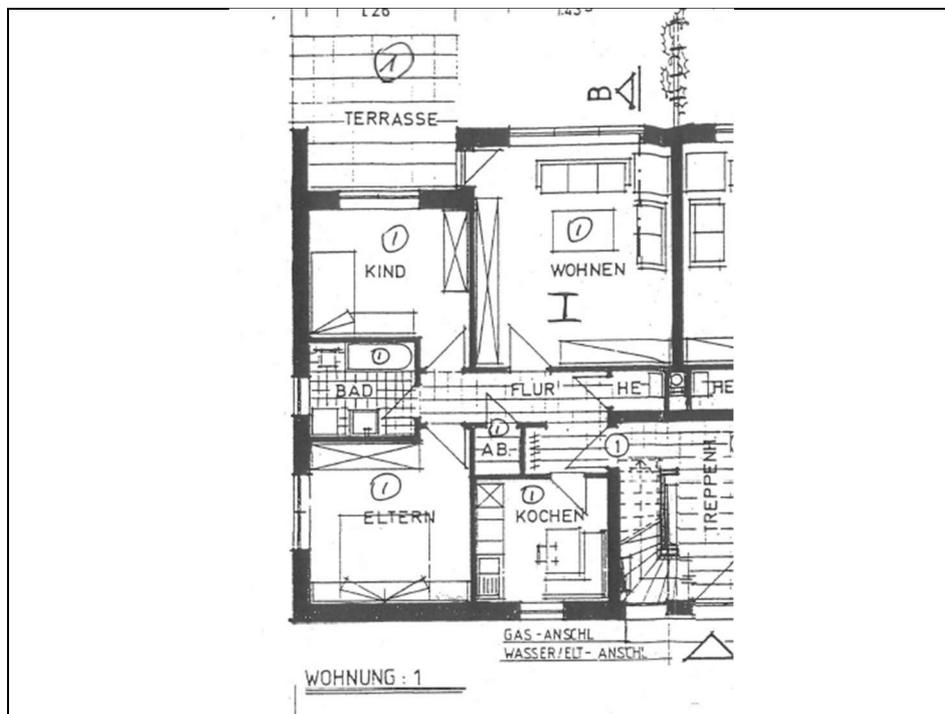




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

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

# Gutachten über den Verkehrswert



**Stadt Wittmund, Bachstraße 17  
Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss**



**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 (Wohnungseigentum):

Gemeinde:	Stadt Wittmund
Straße, Hausnummer:	Bachstraße 17
Gemarkung:	Uttel
Flur:	6
Flurstück(e):	391
Gesamtfläche:	993 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Uttel
Grundbuchblatt:	1056 (Wohnungsgrundbuch); lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	259/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 24.05.2023 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender: xxxx

Gutachter: xxxx

Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.05.2023 mit

**145.000 €**

ermittelt.

---

Gutachter

Vorsitzender

Gutachter

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsbindung	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	10
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	15
2.4.1	Demographische Entwicklung	15
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	15
2.5	Entwicklungszustand	15
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Gebäude	16
2.6.2	Einstufung Ausstattung und Restnutzungsdauer	20
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>23</b>
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	25
3.4	Vergleichswertverfahren	29
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	30
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	34
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.4.4	Vergleichswert	35
3.5	Allgemeines Ertragswertverfahren	36
3.5.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	36
3.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.6	Verkehrswert	39
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>41</b>
	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	41
	Merkblatt Gutachterausschuss	42

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	09.02.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 13/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage sich nicht im Gemeinschaftseigentum befindet.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	24.02.2023
weitere Teilnehmer:	Eigentümerin

### 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). Die Mieter haben offensichtlich keine Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet.
- 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 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 24.05.2023 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

### **1.5 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (24.05.2023).

### **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 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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Kopie der Teilungserklärung (Urkundenrolle 191/2002)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

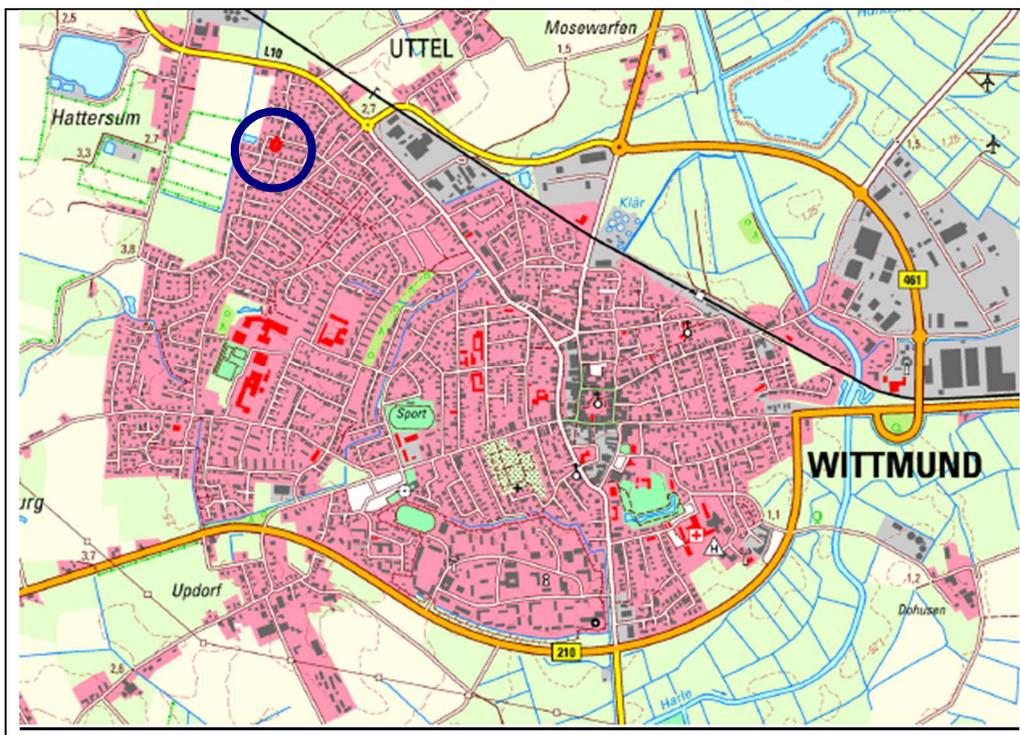
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Bereich der Stadt Wittmund an der Bachstraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2 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. 1 km bzw. 1,5 km Entfernung die Bundesstraßen 210 und 461. Die B 210 verbindet Wittmund mit Aurich und Emden in südwestlicher Richtung sowie Wilhelmshaven im Osten. Die B 461 führt von Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 19 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1,5 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 sehr geringem 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 gut einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um die Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss des Hauses.

**Wohnung I:** ein Miteigentumsanteil von 259/1000 wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß an der Ostseite gelegenen Wohnung Nr. I des Aufteilungsplanes zur Größe von etwa 71,52 qm mit außenliegendem Abstellraum im Anbau, ebenfalls Nr. I des Aufteilungsplanes, sowie den Sondernutzungsrechten an der im Lageplan mit Nr. I gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche und dem im Lageplan mit Nr. I gekennzeichneten Abstellplatz.



### **2.2.2 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Bachstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist asphaltiert und der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

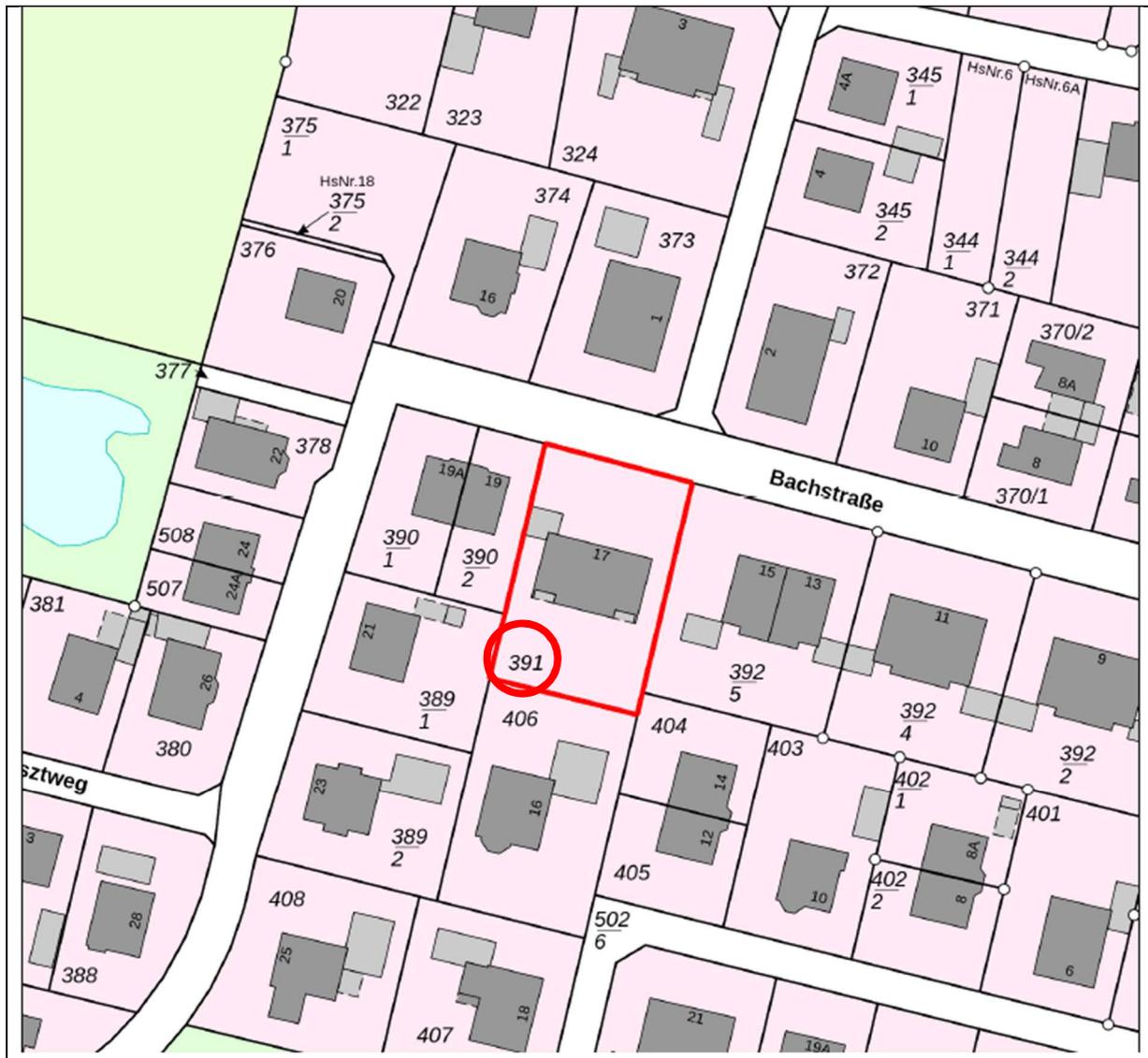
### **2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Das Grundstück 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 schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

## 2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Flurstück 391 ist 996 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 24 m (Grundstücksbreite) x 48 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



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 Wohnbaufläche dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 6.1/B 70 der Stadt Wittmund vor. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
- Zahl der Vollgeschosse: II, zwingend

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. 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 „Bachstraße“ 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.

#### 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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wittmund (Grundbuchamt) vom 06.02.2023 ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

0	3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 13/22). Eingetragen am
1			06.12.2022.
2			Hanssen
3			
4			

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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 Angabe der Stadt Wittmund nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

#### Hausverwaltung

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist die xxxx. Den Angaben zufolge betragen die monatlich zu zahlenden Vorschüsse für die Instandhaltung, Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aufgrund des Wirtschaftsplanes rd. 120 €. Das vorhandene Guthaben aus der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft betrug laut Angabe des Hausverwalters zum 31.12.2022 rd. 1.975 €.

#### Photovoltaikanlage

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist die Photovoltaikanlage nicht dem Wertermittlungsobjekt eigentumsrechtlich zuzuordnen. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.05.2022 wird diese durch eine GbR betrieben, die der Eigentümergemeinschaft jährlich 100 € als Dachflächenpacht entrichtet. Diese Dachflächenpacht wird wiederum dem sog. Hausgeld zugeordnet. Der Gutachterausschuss bewertet nachfolgend die Photovoltaikanlage kostenneutral, da der erzielte Dachflächenpachtertrag mit dem erhöhten Instandhaltungsaufwand im Dachbereich sich nach Auffassung des Gutachterausschusses wertneutral verhält.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

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 Demographische Entwicklung**

Zum 31.12.2015 hatte die Stadt Wittmund 20.735 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://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.

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Stadt Wittmund beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 3,1 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,8 %) und Landesdurchschnitt (3,7 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### **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 Gebäude

### Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise  
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss  
 Unterkellerung: nicht vorhanden  
 Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

**Baujahr(e):** 1995  
 Baugenehmigungen: lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

#### Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Verblender  
 Dach: Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen  
 im Standard der 90er Jahre  
 Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech  
 gemeinschaftlicher Eingang: Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Einfach / Isolierverglasung), einfache Qualität des Baujahrs ca. 1995  
 Geschosstreppe: geschlossene Betontreppe mit Kunstmarmorstufen in einfacher Art und Ausführung  
 Geschossdecken: Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss  
 Besondere Bauteile: Schleppdachgaube (Ansichtsfläche, ca. 15 m<sup>2</sup>), zwei Giebelgauben (Ansichtsfläche, jeweils ca. 3 m<sup>2</sup>), 2 Balkone

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: keine sichtbaren Baumängel vorgefunden  
 Einstufung des Zustandes: mittel / befriedigend (durchschnittlich) /  
 (dem Alter entsprechend)  
 Einstufung der Ausstattung: mittel

**Wohnungseigentum Nr. 1**

<u>Geschoss:</u>	Erdgeschoss
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: 72 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche: nicht vorhanden
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
<u>Einstufung/Besonderheiten:</u>	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise und Ausstattung:

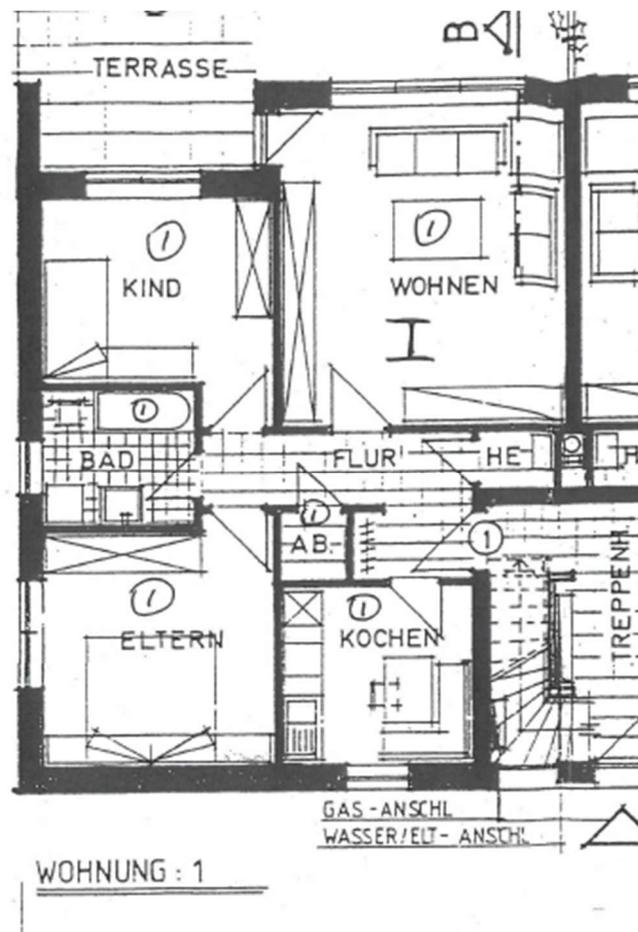
<u>Fenster:</u>	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Außenjalousie (Baujahr ca. 1995)
<u>Türen:</u>	überwiegend einfache Holzfüllungstüren, vereinzelt mit einem Glasausschnitt
<u>Innenwände:</u>	massiv überwiegend Tapete Wandfliesen im Badezimmer (ca. 2 m Raumhöhe) und Fliesen- spiegel in der Küche, jeweils in einfacher Qualität
<u>Fußboden, Fußbodenbelag:</u>	überwiegend Laminat in einfacher Art und Ausführung, tlw. PVC Belag Bodenfliesen im Flurbereich einfacher Qualität
<u>Sanitäreinrichtungen:</u>	Bad: WC, Waschbecken, Badewanne jeweils einfacher Standard der 90er Jahre Bodenfliesen in einfacher Qualität
<u>Heizung:</u>	Gaszentralheizung (Bj. ca. 1995) Flachheizkörper zusätzlich Warmwasserbereitung durch Durchlauferhitzer
<u>Technische Ausstattung:</u>	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung
<u>Einbaumöbel:</u>	nicht mitbewertet
<u>Besondere Bauteile:</u>	nicht vorhanden

Zustand und Qualitätseinstufung:

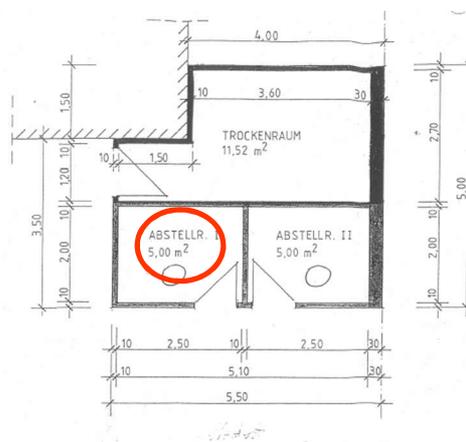
<u>Baumängel/Bauschäden:</u>	Wand- und Fußbodenbeläge abgängig, Türen tlw. beschädigt
<u>Einstufung des Zustandes:</u>	befriedigend (unterdurchschnittlich)

Grundriss

Quelle: Auszug aus der Teilungserklärung



Wohnung (Teileigentum Nr. 1)



Abstellraum

Fotos

(aufgenommen am 24.05.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

## 2.6.2 Einstufung Ausstattung und Restnutzungsdauer

### 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 weisen das Gebäude und die Wohnung teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 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.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

---

### 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. Richtlinien):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	28 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 SW-RL):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	42 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1995

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) ( $\text{mod. Bj.} = \text{QST} + \text{RND} - \text{GND}$ ).

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Betonplatten insgesamt einfache Gestaltung
<u>Einfriedung:</u>	einfache Einfriedung mit Holzzaunelementen
<u>Gartenanlage:</u>	naturbelassene Rasenfläche insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Schuppen: ca. 25 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise 5m <sup>2</sup> entfällt auf die Aufteilungsplannr. 1.
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Photovoltaikanlage (Aufdachanlage), die sich nicht im Gemeinschaftseigentum befindet (s. Kap. 2.3).
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

#### Fotos

(aufgenommen am 24.05.2023)



Abstellraum

### **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, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger Kleiber	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München 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 (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die 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 das 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 gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz 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 Werteeinfluss 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 für das zu bewertende Wohnungseigentum in erster Linie das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich 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.

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Erträgen sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

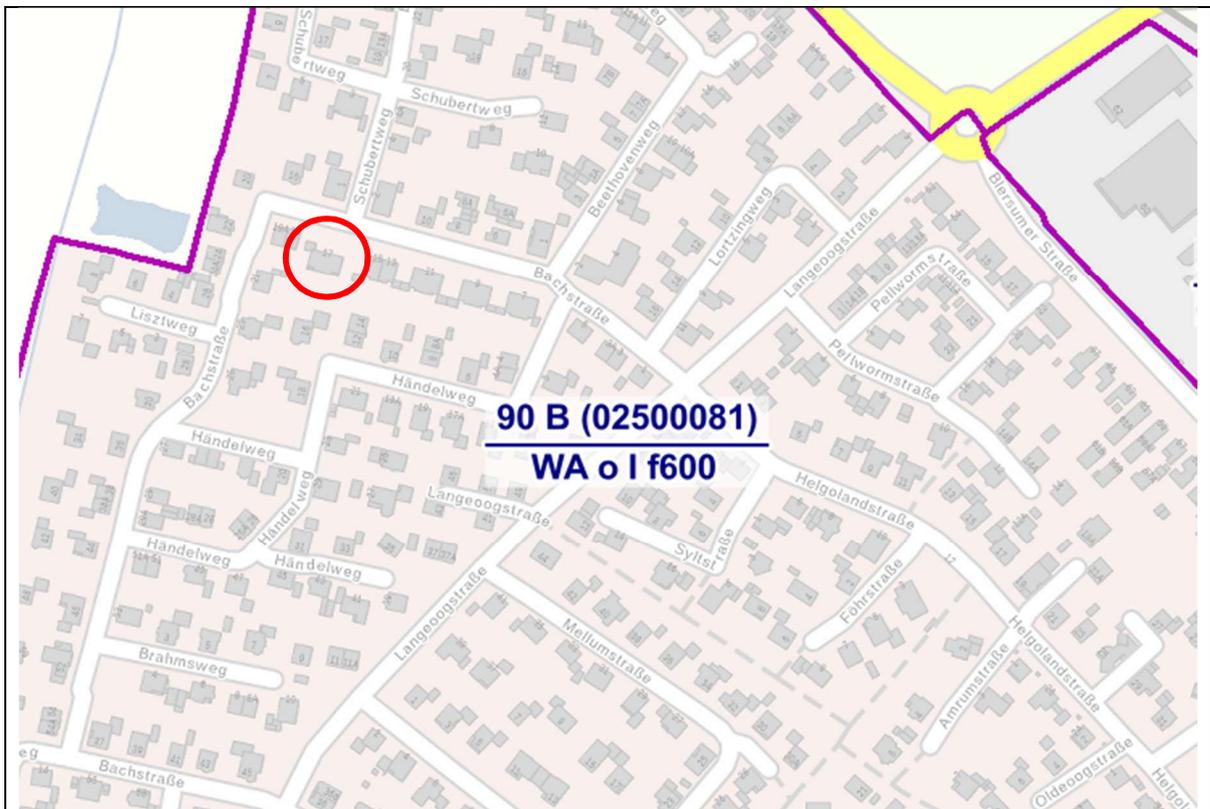
### **3.3 Bodenwert**

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 selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig 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.

### 3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



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 90 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Geschossflächenzahl von xx
- Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>

### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

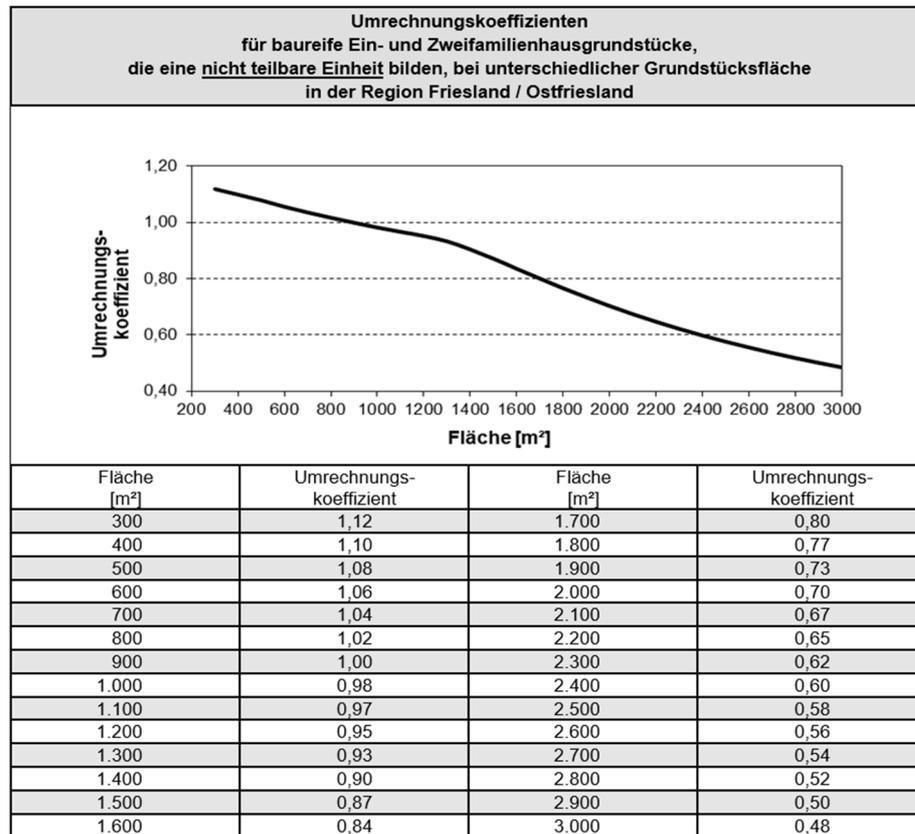
Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 90 €/m<sup>2</sup> ab.

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 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 Wertermittlungsobjektes gegeben. Zur Berücksichtigung der

Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2022 GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	600 m²	1,06
Wertermittlungsobjekt:	993 m²	0,98

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$90 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \text{ / } 1,06 = 83,21 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert      Umrechnungskoeffizienten      angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu **rd. 84 €/m²**

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist aufgrund des Miteigentumsanteils eine Grundstücksfläche von 257 m<sup>2</sup> (993 m<sup>2</sup> x 259/1000) zuzuordnen.

Der Gesamtbodenwertanteil ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	257 m <sup>2</sup>	84,00 €/m <sup>2</sup>	21.588 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>257 m<sup>2</sup></b>		<b>21.588 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die 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 (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

### 3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Stadt Wittmund lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	> 01.01.2020
Lage (Bodenrichtwert)	50 –150 €/m <sup>2</sup>
Originäres Baujahr	1990 - 2000
Modifiziertes Baujahr	belegt
Wohnfläche	50 - 100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	600 - 2000 m <sup>2</sup>

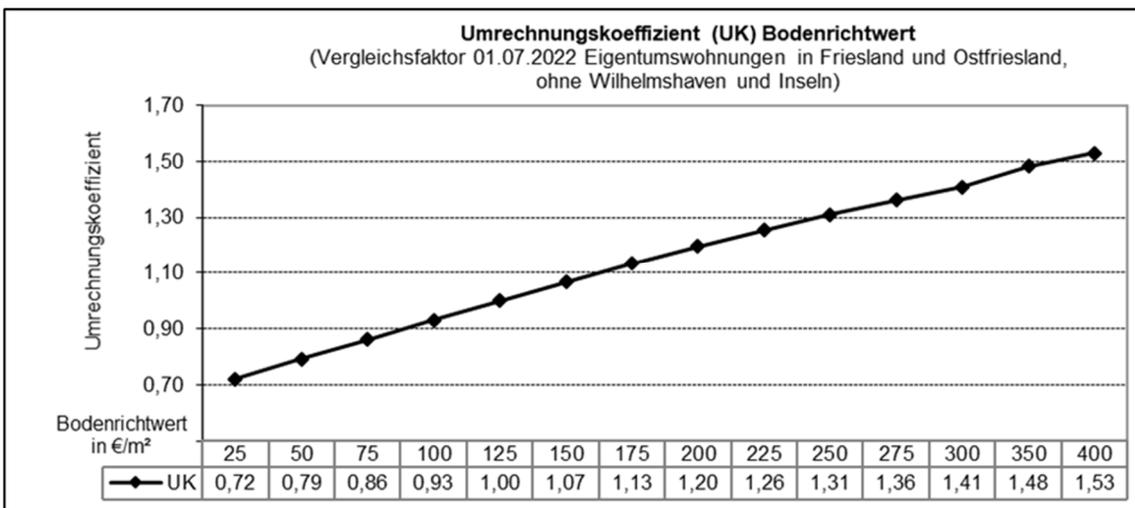
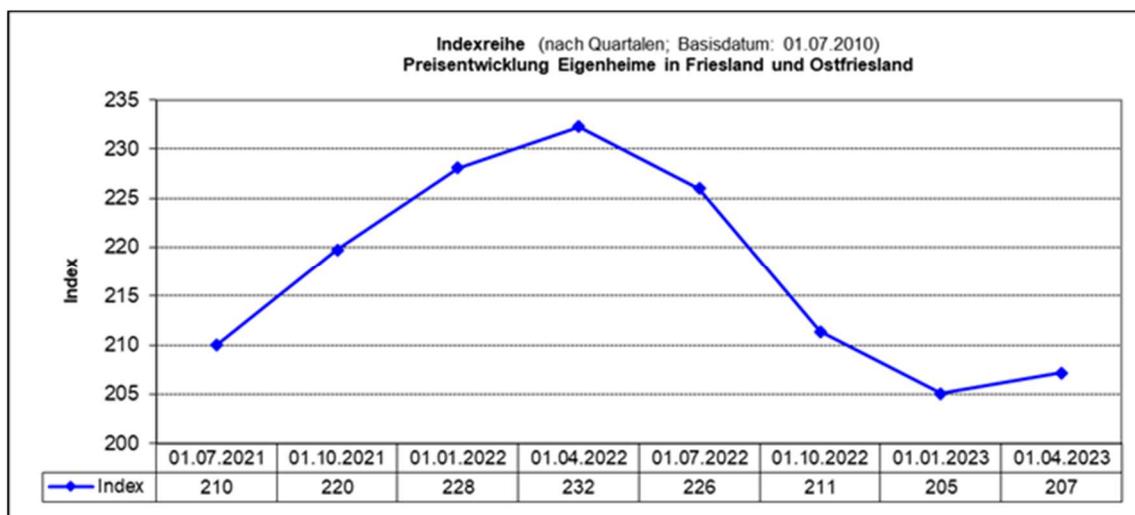
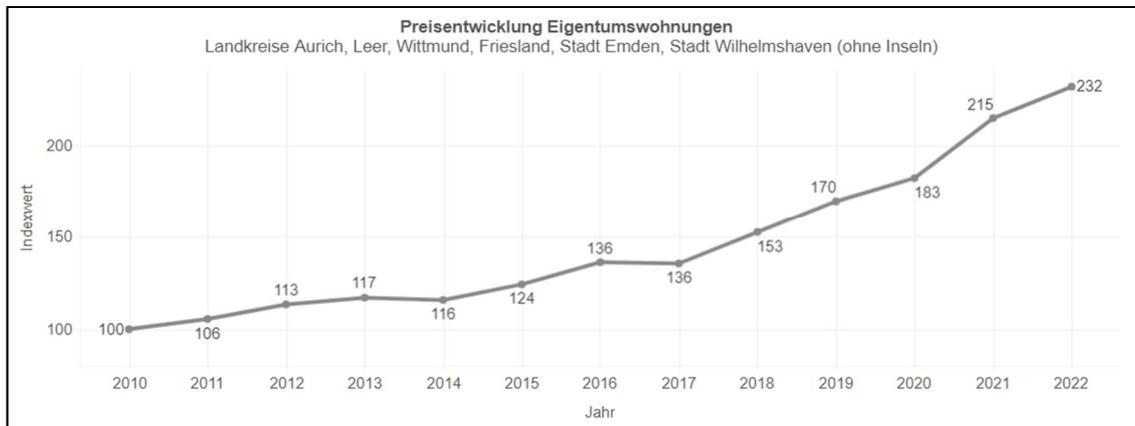
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

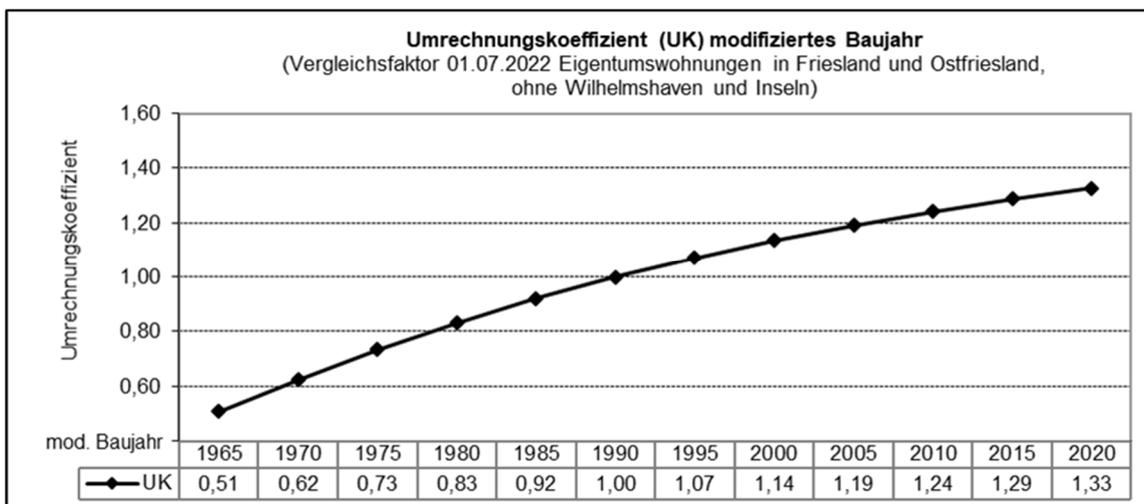
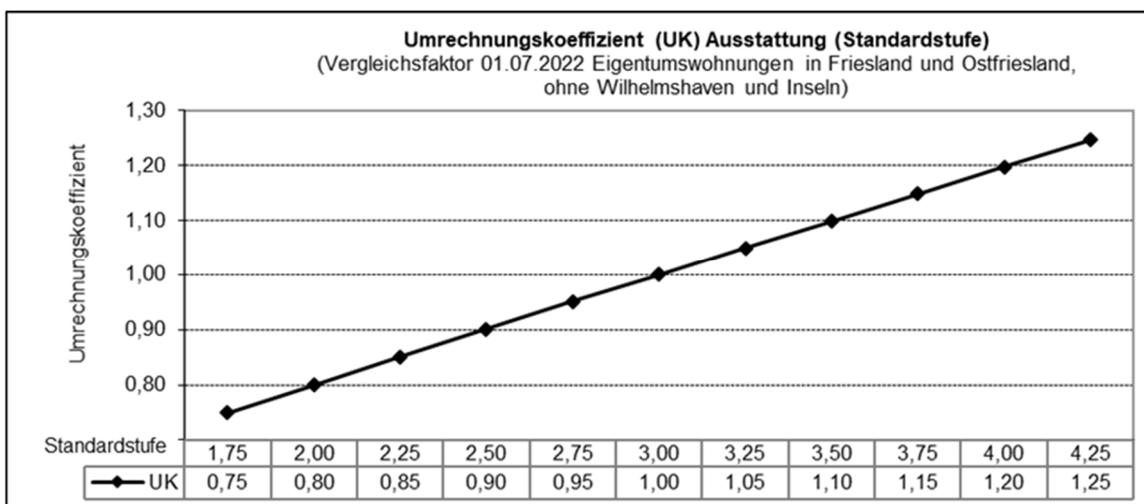
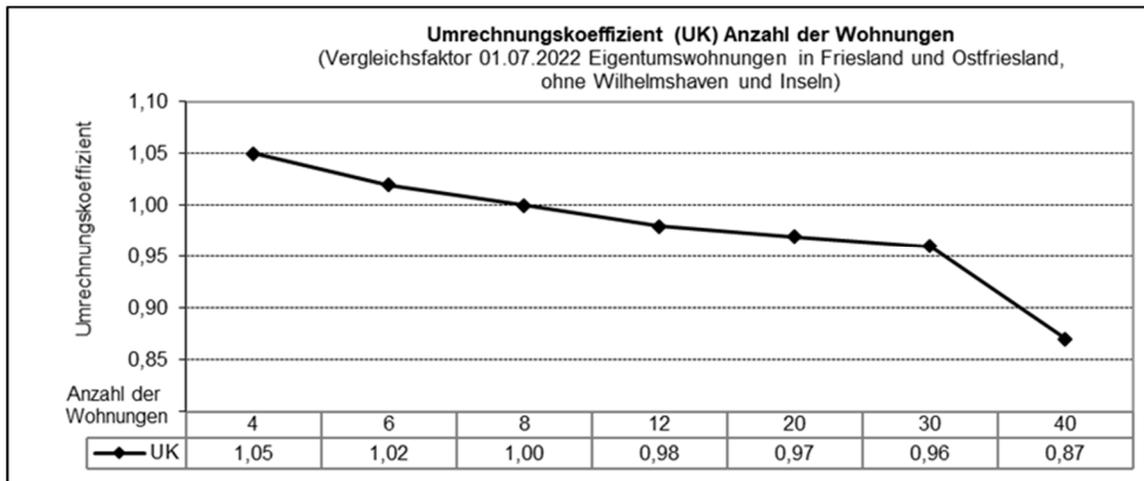
Nr.	Zeitpunkt	Lagewert	Anz. Whg.	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		€/m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
WEO	Mai 23	90	4	1995	2,6	72		
1	Mai 20	80	4	1992	3,1	62	98000	1.581
2	Mai 20	60	4	1998	2,9	54	119000	2.204
3	Mai 20	110	4	2000	3,2	75	144000	1.920
4	Feb 21	75	4	1998	3,0	90	165000	1.833
5	Feb 21	60	5	2000	3,0	63	199000	3.159
6	Nov 21	55	4	1994	3,0	66	159000	2.409
7	Mrz 22	60	4	1993	3,0	76	160000	2.105
8	Mrz 22	120	6	1991	3,2	54	210000	3.889
9	Mai 22	70	5	2000	3,0	63	230000	3.651
10	Mai 22	60	4	1992	3,0	76	190000	2.500
11	Sep 22	60	4	1993	3,0	63	145000	2.302
12	Okt 22	80	6	1997	3,1	70	146000	2.086
13	Okt 22	60	4	1994	3,2	67	169000	2.522
14	Mrz 23	120	6	1993	2,7	66	180000	2.727
<b>Mittel:</b>	<b>Nov 21</b>	<b>76</b>	<b>5</b>	<b>1995</b>	<b>3,0</b>	<b>68</b>	<b>165.286</b>	<b>2.492</b>

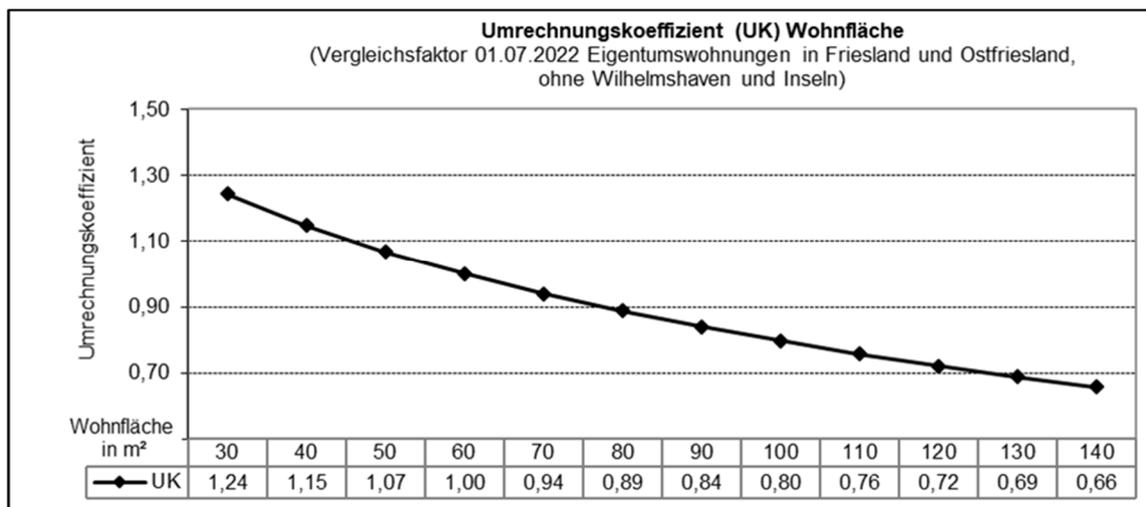
Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertmittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten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

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungen bzw. Eigenheime, welche

ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung der Wohnungen seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung der Eigenheime seit Juli 2021 berücksichtigt.







Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2023  GAG

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

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichs- preis
		Index	Lagewert	Anz. Whg.	mod. Baujahr	Standard- stufe	Wohn-flä- che	
	€/m²							€/m²
WEO		213	0,90	1,05	1,07	0,92	0,93	
1	1.581	181	0,88	1,05	1,03	1,02	0,99	1.729
2	2.204	181	0,82	1,05	1,11	0,98	1,04	2.374
3	1.920	181	0,96	1,05	1,14	1,04	0,91	1.855
4	1.833	202	0,86	1,05	1,11	1,00	0,84	2.008
5	3.159	202	0,82	1,03	1,14	1,00	0,98	3.105
6	2.409	221	0,80	1,05	1,06	1,00	0,96	2.371
7	2.105	226	0,82	1,05	1,04	1,00	0,91	2.139
8	3.889	226	0,99	1,02	1,01	1,04	1,04	2.799
9	3.651	229	0,85	1,03	1,14	1,00	0,98	3.001
10	2.500	229	0,82	1,05	1,03	1,00	0,91	2.545
11	2.302	222	0,82	1,05	1,04	1,00	0,98	2.202
12	2.086	217	0,88	1,02	1,10	1,02	0,94	1.892
13	2.522	217	0,82	1,05	1,06	1,04	0,96	2.406
14	2.727	212	0,99	1,02	1,04	0,94	0,96	2.500
15								
							<b>Mittel:</b>	<b>2.352</b>

---

Die Kauffälle mit der laufenden Nummer 5 und 9 liegen außerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung (Spanne: 1.723 €/m<sup>2</sup> bis 2.981 €/m) und werden in der oben dargestellten Tabelle rot eingefärbt, so dass der Gutachterausschuss die verbleibenden Kauffälle zur Ableitung des mittleren Vergleichspreises heranzieht.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind somit berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichspreis zu **2.235 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (2.235 €/m<sup>2</sup>) durch Multiplikation mit der Objektgröße (72 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert zu 160.920 €**

### 3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

### 3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes 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)
- drohender zeitnaher Austausch der alten Gaszentralheizung (Bj. 1995)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes berücksichtigt.

#### 3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen).

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		72 m <sup>2</sup>
mittlerer Vergleichspreis		2235 €/m <sup>2</sup>
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		160.920 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		0 €
Ansatz boG:	-10%	-16.092 €
Ansatz boG:		0 €
Vergleichswert		144.828 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b>		<b>145.000 €</b>

---

### **3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### **3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Nutzung / Lage	Wohn / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Wohnung	72 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	468 €
Summe Monatsmiete			488 €
<b>jährlicher Rohertrag</b>			<b>5.856 €</b>

#### Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss modellkonform (Ansätze der ImmoWertV) **19 %** sachverständig angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		5.856 €
Bewirtschaftungskosten	19 % des Rohertrages	-1.113 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>4.743 €</b>

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung) im Mittel zum Stichtag 01.01.2021 zu 1,8 % (90%-Spanne von 0,3 % bis 3,7 %). Nach sachverständiger Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **1,5 %**.

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) 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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 42 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

#### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag		4.743 €
Bodenwertverzinsung	1,50% von 21.588 €	-324 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		4.420 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 1,50% RND: 42,0 Jahre)	30,9941
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>136.980 €</b>

#### **3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Zuschlag / Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 15.000 € für erforderlich.

Ansatz boG wie im vorstehenden Verfahren	-16.092 €
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-16.092 €</b>

#### **3.5.3 Ertragswert**

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

Der Ertragswert ergibt sich dann abschließend aus dem (marktangepassten) vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes wie folgt:

Bodenwert der marktüblichen Fläche	21.588 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	136.980 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	158.568 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-16.092 €
Ertragswert	142.476 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)</b>	<b>142.000 €</b>

### 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 Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes 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, Bachstraße 17 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.05.2023 mit

**145.000 €**

(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 24.05.2023

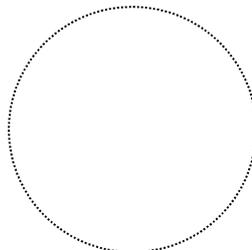
xxxx	xxxx	xxxx
Gutachter	stellv. Vorsitzender	Gutachter

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 Fax: 04462 - 9471 10  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 09.06.2023



\_\_\_\_\_  
(xxxx)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund  
Am Markt 11  
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

xxxx

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

#### Wohnung 1

1. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283		
Wohnung 1, EG:		
Wohnen:	4,55 x 5,05	x 0,97 = 22,29 qm
Kind:	3,63 <sup>5</sup> x 2,91	
+	1,13 <sup>5</sup> x 0,75	x 0,97 = 11,09 qm
Bad:	2,38 <sup>5</sup> x 2,13 <sup>5</sup>	x 0,97 = 4,94 qm
Schlafen:	3,63 <sup>5</sup> x 3,80	
+	1,13 <sup>5</sup> x 0,25	x 0,97 = 13,67 qm
Kochen:	2,99 x 2,80	x 0,97 = 8,12 qm
Abst.:	1,05 x 1,135	x 0,97 = 1,16 qm
Flur:	1,13 <sup>5</sup> x 4,24	
+	1,13 <sup>5</sup> x 0,50	
+	1,25 x 1,32 <sup>5</sup>	x 0,97 = 6,83 qm
Heizung:	0,88 <sup>5</sup> x 1,25	x 0,97 = 1,07 qm
Terrasse:	1,39 x 3,38 <sup>5</sup>	x 0,50 = 2,35 qm
gesamte Wohnfläche Wohnung 1		71,52 qm

Auszug aus der Teilungserklärung

## **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.