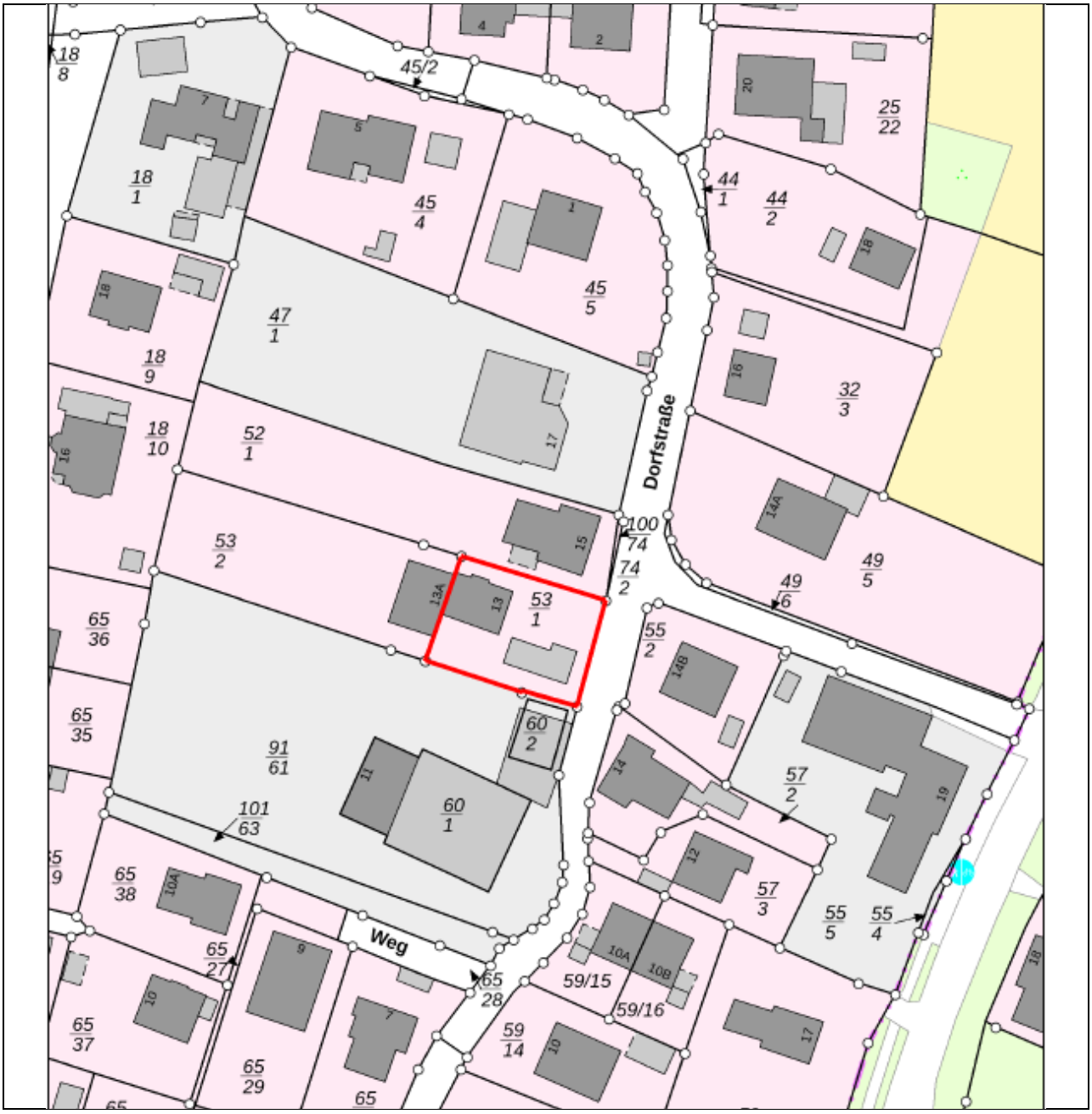
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist leicht ansteigend ausgehend von der Straße. 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.

2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 586 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 20 m (Grundstücksbreite) x 29 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2023 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 Gemeinde Stadt Wittmund liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Wittmund liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

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

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 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 01.08.2023 mehrere Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist den nachfolgenden Grundbuchauszügen zu entnehmen.

3	1	Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Überwegungsrecht, für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 53/2 der Flur 4 von Uttel, verzeichnet im Grundbuch von Uttel Band 15 Blatt 505. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. März/22. November 1990 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 04. Dezember 1990.
4	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Kunststoffwerker Detlef Janssen aus Wittmund 1, geb. am 27.10.1958. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. März/22. November 1990 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 04. Dezember 1990.
5	1	Miterbenanteil des Thomas Karl Janssen, geb. am 11.11.1962 (Abteilung I Nr. 9.3) am Nachlass des Ulrich Janssen ist gepfändet für Miriam Lockhorn, Am Stifftsbusch 46, 49835 Wietmarschen. Gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Würzburg vom 24.06.2014 (50 M 2636/14) eingetragen am 20.10.2014. Zinn
6	1	Miterbenanteil des Thomas Karl Janssen, geb. am 11.11.1962 (Abteilung I Nr. 9.3) am Nachlass des Ulrich Janssen ist gepfändet für den Landkreis Würzburg. Gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Landratsamtes Würzburg vom 04.05.2016 (ZFB 2-312-Janssen) eingetragen am 29.06.2016. Zinn
8	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (31 K 11/23). Eingetragen am 11.05.2023. Hansen

Die in der Abteilung II vorhandenen Eintragungen mit den laufenden Nummern 4, 5, 6 und 8 nehmen keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Das vorhandene Überwegungsrecht (laufende Nummer 3) verläuft über 3 m Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und wird bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

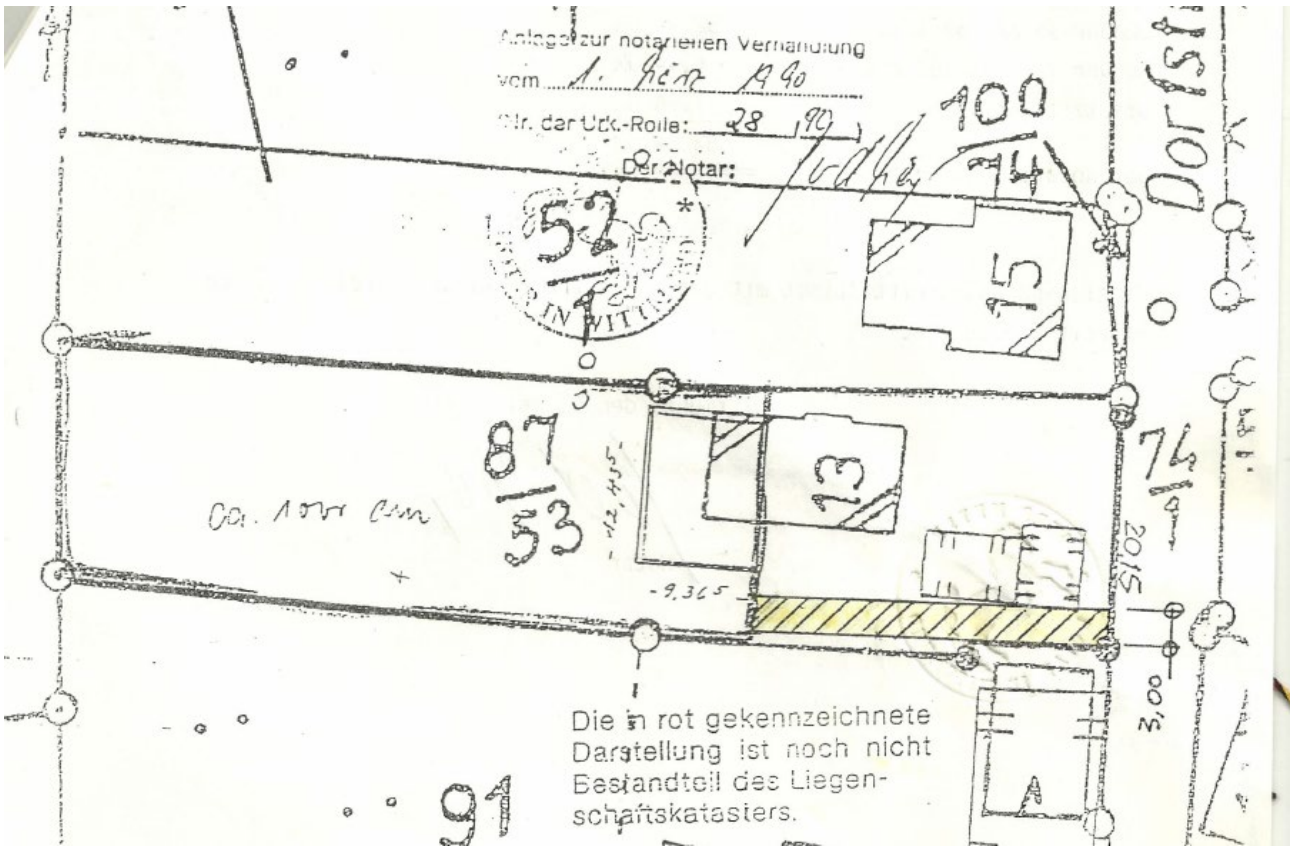
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Wittmund geführt. Laut Auskunft des Landkreises Wittmund liegen für das Wertermittlungsobjekt zwei Baulasten vor. Hierbei handelt sich um eine Vereinigungsbaulast sowie um eine Überwegungsbaulast mit folgendem Inhalt:

Das Flurstück 87/53 soll geteilt werden.
Der Eigentümer des derzeitigen Flurstücks 87/53 verpflichtet sich und seine Rechsnachfolger, dieses Grundstück nach der Teilung für die baurechtliche Beurteilung so zu vereinigen, als wären die neuen Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 der Nds. Bauordnung. Die Lage des Flurstücks ergibt sich aus der der Verpflichtungserklärung vom 09.05.1990 beigefügten Flurkarte.

Das Flurstück soll geteilt werden.
Der jeweilige Grundstückseigentümer gestattet dem jeweiligen Eigentümer des neuzuvermessenden westlichen Teilstücks sein Grundstück zu überwegen. Die Lage der Überwegung ergibt sich aus dem der Verpflichtungserklärung vom 09.05.90 beigefügten Lageplan. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, den Zu- und Abgangsverkehr und den für den Brandschutz erforderlichen Einsatz von Feuer- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu dulden. Auf § 5 NBauO wird Bezug genommen.



Bei der eingetragenen Überwegungsbaulast (Baulast 2100 / eingetragen im Juni 1990) handelt es sich um eine Belastung des Grundstücks, die sich durch eine freizuhaltende Wegefläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze wertmindernd auswirkt. In der Örtlichkeit wird das Überwegungsrecht im nördlichen Bereich des Wertermittlungsobjekt in Anspruch genommen und legalisiert durch den Grundbucheintrag in Abteilung II. Die nördlich vorhandene Überwegung wurde in der Urkundenrolle 172/1990 (Notar Gerd Meyer vom 22. November 1990) beschrieben. Eine Korrektur oder Löschung der Baulast, die bisher den südlichen Bereich als Überwegungsbaulast ausweist, wurde seinerzeit nicht veranlasst.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht bewohnt und somit auch nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen 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 31.12.2015 hatte die Stadt Wittmund 20.735 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Stadt Wittmund von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 5,9 % 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 nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 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 „baureifes Land".

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:	Doppelhaushälfte
	Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr:		1968
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe:	Bruttogrundfläche:	213 m²
	Wohnfläche:	121 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	24 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller:	Heizungsraum, Abstellraum
	im Erdgeschoss (EG):	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Vorratsraum
	im Dachgeschoss (DG):	Flur, zwei Zimmer, Bad, Balkon
	Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale

Dach:	Satteldach mit Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Spitzboden teilweise gedämmt im Standard der 80er Jahre
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung, ca. 2009
	Nebeneingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung (Klarglas) ca. 2009
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachisolierverglasung von 2009, überwiegend mit manuellen Rollläden, vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung aus dem ursprünglichen Baujahr
Innenwände:	überwiegend massiv, tlw. Leichtbauwände, Verkleidung mit Putz/Tapeten sowie Holzvertäfelung
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen sowie teilweise auch Stahlzargen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Verkleidung mit Anstrich sowie Holzvertäfelung; tlw. Holzpanelle
Geschosstreppen:	zum DG: Viertel gewendelte Holztreppe
	zum KG: Viertel gewendelte Betontreppe mit Bodenfliesen
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, tlw. PVC, Stäbchenparkett, Laminat, Bodenfliesen oder Teppichboden, ein Zimmer im DG ohne Bodenbeläge
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: bodentiefe Dusche, Stand-WC, Einzelwaschbecken, ca. 2009 saniert
Bad im DG:	Stand-WC, Badewanne, Einzelwaschbecken, ca. 90er Jahre saniert
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 1988, nach Auskunft der Eigentümer defekt. Überwiegend Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	der Stromzähler befindet sich im Nachbargebäude mit der Hausnummer 13a. Ansonsten überwiegend baujahrstypische Ausstattung.
Einbaumöbel:	Einbauküche, Einbauschränke (jeweils nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Schleppdachgaube, Balkon, Verbindungsmauer zw. Garage und Wohnhaus)

<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>

Baumängel/Bauschäden:	Der Stromzähler des Wertermittlungsobjektes befindet sich im Nachbargebäude. Der Gutachterausschuss berücksichtigt diesen Umstand als Mangel.
	Setzrisse im hinteren Bereich des Gebäudes sowohl im Erdgeschoss, als auch im Dachgeschoss. Vereinzelt sind infolge dessen Bodenbeläge sowie der Estrich und die Innen- und Außenwände beschädigt. Im Bereich der vorderen Dachüberstände (Beton) sind ebenfalls Risse sichtbar.
	Niveauunterschiede im Erd- und Dachgeschoss
	Abgängige Holzfenster in der Gaube

Tlw. aufsteigende Feuchtigkeit im Schlaf- und Wohnzimmer

Außenjalousie tlw. defekt

Anstrich Dachüberstand verwittert

Balkon: Bodenfliesen und Stirnkantenverkleidung z.T. gerissen und abgefallen

Wandheizkörper tlw. nicht fachgerecht montiert (Bad).

Feuchtigkeitsprobleme im Keller

Fußbodenfliesen im Küchenbereich tlw. gerissen

Setzungen im Bodenbereich (Erd- und Dachgeschoss)

Einstufung des Zustandes: unterdurchschnittlich

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. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,2 zuzuordnen.

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:	Modernisierung der Bäder Modernisierung der Fenster und Außentüren
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	19 Jahre
Modifizierts Baujahr (am Stichtag):	1972

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 18.09.2023)

Ansicht von der Auffahrt

Ansicht vom Garten

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Bad (DG)

Fotos
(aufgenommen am 18.09.2023)

Flur (DG)

Schlafzimmer (DG)

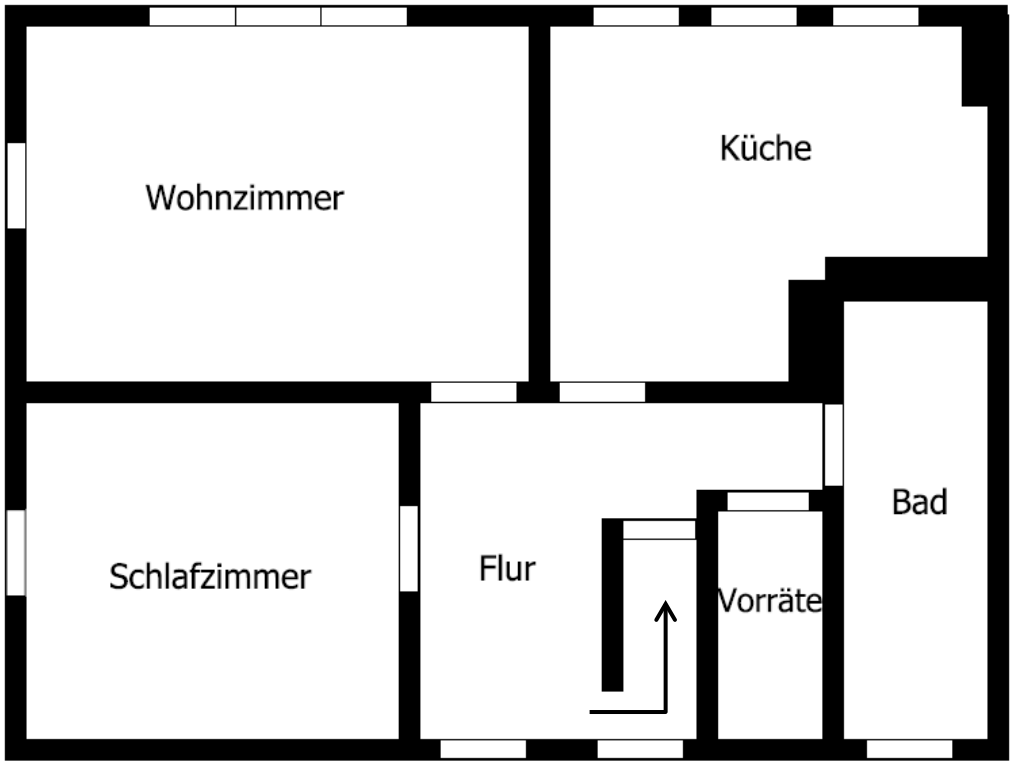
Keller

Heizungsanlage

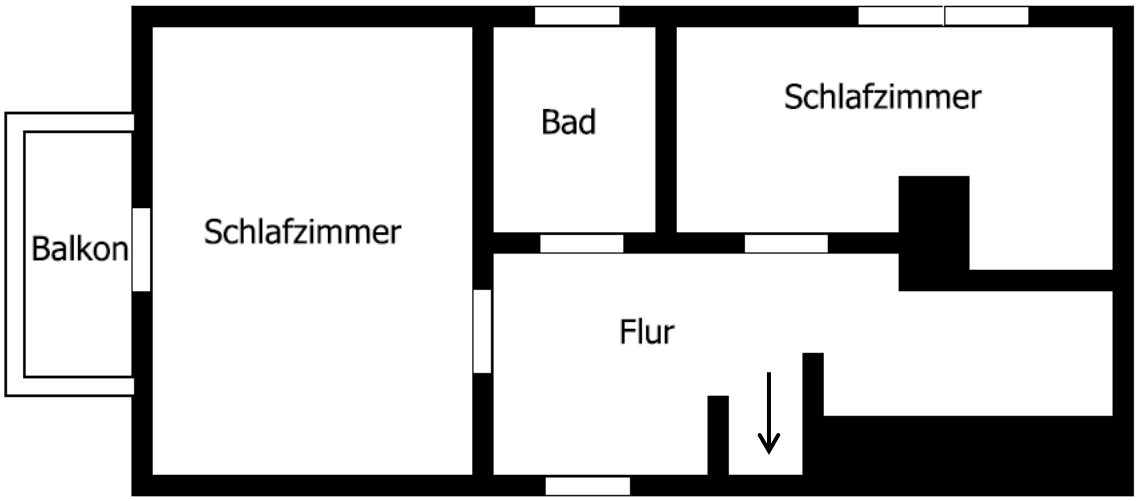
Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Wirtschaftsgebäude mit Garagenanbau
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss (Wirtschaftsteil), zwei kleine "Kartoffelkeller"
	Unterkellerung:	bis auf zwei Kartoffelkeller nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr:		Wirtschaftsteil 1968, Garage 1974
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe:	Bruttogrundfläche:	105 m²
	Nutzfläche:	55 m² zzgl. 31 m² Bodenraum
Raumaufteilung:		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	zwei Abstellräume, Garage
	im Dachgeschoss (DG):	Bodenraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	massiv, Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen im Bereich des Wirtschaftsgebäudes, Betondach über der Garage
Außentore/-türen:	drei Holzrahmentüren und Stahlschwingtor
Fenster:	Einfachverglasung in Betonrahmen
Innenwände:	massiv, Putz/Anstrich
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, bzw. Betondecke über der Garage
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	ausgewaschene Verfügung im oberen Giebeldreieck
	vereinzelt Setzrisse im Mauerwerk erkennbar, es wurden sonst keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	55 Jahre
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 10 Jahre

Fotos
(aufgenommen am 18.09.2023)

Ansicht von Norden

Ansicht von Südwesten

Garage

Dachboden

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten
Terrasse:	mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	übliche Einfriedigung mit Hecken und Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Ziergarten, Beetanlagen und Rasenfläche, insgesamt einfache Gartengestaltung
Sonstige Nebengebäude:	Überdachung in Holzkonstruktion mit Lichtwellplatten

Fotos
(aufgenommen am 18.09.2023)

Auffahrt

Terrasse

Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion

mit Wegerecht belastete Gartenfläche

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:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 12/2021
- 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), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, 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 und Bodenrichtwerten 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.

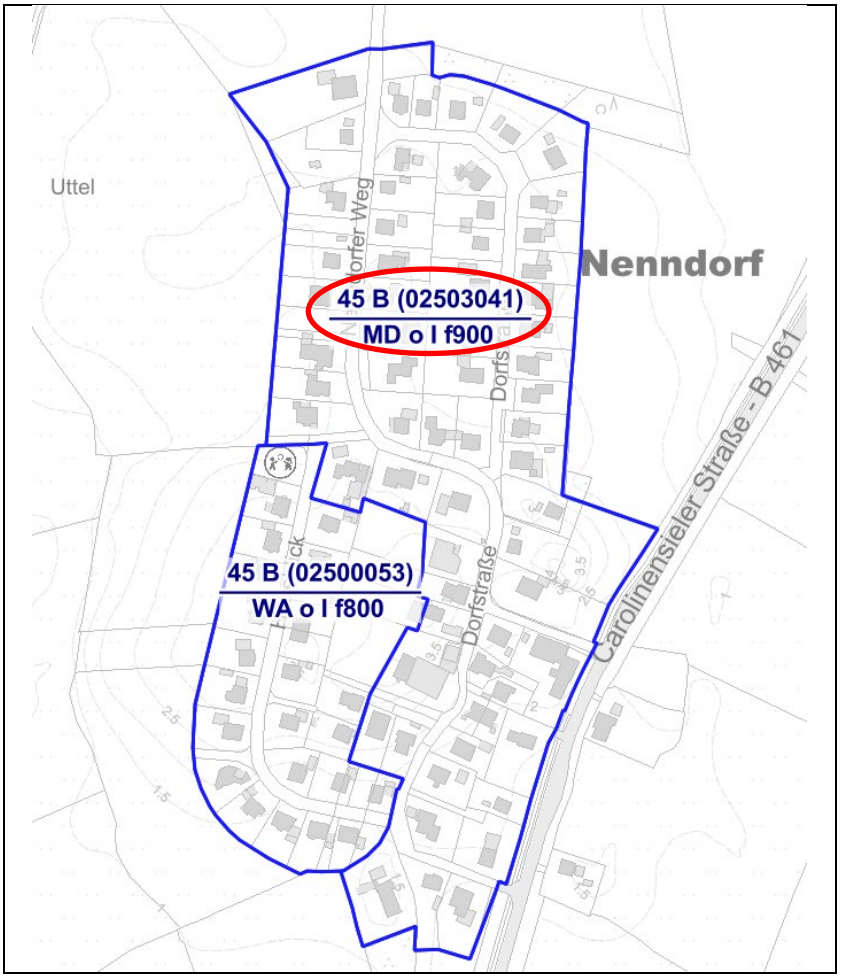
3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl an aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Die originären Kaufpreise je m² Fläche werden mit der vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Indexreihe und den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche auf den Bewertungsstichtag und die sonstigen Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2023

© 2023 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 45 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Dorfgebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 900 m²

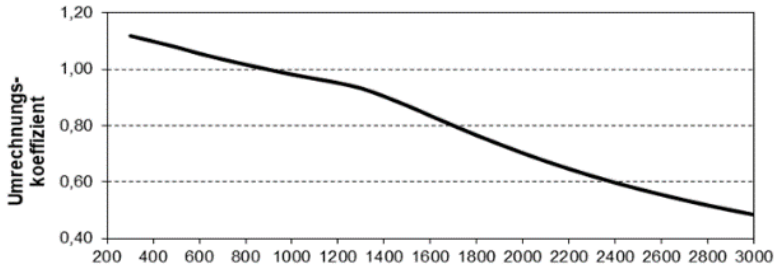
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert, 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 © 2023 GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	900 m²	1,00
Wertermittlungsobjekt:	586 m²	1,06

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

45 €/m²	x	1,06	/	1,00	=	47,70 €/m²
Bodenrichtwert		Umrechnungskoeffizienten				angepasster Bodenwert

Eine weitere Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der Überwegung im nördlichen Bereich (eingetragen in Abt. 2 des Grundbuchs) und der Überwegungsbaulast im südlichen Bereich

zugunsten des westlich belegenden Grundstücks gegeben. Diesen Sachverhalt berücksichtigt der Gutachterausschuss sachgerecht mit einem Abschlag in Höhe von 10% des Bodenwertes.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

47,70 €/m² x 0,90 = rd. **43 €/m².**

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	586 m²	43,00 €/m²	25.198 €
Bodenwert insgesamt	**586 m²**		**25.198 €**

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 Dachgeschoss Geometrien (Höhe, Neigung, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des fehlenden Drempels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 5 % 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	Garage
Bruttogrundfläche in m²	213	105
NHK 2010	795 €/m²	350 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	8.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-5,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	178,2	178,2
Herstellungskosten am WE-Stichtag	300.907 €	65.489 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*70*	*60*
Alter in Jahren	*55*	*55*
Restnutzungsdauer in Jahren	*19*	*10*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2714	0,1667
Gebäudesachwert	81.666 €	10.917 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**92.583 €**	

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, Gas; Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
sonstige Nebengebäude (Überdachung)	500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**8.500 €**

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:

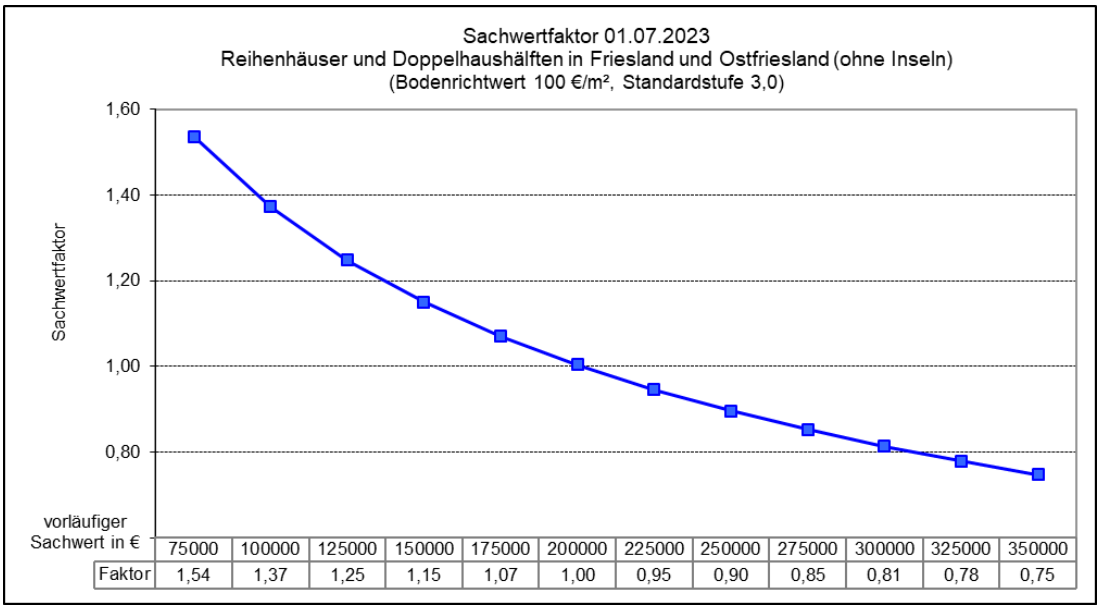
Bodenwert (marktübliche Fläche)	25.198 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	92.583 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.500 €
vorläufiger Sachwert	**126.281 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

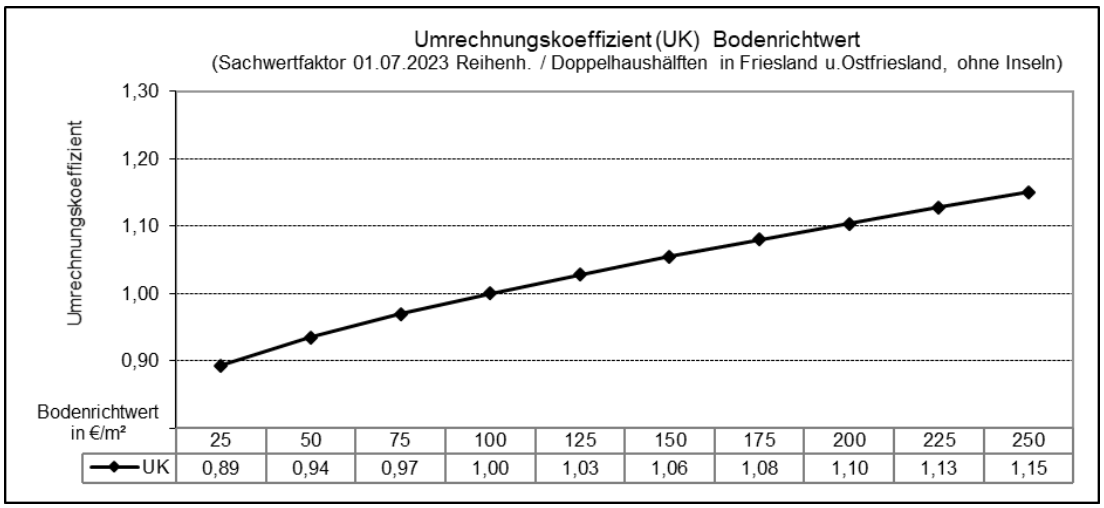
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

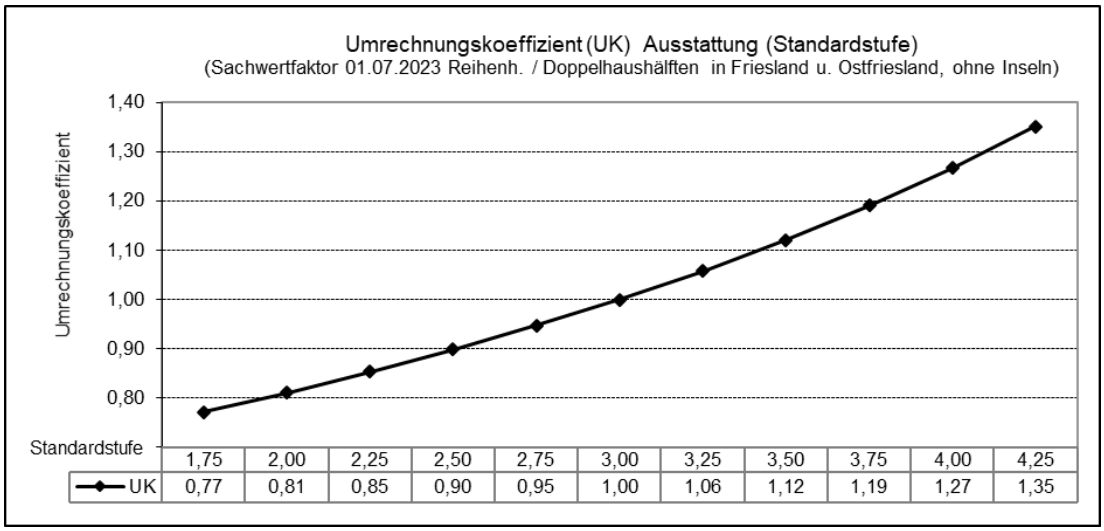
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21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

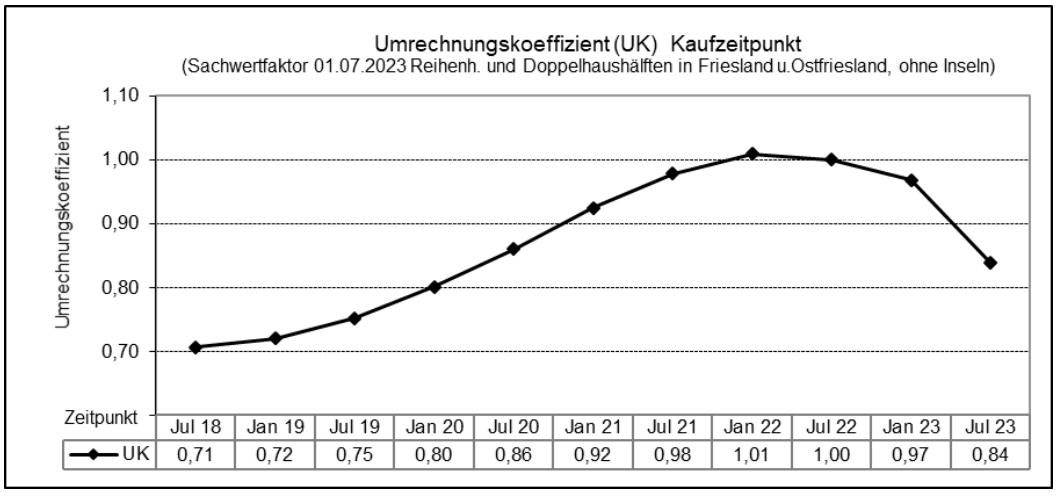
Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m². Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.


Umrechnungskoeffizient (UK) Bodenrichtwert
(Sachwertfaktor 01.07.2023 Reihenh. / Doppelhaushälften in Friesland u.Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
Bodenrichtwert in €/m²
25 50 75 100 125 150 175 200 225 250
UK 0,89 0,94 0,97 1,00 1,03 1,06 1,08 1,10 1,13 1,15


Umrechnungskoeffizient (UK) Ausstattung (Standardstufe)
(Sachwertfaktor 01.07.2023 Reihenh. / Doppelhaushälften in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
Standardstufe
1,75 2,00 2,25 2,50 2,75 3,00 3,25 3,50 3,75 4,00 4,25
UK 0,77 0,81 0,85 0,90 0,95 1,00 1,06 1,12 1,19 1,27 1,35


Umrechnungskoeffizient (UK) Kaufzeitpunkt
(Sachwertfaktor 01.07.2023 Reihenh. und Doppelhaushälften in Friesland u.Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
Zeitpunkt
Jul 18 Jan 19 Jul 19 Jan 20 Jul 20 Jan 21 Jul 21 Jan 22 Jul 22 Jan 23 Jul 23
UK 0,71 0,72 0,75 0,80 0,86 0,92 0,98 1,01 1,00 0,97 0,84

Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.07.2023 Reihenh. / Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Ländliche Bereiche des Landkreis Wittmund	1,03

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2023 GAG

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 126.281 €):	1,24
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (45 €/m²):	0,93
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,2):	0,84
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,03
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	**0,99**

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,99, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 1 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		126.281 €
Sachwertfaktor	0,99	
Marktanpassung		-1.263 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**125.018 €**

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)
- nachteilige Grundrissgestaltung (Niveauunterschiede)
- defekte Gasheizung
- Stromzähler im Nachbargebäude (Hausnr. 13A)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 25% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) berücksichtigt.

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Gebäudesachwert	*81.666 €*	*10.917 €*
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-25,0%	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-20.417 €	0 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**-20.417 €**

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	125.018 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.417 €
Sachwert	104.602 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**105.000 €**

3.6 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.

3.6.1 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. Für die Bereiche der Landkreise Aurich, Wittmund und Friesland lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

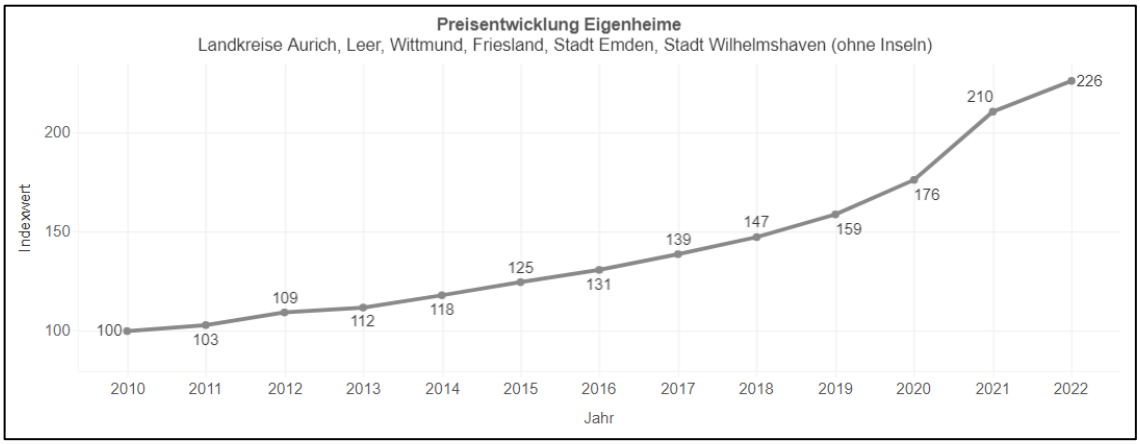
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	> 01.01.2019
Lage (Bodenrichtwert)	30 – 70 €/m²
Originäres Baujahr	1960 - 1975
Wohnfläche	100 - 150 m²
Grundstücksgröße	400 - 800 m²

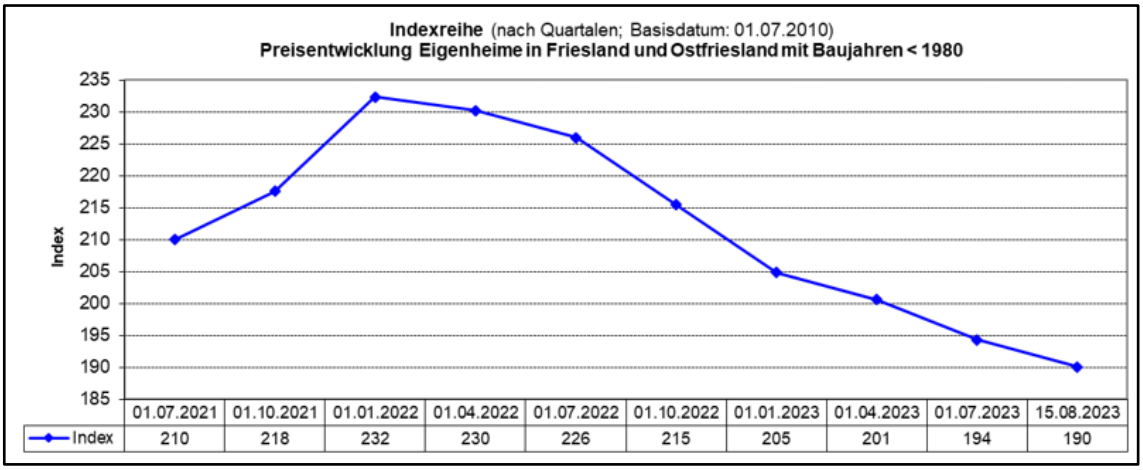
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

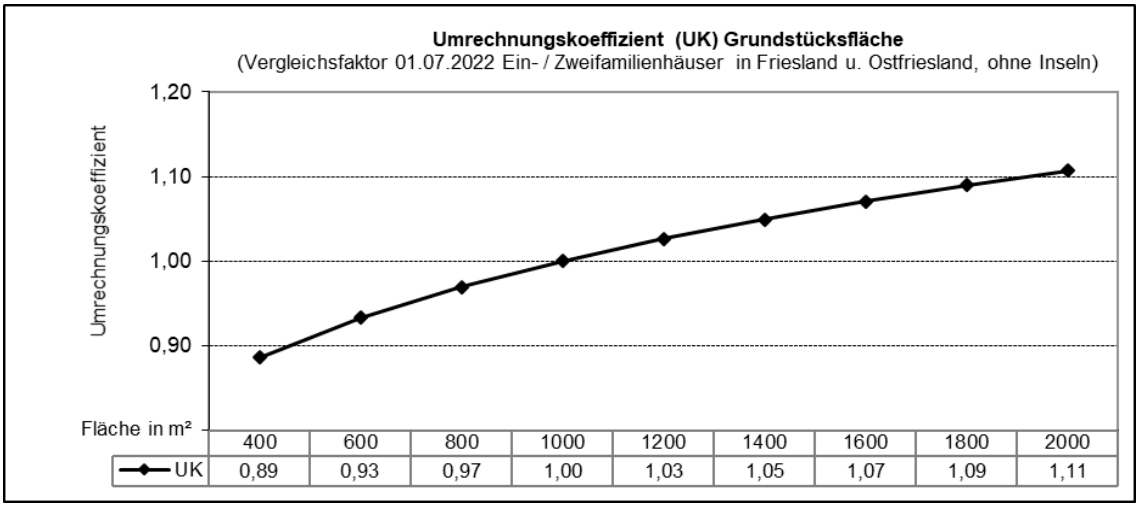
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Kauf-preis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m²	€/m²			m²	€	€/m²
WEO	Nov 23	586	45	1972	2,2	121		
1	Jun 20	528	70	1984	2,9	120	177.000	1.475
2	Jul 20	525	55	1967	2,1	125	107.500	860
3	Okt 19	452	38	1974	1,8	100	75.000	750
4	Aug 23	593	35	1979	2,7	105	167.000	1.590
5	Feb 19	400	48	1976	2,2	145	105.000	724
6	Jun 21	710	30	1972	2,4	115	172.000	1.496
7	Feb 23	420	70	1984	2,9	112	279.000	2.491
8	Apr 21	573	55	1979	2,8	140	231.000	1.650
9	Apr 22	598	60	1974	2,9	105	210.000	2.000
Mittel:	**Apr 21**	**533**	**51**	**1977**	**2,5**	**119**	**169.278**	**1.448**

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.

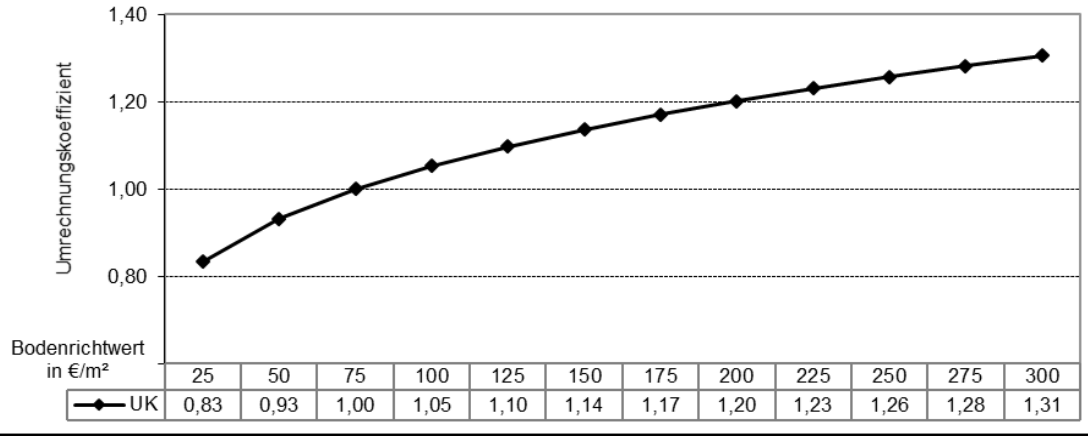
Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Juli 2021 berücksichtigt.


Preisentwicklung Eigenheime
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund, Friesland, Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven (ohne Inseln)
Indexwert
200
150
100
100
103
109
112
118
125
131
139
147
159
176
210
226
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
Jahr


Indexreihe (nach Quartalen; Basisdatum: 01.07.2010)
Preisentwicklung Eigenheime in Friesland und Ostfriesland mit Baujahren < 1980
Index
235
230
225
220
215
210
205
200
195
190
185
01.07.2021 01.10.2021 01.01.2022 01.04.2022 01.07.2022 01.10.2022 01.01.2023 01.04.2023 01.07.2023 15.08.2023
Index 210 218 232 230 226 215 205 201 194 190

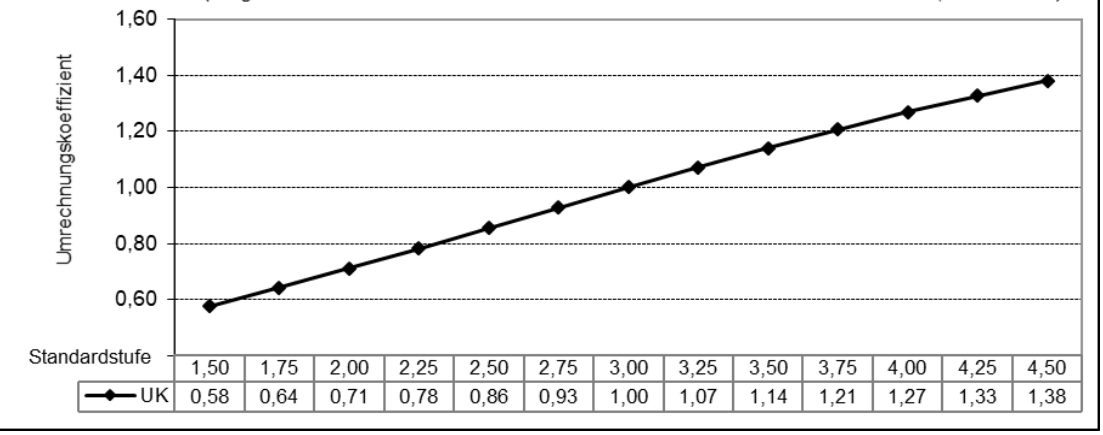

Umrechnungskoeffizient (UK) Grundstücksfläche
(Vergleichsfaktor 01.07.2022 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,20
1,10
1,00
0,90
Fläche in m²
400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000
UK 0,89 0,93 0,97 1,00 1,03 1,05 1,07 1,09 1,11

Umrechnungskoeffizient (UK) Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)
(Vergleichsfaktor 01.07.2022 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)



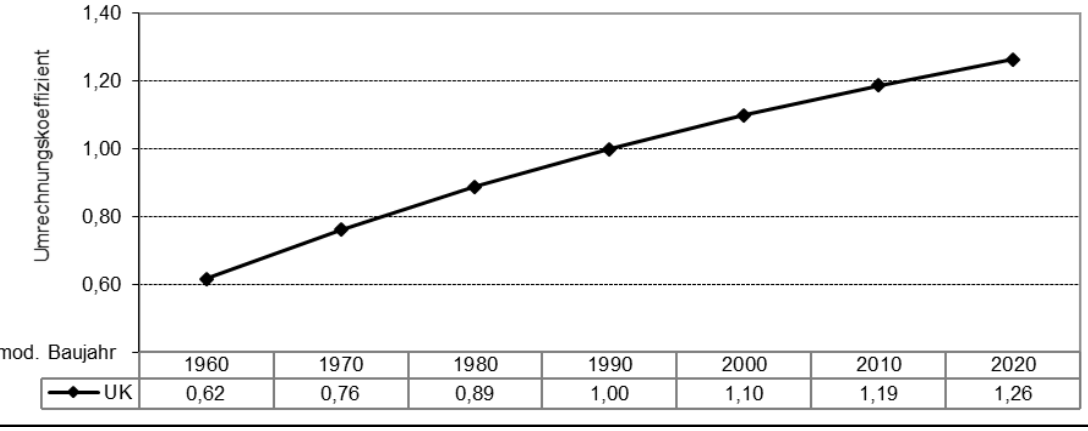
Bodenrichtwert in €/m²	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300
UK	0,83	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,31

Umrechnungskoeffizient (UK) Ausstattung (Standardstufe)
(Vergleichsfaktor 01.07.2022 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)

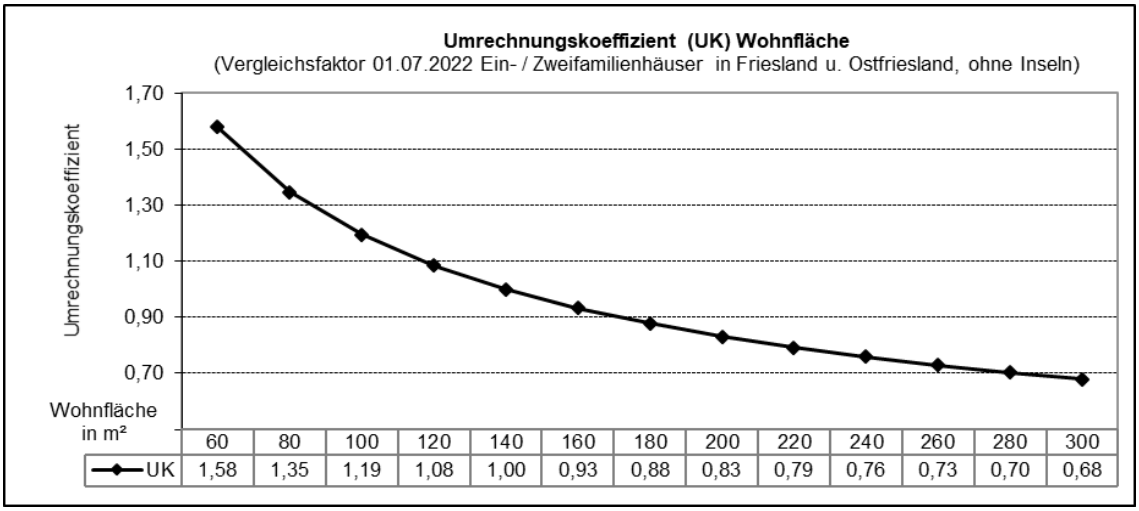


Standardstufe	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50
UK	0,58	0,64	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,38

Umrechnungskoeffizient (UK) modifiziertes Baujahr
(Vergleichsfaktor 01.07.2022 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)



mod. Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
UK	0,62	0,76	0,89	1,00	1,10	1,19	1,26



Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2023 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		190	1,05	0,86	0,80	0,77	0,90	
1	1.475	175	1,04	0,93	0,94	0,97	0,90	983
2	860	176	1,04	0,89	0,74	0,74	0,88	1.028
3	750	163	1,01	0,84	0,83	0,66	1,00	957
4	1.590	192	1,06	0,82	0,88	0,91	0,97	1.124
5	724	154	1,00	0,87	0,85	0,77	0,82	951
6	1.496	207	1,09	0,80	0,80	0,82	0,92	1.284
7	2.491	204	1,01	0,93	0,94	0,97	0,94	1.262
8	1.650	202	1,05	0,89	0,88	0,94	0,84	1.169
9	2.000	230	1,06	0,91	0,83	0,97	0,97	917
							Mittel:	**1.075**

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichspreis zu **1.075 €/m²** Wohnfläche.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.075 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (121 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **130.075 €**.

3.6.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Zuschlag / Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 20.417 € für erforderlich.

3.6.4 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	121 m²
mittlerer Vergleichspreis	1075 €/m²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	130.075 €
Ansatz boG:	-20.417 €
Vergleichswert	109.658 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	**110.000 €**

3.7 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.

Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren 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, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wittmund, Dorfstraße 13 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.11.2023 mit

110.000 €

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 14.11.2023

xxxx	xxxx	xxxx
Gutachter	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, Fax: 04462 - 9471 10
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Wittmund, den 27.11.2023

(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		10,98	m	x	8,33	m	=	91,46	m²
	+	0,29	m	x	3,76	m	=	1,09	m²
							=	**92,6**	**m²**
Dachgeschoss		10,98	m	x	8,33	m	=	91,46	m²
							=	**91,5**	**m²**
Kellergeschoss		4,20	m	x	3,42	m	=	14,36	m²
	+	4,18	m	x	3,45	m	=	14,42	m²
							=	**28,8**	**m²**
					Bruttogrundfläche		**= rd.**	**213**	**m²**

II. Nebengebäude

		Länge			Breite			Fläche	
Wirtschaftsgebäude		7,51	m	x	5,02	m	=	37,70	m²
Garage	+	6,39	m	x	4,69	m	=	29,97	m²
							=	**67,7**	**m²**
Dachgeschoss Wirtschaftsgebäude		7,51	m	x	5,02	m	=	37,70	m²
							=	**37,7**	**m²**
					Bruttogrundfläche		**= rd.**	**105**	**m²**

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

I. Hauptgebäude

Erdgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Flur		3,09	m	x	3,75	m	x	1,00	=	11,59	m²
	+	1,07	m	x	1,40	m	x	1,00	=	1,50	m²
	+	0,30	m	x	0,93	m	x	1,00	=	0,28	m²
	-	0,82	m	x	0,87	m	x	1,00	=	-0,71	m²
									=	**12,7**	**m²**
Vorräte		2,24	m	x	1,28	m	x	1,00	=	2,87	m²
									=	**2,9**	**m²**
Bad		1,73	m	x	4,71	m	x	1,00	=	8,15	m²
									=	**8,2**	**m²**
Küche		4,06	m	x	4,81	m	x	1,00	=	19,53	m²
	-	1,07	m	x	2,09	m	x	1,00	=	-2,24	m²

	-	1,72	m	x	0,24	m	x	1,00	=	-0,41 m²
	-	0,27	m	x	0,84	m	x	1,00	=	-0,23 m²
									=	**16,7 m²**
Wohnzimmer		5,50	m	x	3,95	m	x	1,00	=	21,73 m²
									=	**21,7 m²**
Zimmer		3,49	m	x	4,13	m	x	1,00	=	14,41 m²
									=	**14,4 m²**
								Wohnfläche Erdgeschoss	**= rd.**	**77 m²**

Dachgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche
Flur		2,84	m	x	4,57	m	x	1,00	=	12,98 m²
	-	0,96	m	x	1,02	m	x	1,00	=	-0,98 m²
	-	1,45	m	x	0,94	m	x	1,00	=	-1,36 m²
	+	2,30	m	x	0,96	m	x	1,00	=	2,21 m²
	-	2,53	m	x	0,99	m	x	0,50	=	-1,25 m²
	-	3,24	m	x	0,99	m	x	0,50	=	-1,60 m²
									=	**10,0 m²**
Zimmer		5,03	m	x	3,66	m	x	1,00	=	18,41 m²
	-	3,66	m	x	0,53	m	x	0,50	=	-0,97 m²
	-	3,66	m	x	0,92	m	x	0,50	=	-1,68 m²
									=	**15,8 m²**
Balkon		2,82	m	x	1,20	m	x	0,25	=	0,85 m²
									=	**0,9 m²**
Bad		1,96	m	x	2,43	m	x	1,00	=	4,76 m²
	-	1,96	m	x	0,90	m	x	0,50	=	-0,88 m²
									=	**3,9 m²**
Zimmer		4,75	m	x	2,47	m	x	1,00	=	11,73 m²
	+	0,66	m	x	3,53	m	x	1,00	=	2,33 m²
	-	0,60	m	x	0,54	m	x	1,00	=	-0,32 m²
	+	1,74	m	x	0,38	m	x	1,00	=	0,66 m²
	-	1,23	m	x	0,89	m	x	0,50	=	-0,55 m²
	-	0,36	m	x	0,53	m	x	1,00	=	-0,19 m²
	-	0,36	m	x	1,03	m	x	0,50	=	-0,19 m²
									=	**13,5 m²**
								Wohnfläche Dachgeschoss	**= rd.**	**44 m²**

Kellergeschoss:

Raum	Länge			Breite			Fak-tor		Fläche
Heizungsraum	3,08	m	x	4,05	m	x	1,00	=	12,47 m²
								=	**12,5 m²**
Kellerraum	3,00	m	x	3,69	m	x	1,00	=	11,07 m²
								=	**11,1 m²**
							Nutzfläche Kellergeschoss	**= rd.**	**24 m²**

II. Nebengebäude

Erdgeschoss:

Raum	Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Abstellraum	4,49	m x	3,02	m x	1,00	=	13,56	m²
						=	**13,6**	**m²**
Abstellraum	3,85	m x	4,49	m x	1,00	=	17,29	m²
						=	**17,3**	**m²**
Garage	5,80	m x	4,21	m x	1,00	=	24,42	m²
						=	**24,4**	**m²**
				Nutzfläche Erdgeschoss		**= rd.**	**55**	**m²**

Dachgeschoss:

Raum	Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Bodenraum	6,97	m x	4,49	m x	1,00	=	31,30	m²
						=	**31,3**	**m²**
				Nutzfläche Dachgeschoss		**= rd.**	**31**	**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.