

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in
26427 Esens-Holtgast, Buchenweg 3



Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund,
Am Markt 11, 26409 Wittmund

Wertermittlungstichtag: 30.07.2024

Qualitätstichtag: 30.07.2024

Verkehrswert: 225.000 €

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	4
1.3 Wertermittlungstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Erklärungen / Hinweise	6
1.8 Mitwirkung	6
BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
1.9 Lagemerkmale	7
1.9.1 Makrolage	7
1.9.2 Nachbarschaft	7
1.9.3 Verkehrsanbindung	9
1.9.4 Öffentliche Einrichtungen	9
1.9.5 Umwelteinflüsse	9
1.9.6 Sonstiges	9
1.9.7 Wohnlage	9
1.10 Rechtliche Gegebenheiten	10
1.10.1 Bauleitplanung	10
1.10.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
1.10.3 Abgabenrechtlicher Zustand	11
1.10.4 Grundbuchbestand	11
1.10.5 Eigentumsverhältnisse	11
1.10.6 Rechte und Belastungen	11
1.11 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
1.11.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	12
1.11.2 Nutzung	12
1.11.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand	12
1.11.4 Erschließungszustand	13
1.11.5 Bodenbeschaffenheit	13
1.11.6 Hauptgebäude (Wohnhaus)	13
1.11.7 Nebengebäude (Garage)	16
1.11.8 Außenanlagen	18
1.11.9 Ertragsverhältnisse	18
1.12 Künftige Entwicklungen	18
1.12.1 Demographische Entwicklung	19
1.12.2 Weitere künftige Entwicklungen	19
1.13 Entwicklungszustand	19
2. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	20
2.1 Grundlagen	20
2.1.1 Definition des Verkehrswertes	20
2.1.2 Kaufpreissammlung	20
2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20

2.1.4 Literatur	21
2.1.5 Internetquellen	21
2.2 Wertermittlungsverfahren	21
2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
2.3 Bodenwert	23
2.4 Sachwertverfahren	25
2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	26
2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	28
2.4.3 Vorläufiger Sachwert	29
2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
2.4.6 Sachwert des Grundstücks	31
2.5 Vergleichswertverfahren	31
2.6 Verkehrswert	36

Anlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund
Geschäftsnummer:	NZS 31 K 14/24
Datum des Auftrages:	03.07.2024
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	Bauschäden, unterdurchschnittlicher Unterhaltungszu- stand
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	30.07.2024
weitere Teilnehmer/-innen:	Mieter Erdgeschoss

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich von zwei Mietparteien bewohnt. Somit sind offensichtlich Mieter vorhanden.

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

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

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

Am Wertermittlungsstichtag befanden sich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

6. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

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

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

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

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 30.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (30.07.2024).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

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

- Bauakte der Gebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Katasteramt Wittmund
- Auszug aus dem Grundbuch von Holtgast Blatt 546 des Amtsgerichts Wittmund vom 03.07.2024
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Samtgemeinde Esens vom 10.07.2024
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Samtgemeinde Esens vom 10.07.2024
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wittmund vom 10.07.2024
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Wittmund vom 23.07.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 09.07.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

1.8 Mitwirkung

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

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen und Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Durchführung der Berechnungen der Bruttogrundflächen sowie der Wohn- und Nutzflächen;
- Fertigung der Gutachtenanlagen.

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

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

1.9 Lagemerkmale

1.9.1 Makrolage

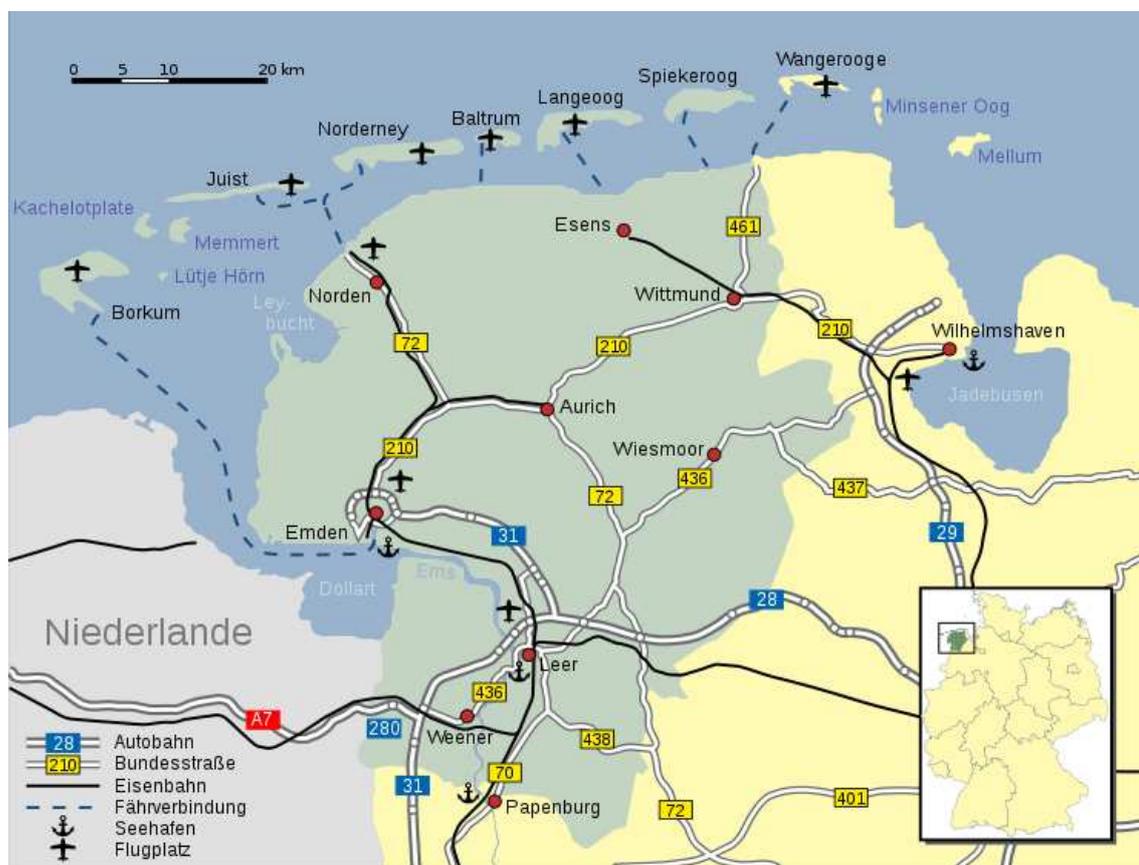
Die Stadt Esens liegt im Landkreis Wittmund in Ostfriesland.

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

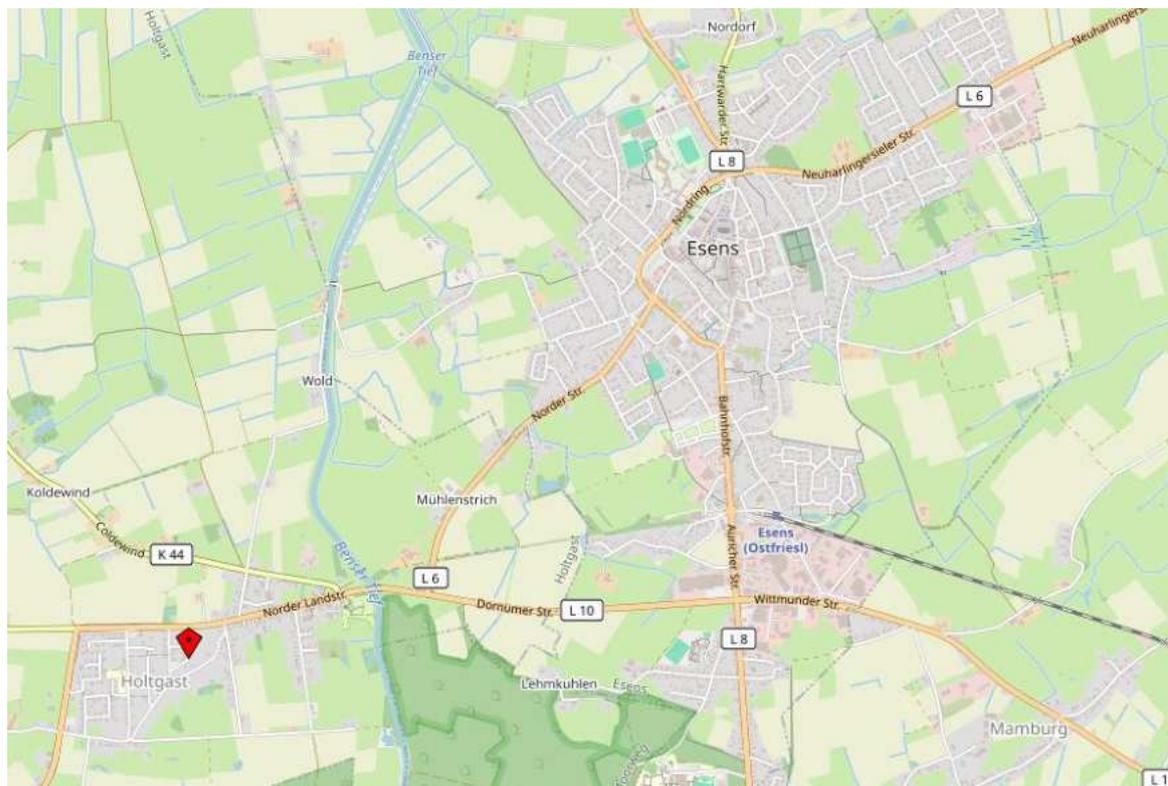
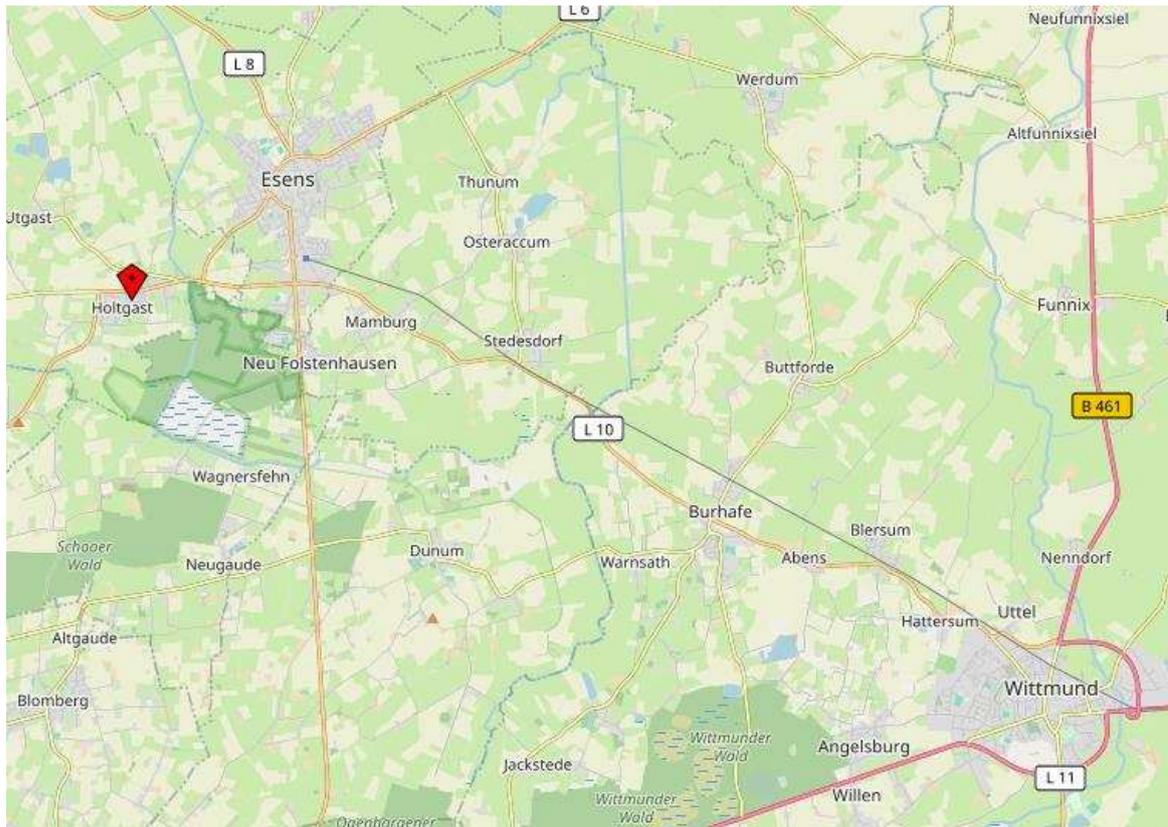
1.9.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Holtgast der Samtgemeinde Esens an der Straße Buchenweg. Die Entfernung zum Zentrum der Samtgemeinde Esens (Rathaus) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 11.07.2024

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

1.9.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 15 km Entfernung die Bundesstraße B 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Emden im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 40 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich südlich des Stadtzentrums von Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 5 km.

1.9.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Esens handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 7.500 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Stadt Esens vorhanden. Eine Integrierte Gesamtschule sowie berufsbildende Schulen sind in Wittmund zu finden

In Esens gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 15 km entfernt in Wittmund.

1.9.5 Umwelteinflüsse

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

1.9.6 Sonstiges

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

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

1.9.7 Wohnlage

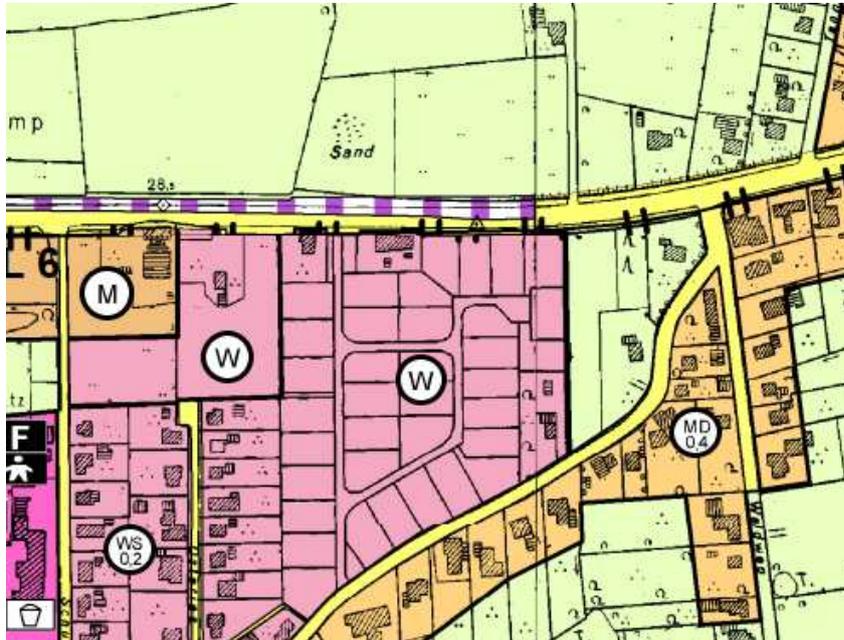
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Siedlungslage der ca. 1990er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 1.9.1 bis 1.9.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

1.10 Rechtliche Gegebenheiten

1.10.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

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



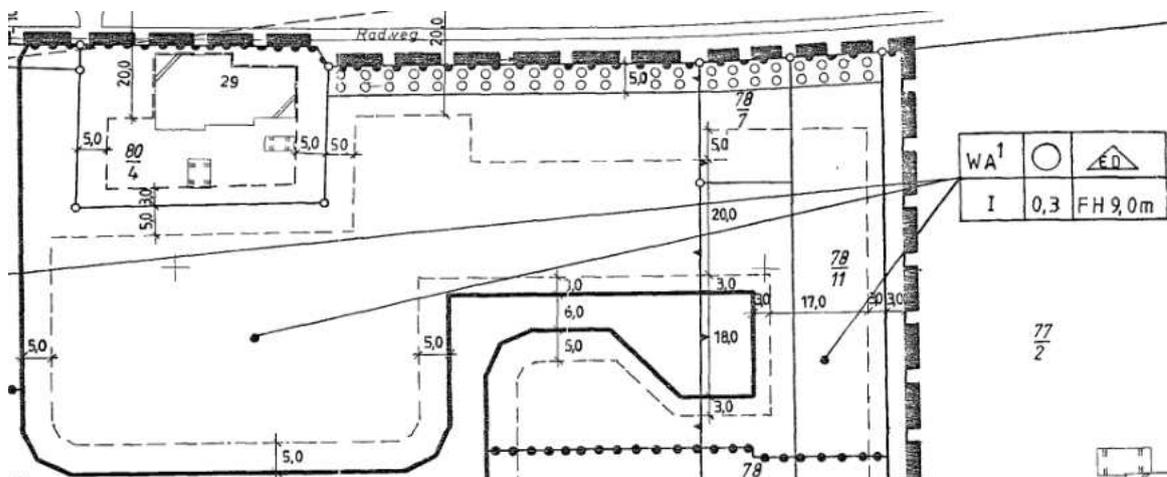
Quelle: © Samtgemeinde Esens

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 2 „Im Splitt“ der Kommune vor.

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

Einzel- und Doppelhäuser Grundflächenzahl: 0,3
 Firsthöhe 9,00 m



Quelle: © Samtgemeinde Esens

1.10.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Abschnitt 1.10.1 zu entnehmen.

1.10.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Buchenweg nach Auskunft der Samtgemeinde Esens als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft derselben sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Esens 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 Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

1.10.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Holtgast Blatt 546 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 80/31 der Flur 2 der Gemarkung Holtgast. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Buchenweg 3“ und die Größe mit 816 m² angegeben.

1.10.5 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des vorgenannten Grundbuchs ist als Eigentümer eingetragen:

Erich Fecht, Holtgast, geboren am 30. Januar 1969

1.10.6 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

lfd. Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 14/24). Einge-
tragen am 30.05.2024

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen stellen diese Eintragun-
gen keine Minderung des Wertes des Bewertungsobjektes dar.

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

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Wittmund vom 10.07.2024 enthält
das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Samtgemeinde Esens ist das Wertermittlungsobjekt nicht in
das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes
oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des
Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch
auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

1.11 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.11.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 816 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die
mittlere Breite beträgt ca. 20 m und die mittlere Tiefe ca. 40 m. Die genaue Form
des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte
(s. Anlagen) zu ersehen.

1.11.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus und einem massiven Neben-
gebäude (Garage) bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die
Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht
befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten und Rasenflä-
che angelegt.

1.11.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen (Bauschein Nr. 02150-96-02 des
Landkreises Wittmund) vor, aus denen sich ergibt, dass sämtliche aufstehenden
Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Eine Gewähr für deren Zu-
lässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

1.11.4 Erschließungszustand

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

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

Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

1.11.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Wittmund vom 23.07.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

1.11.6 Hauptgebäude (Wohnhaus)

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise,
Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.21

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1997; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 305 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: ca. 201 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: ca. 14 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Erdgeschoss (EG): 4 Zimmer, Küchenbereich, Bad, Abstellraum,
Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Flur

im Dachgeschoss (DG): 5 Zimmer, Küchenbereich, Bad, WC, Abstell-
raum, Flur

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist in zwei Wohneinheiten unterteilt und zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, mit Kalksandsteinen als Innenschale, Dämmung nach ca. 1995
Dach:	Satteldach mit Tondachsteinen, kein Drempel, Spitzboden teilweise ausgebaut, Dachdämmung (nach ca. 1995), Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentüren:	Haupteingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre Nebeneingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, mit innenliegenden Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre
Innenwände:	Innenwände massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Strukturputz mit Anstrich keine Wandfliesen, kein Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	überwiegend übliche massive Holztüren in Holzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Sohlplatte im Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Obergeschoss ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke im Obergeschoss mit Dielung Deckenverkleidung überwiegend mit Holzpaneele mit Rundbalken in Sicht
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe mit Steinstufen in üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	Bodenfliesen in nahezu sämtlichen Räumen in üblicher Art und Ausführung und zeitgemäßer Optik

Sanitäreinrichtungen:	Bad im Erdgeschoss mit WC, Einzelwaschbecken, bodengleicher Dusche und Badewanne, Bad im Obergeschoss mit WC, Einzelwaschbecken und Dusche WC im Obergeschoss mit WC, Waschbecken jeweils mittlerer Standard der ca. 1990er Jahre
Heizung:	Erdgaszentralheizung (im Nebengebäude) der ca. 1990er Jahre, zentrale Warmwasserversorgung mit Speicher (im Nebengebäude), Fußbodenheizung in den Räumen, zusätzlich Kaminofenanschluss
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit zeitgemäßer Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangspodest gemauert
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- erhebliche Beschädigungen an Gesimskästen (fehlende „Windfedern“, komplett fehlende Verfüzung am Außenmauerwerk, Heizungsanlage teilweise defekt)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	schlecht (unterdurchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	mittel Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3
Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:	
Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.	

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	27 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	43 Jahre

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

1.11.7 Nebengebäude (Garage)

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 1.11.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 14.1
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1997; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 136 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): offener Garagenbereich
	im Dachgeschoss (DG): Dachboden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, keine Dämmung
-------------	---

Dach:	Satteldach mit Tondachsteinen, keine Dachdämmung, fehlende Regenrinnen/-fallrohre
Außentore und -türen:	Haupteingang: Holztor, ohne Antrieb, einfache Qualität der ca. 1990er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, mit innenliegenden Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre
Innenwände:	keine Innenwände
Innentüren:	keine Innentüren
Geschossdecken / Fußböden:	Sohlplatte im Erdgeschoss ohne Estrichfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzboden
Geschosstreppe:	keine Geschosstreppe
Fußbodenbelag:	kein Bodenbelag
Sanitäreinrichtungen:	keine Sanitäreinrichtungen
Heizung:	keine Beheizung (Heizungsanlage für das Wohnhaus im Nebengebäude)
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- erhebliche Beschädigungen an Gesimskästen, komplett fehlende Verfüzung am Außenmauerwerk, mittelschwere Feuchtigkeitsschäden im Innern, Beschädigungen am Außenmauerwerk, fehlende Regenrinnen, einseitige Eindeckung des Daches mit einer nicht funktionierenden Solaranlage (teilweise offenes Dach)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	sehr schlecht (stark unterdurchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	mittel

Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	27 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	43 Jahre

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

1.11.8 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 1.11.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Betonsteinpflaster, Überdachung: gemauerte Pfeiler mit Holzkonstruktion mit Trapezblech, insgesamt üblich
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Zaun und Büschen
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	überdachte gemauerte Terrasse
<u>Sonstige Anlagen:</u>	keine
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

1.11.9 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich von zwei Mietparteien genutzt.

Die Ertragsdaten lagen nicht vor.

1.12 Künftige Entwicklungen

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

1.12.1 Demographische Entwicklung

Es besteht in der Stadt Esens derzeit eine Bevölkerungsstagnation. Im Landkreis Wittmund ist eine leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die Zuzugsquote lag für die Stadt Esens in 2017 mit 7,97 % über der Fortzugsquote mit 7,19 %. Im Landkreis Wittmund überwog die Zuzugsquote mit 5,64 % die Fortzugsquote von 5,00 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 24.06.2019) ist für die Stadt Esens für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 0,1 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 25,9 % etwas höher als im Kreisgebiet mit 24,2 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Stadt Esens mit 15,5 % unter dem Anteil im Landkreis Wittmund mit 16,5 % und in Niedersachsen mit 16,7 %.

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

1.12.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

1.13 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 1.9.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im Wohngebiet“.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

2.1 Grundlagen

2.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

2.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

2.1.4 Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2024 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

2.1.5 Internetquellen

Grundstücksmarktdaten	https://www.gag.niedersachsen.de
Baupreisindex	https://www.destatis.de

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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.

2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

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

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

2.3 Bodenwert

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

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

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

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 60 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhan-

denen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „allgemeines Wohngebiet“, offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 800 m² beschrieben.

Objektspezifischer Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertmittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird wohnbaulich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf wohnbaulich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Anpassung erforderlich.

Grundstückszuschnitt

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

Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Lage

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

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

60,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	816	60,00	48.960
sonstige Flächen		0	0,00	0
Bodenwert insgesamt		816		48.960

2.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der

Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu

errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus	Garage
Gebäudetyp NHK 2010		1.21	14.1
Brutto-Grundfläche	m ²	305	136
NHK 2010	€/m ²	1.005	345
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten			
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0	0
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel	%	0,0	0,0
Herstellungskosten 2010	€	306.525	46.920
Baupreisindex am WE-Stichtag		182,70	182,70
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	560.021	85.723
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	27	27
Restnutzungsdauer	Jahre	43	43
Alterswertminderung (§ 23)		linear	linear
	in %	38,57	38,57
	€	-216.000	-33.063
Gebäudesachwert	€	344.021	52.660
Sachwert der baulichen Anlagen		396.681	

2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

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

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas	€	8.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	10.000
Sonstiges: Nebengebäude pauschal	€	5.000
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	23.000

2.4.3 Vorläufiger Sachwert

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

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

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

rentierlicher Bodenwert	€	48.960
Sachwert der baulichen Anlagen	€	396.681
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	23.000
vorläufiger Sachwert	€	468.641

2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,80, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 20 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	€	468.641
Sachwertfaktor	0,80	
Marktanpassung	in €	-93.728
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	374.012

2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrestypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand (wertmindernd) als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 10 % (Wohnhaus) und rd. 20 % (Garage) reduziert.

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

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus	Garage
Wertminderung wg. Baumängeln/ Bauschäden	€	-40.000	-25.000
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände der Gebäude	in %	-20%	-30%
Ansatz boG der Gebäude	€	-68.804	-15.798
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände des Grundstücks	€	-108.804	-40.798
Wertansatz der boG	€	0	0
	€	-149.602	

2.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	374.912
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-149.602
sonstiger Bodenwert	€	0
Sachwert	€	225.310
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	225.000

2.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgelei-

tet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

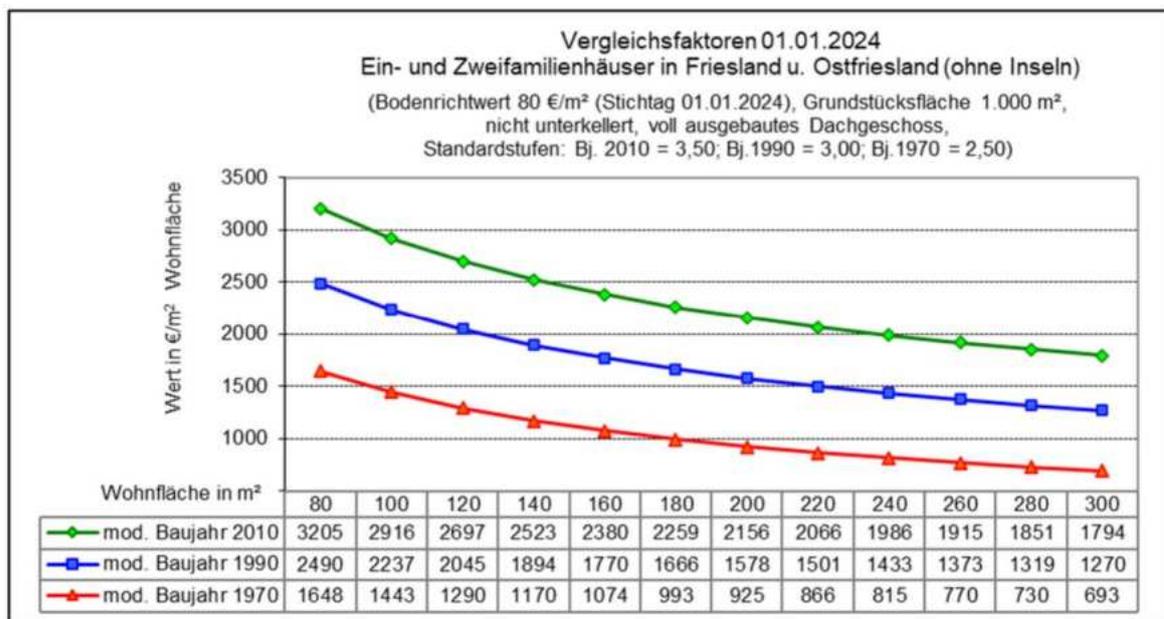
Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

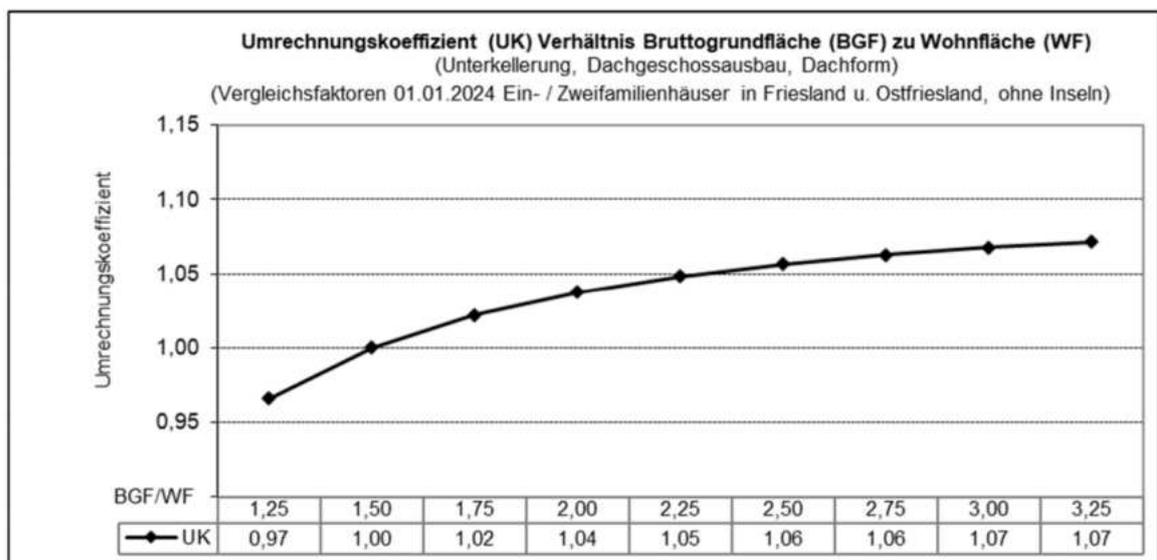
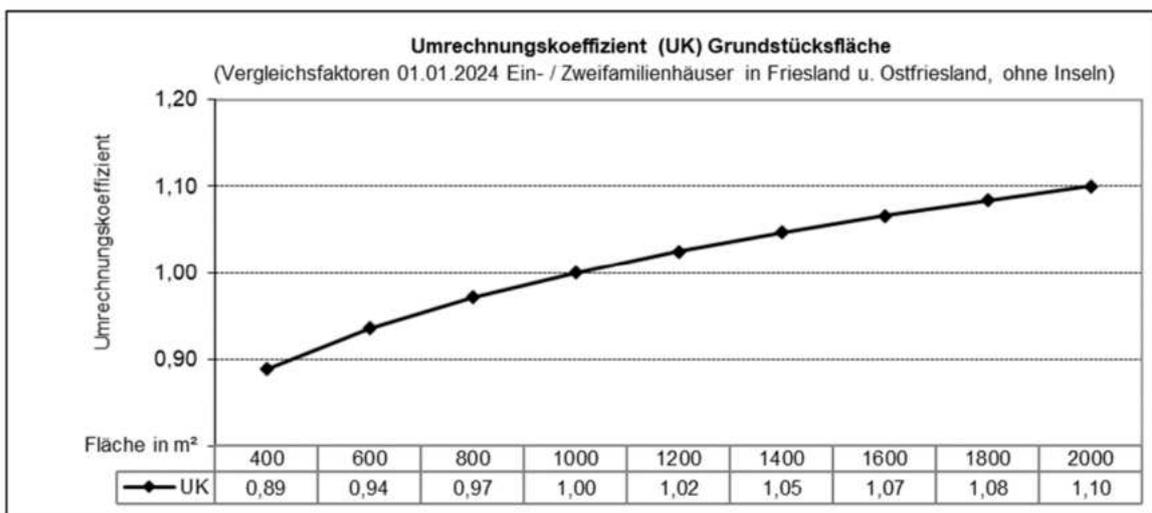
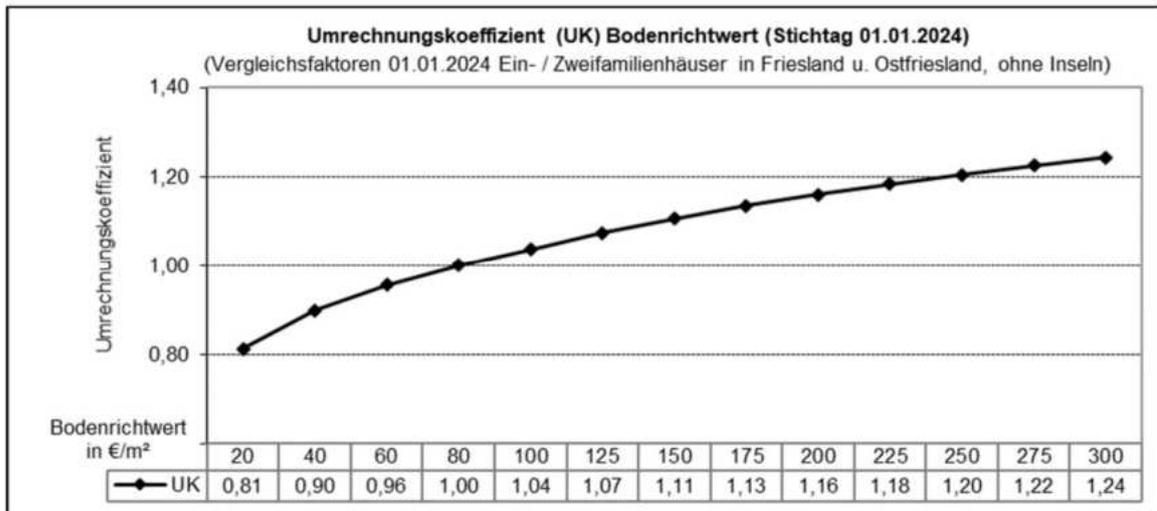
- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

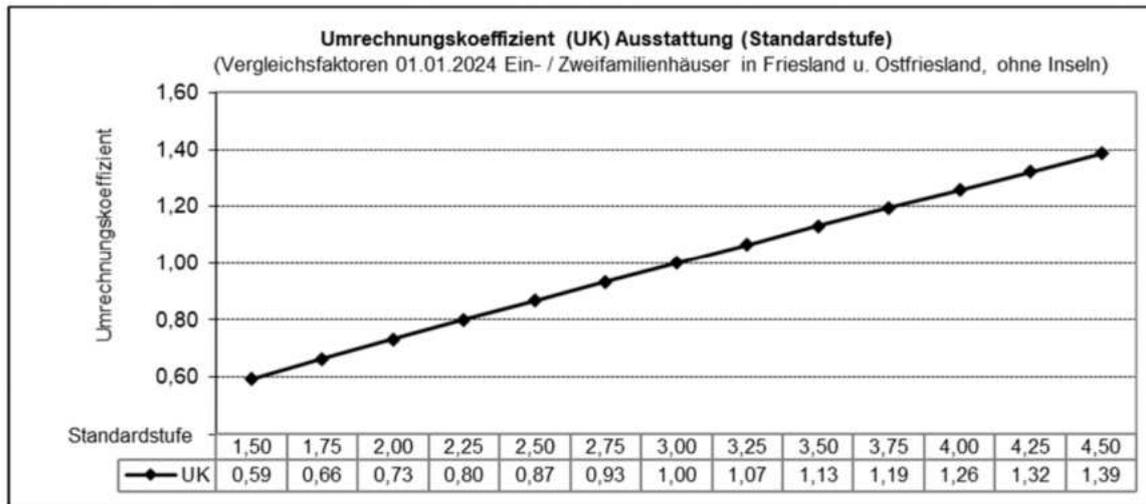
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge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

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

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







Umrechnungskoeffizient Lage
(Sach- und Vergleichswertfaktor 01.01.2024 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)

Kommune / Region	Umrechnungs- koeffizient
Gemeinde Ostrhauderfehn	0,93
Gemeinde Moormerland	0,95
Gemeinde Bunde Samtgemeinde Hesel Gemeinde Ihlow Samtgemeinde Jümme Gemeinde Rhaderfehn Stadt Weener Stadt Wiesmoor	0,97
Stadt Aurich Gemeinde Großheide	1,00
Gemeinde Bockhorn Samtgemeinde Holtriem Stadt Wittmund (ohne Küste)	1,02
Samtgemeinde Brookmerland Gemeinde Sande	1,05
Stadt Emden (städtischer Bereich) Stadt Varel	1,07
Stadt Jever	1,10
Gemeinde Dornum (ohne Küste)	1,12
Küste (Orte mit Tourismus)	1,15

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

Wohnfläche:	201	m ²	Bodenrichtwert:	60	€/m ²
Grundstücksfläche:	816	m ²	Ausstattung/Standardstufe:	3,0	
Baujahr:	1997		Dachgeschoss:	ausgebaut	
Vergleichsfaktoren:					
Vergleichswertfaktor (interpoliert):				1.802	€/m ²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:				0,96	
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:				0,97	
Korrekturfaktor für Ausstattung:				1,00	
Korrekturfaktor für BGF / WF:				1,00	
Korrekturfaktor für Lage:				1,07	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				360.892	€
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-149.602	€
Sonstiges:	Zuschlag wegen Nebengebäude			10.000	€
Vergleichswert:				221.290	€
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet):				220.000	€

2.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (= 225.000 €) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Vergleichswert (= 220.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichsfälle berücksichtigt.

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

225.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 31. Juli 2024



Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 3

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

	Länge	Breite	Fläche
Wohnhaus Erdgeschoss	10,99 m x	15,37 m =	168,92 m ²
-	9,75 m x	1,00 m =	-9,75 m ²
-	6,50 m x	1,00 m =	-6,50 m ²
			152,67 m²
Wohnhaus Dachgeschoss	10,99 m x	15,37 m =	168,92 m ²
-	9,75 m x	1,00 m =	-9,75 m ²
-	6,50 m x	1,00 m =	-6,50 m ²
			152,67 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gesamt:)			<u>305,33 m²</u>
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gerundet:)			305 m²
Garage Erdgeschoss	8,37 m x	8,12 m =	<u>67,96 m²</u>
			67,96 m²
Garage Obergeschoss	8,37 m x	8,12 m =	<u>67,96 m²</u>
			67,96 m²
Bruttogrundfläche Garage (gesamt:)			<u>135,93 m²</u>
Bruttogrundfläche Garage (gerundet:)			136 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der Wohnflächenverordnung vom 25. September 2003:

Berechnung der Wohn- Nutzflaeche

Wohnflaeche Wohnung 1

KIND

$$\frac{2.76 \cdot 4.01}{\text{-----}}$$

$$\frac{11.07 \cdot 0.97 = 10.74 \text{ qm}}{\text{-----}}$$

ELTERN

$$\frac{3.88 \cdot 4.01}{\text{-----}}$$

$$\frac{15.56 \cdot 0.97 = 15.09 \text{ qm}}{\text{-----}}$$

SPORT

$$\frac{4.51 \cdot 2.01 + 0.45 \cdot 1.50 + 1.50 \cdot 1.50 / 2}{\text{-----}}$$

$$\frac{10.87 \cdot 0.97 = 10.54 \text{ qm}}{\text{-----}}$$

WC

$$\frac{1.01 \cdot 2.01}{\text{-----}}$$

$$\frac{2.03 \cdot 0.97 = 1.97 \text{ qm}}{\text{-----}}$$

Gast

$$\frac{0.68 \cdot 0.68 / 2 + 2.83 \cdot 0.68 + 3.51 \cdot 2.08}{\text{-----}}$$

$$\frac{9.46 \cdot 0.97 = 9.17 \text{ qm}}{\text{-----}}$$

BAD

$$\frac{2.26 \cdot 1.00 + 3.01 \cdot 2.51}{\text{-----}}$$

$$\frac{9.82 \cdot 0.97 = 9.52 \text{ qm}}{\text{-----}}$$

WF

1.26*1.01
+0.37*0.01/2
+1.64*0.75

2.50 * 0.97 = 2.43 qm

Flur

1.01*1.12
+2.13*1.64
+1.39*5.24
+1.50*1.50/2
+2.88*0.01
+1.01*3.62
+0.75*

17.00 * 0.97 = 16.49 qm

WOHNKÜCHE

5.01*1.00
+8.63*3.01
+4.76*1.00

35.75 * 0.97 = 34.67 qm

Gesamt: 110.62 qm

Wohnfläche Wohnung 2

KIND

2.76*4.13

11.40 * 0.97 = 11.06 qm

ELTERN

3.88*3.13

12.14 * 0.97 = 11.78 qm

BAD

2.38*2.88

$$6.85 * 0.97 = 6.65 \text{ qm}$$

Abstellraum

$$3.88 * 2.88$$

$$11.17 * 0.97 = 10.84 \text{ qm}$$

WOHN/ESSZIMMER

$$4.01 * 3.00$$
$$+ 4.76 * 4.38$$

$$32.88 * 0.97 = 31.89 \text{ qm}$$

KÜCHE

$$3.76 * 3.13$$

$$11.77 * 0.97 = 11.42 \text{ qm}$$

FLUR

$$6.76 * 1.14$$

$$7.71 * 0.97 = 7.48 \text{ qm}$$

Gesamt: 91.11 qm

Nutzflaeche Wohnung 1**HWR**

$$1.76 * 4.01$$

$$7.06 * 0.97 = 6.85 \text{ qm}$$

Abstell

$$1.01 * 1.76$$

$$1.78 * 0.97 = 1.72 \text{ qm}$$

Gesamt: 8.57 qm

Nutzflaeche Wohnung 2

HWR

$$\begin{array}{r} \text{-----} \\ 1.76 * 3.13 \\ \text{-----} \\ 5.51 * 0.97 = 5.34 \quad \text{qm} \end{array}$$

Gesamt: 5.34 qm

=====
Gesamtflaeche = 215.64 qm

Nutzflaeche Nebengebäude

Garage

$$\begin{array}{r} \text{-----} \\ 7.385 * 5.26 \\ \text{-----} \\ 38.85 * 0.97 = 37.68 \quad \text{qm} \end{array}$$

Fahrräder

$$\begin{array}{r} \text{-----} \\ 3.635 * 2.01 \\ \text{-----} \\ 7.31 * 0.97 = 7.09 \quad \text{qm} \end{array}$$

Werkstatt

$$\begin{array}{r} \text{-----} \\ 3.635 * 2.01 \\ \text{-----} \\ 7.31 * 0.97 = 7.09 \quad \text{qm} \end{array}$$

=====
Gesamtfläche Nebengebäude = 51.86 qm

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Holtgast
Gemarkung: Holtgast
Flur: 2 Flurstück: 80/31

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.07.2024
Aktualität der Daten 06.07.2024

N = 5943551



N = 5943231

Maßstab 1:1000

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

Bereitgestellt durch:
Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

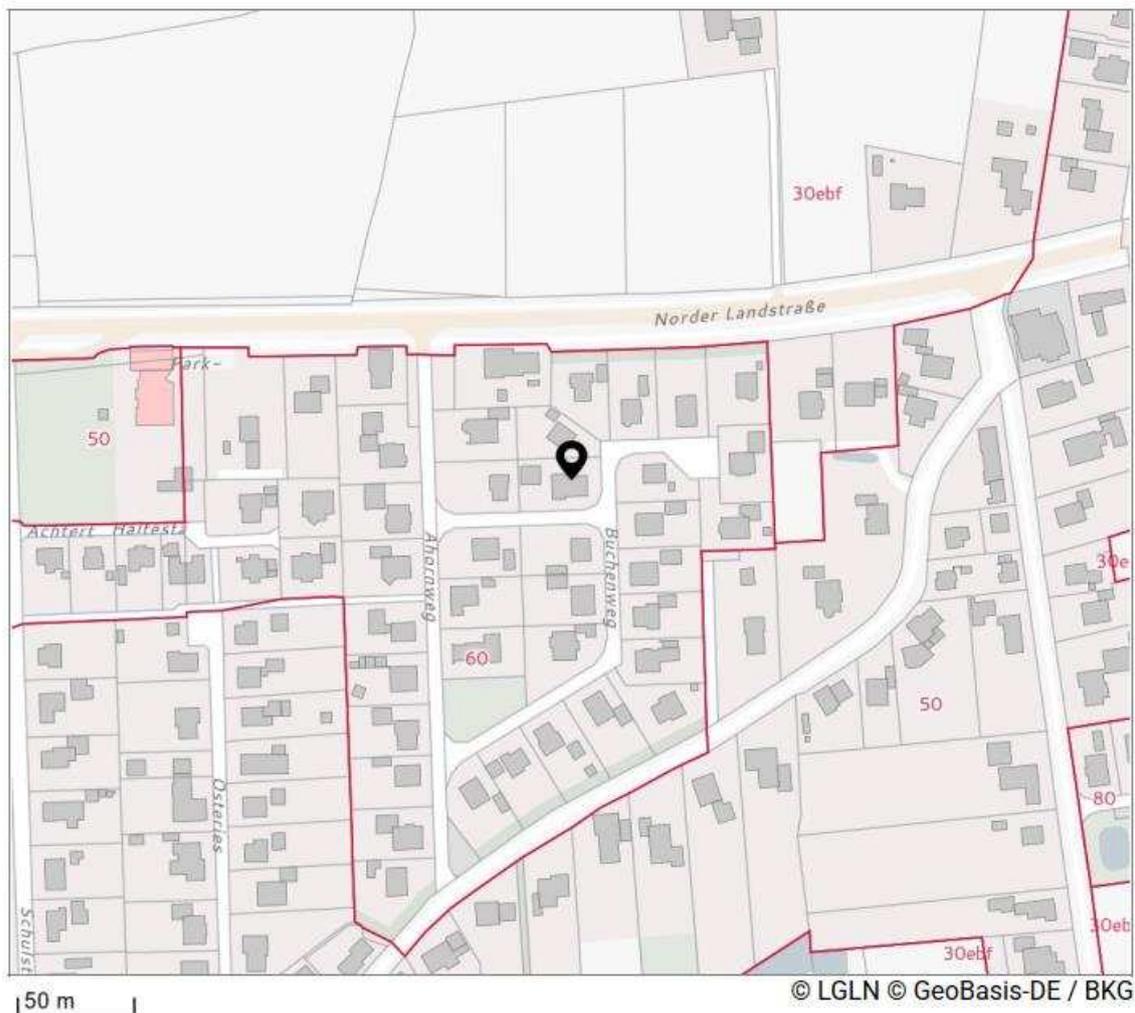
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.07.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Buchenweg 3, 26427 Holtgast, Ostfriesland
Gemarkung: 0226 (Holtgast), Flur: 2, Flurstück: 80/31



Bodenrichtwertzone: 02500101

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0210102_900m1.00.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

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

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Holtgast		Blatt 546	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
Einer	1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Gemeinde Holtgast. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 230.000.-- DM zzgl. bis zu 18 % Jahreszinsen seit dem Tage der Eintragung und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % des jeweiligen Grundschuldbetrages. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 12. Januar 1996 und 2. Juni 1997 (UR.Nr. 43/96 und 382/97 des Notars Alfons Nieberg in Esens) eingetragen am 12. März 1998. Conring <i>Conring</i> Eiben <i>Eiben</i>		
	2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (1 K 1/02). Eingetragen am 09.01.2002. <i>Berends-Hicken</i> <i>Struck</i>		
	3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 17/21). Eingetragen am 07.09.2021. Hanssen		
Zehner	4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 14/24). Eingetragen am 30.05.2024. Hanssen		
3					3
2					2
1					1

Wittmund Holtgast 546 - letzte Änderung 30.05.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 03.07.2024 - Seite 6 von 11

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Holtgast		Blatt 546	Bogen 1 Abteilung II	
Veränderungen			Löschungen			
Laufende Nummer d. Spalte 1	5		Laufende Nummer d. Spalte 1	7		
4			6			
Hundert	1	Dem Recht Abt. III Nr. 1 ist der vorbehaltene Vorrang vor diesem Recht eingeräumt. Eingetragen am 12. März 1998. Conring <i>Conring</i> Eiben <i>Eiben</i>		2	Gelöscht am 08.04.2003. <i>Siuts</i> <i>Struck</i>	
				3	Gelöscht am 16.12.2021. Hanssen	
Tausender						
3						3
2						2
1						1

Wittmund Holtgast 546 - letzte Änderung 30.05.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 03.07.2024 - Seite 7 von 11

Fotografien



Ansicht vorne



Ansicht hinten

Copyright: Hartmut Duis

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



Ansicht seitlich



Terrasse



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Wohnzimmer

Copyright: Hartmut Duis

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



Erdgeschoss Küche



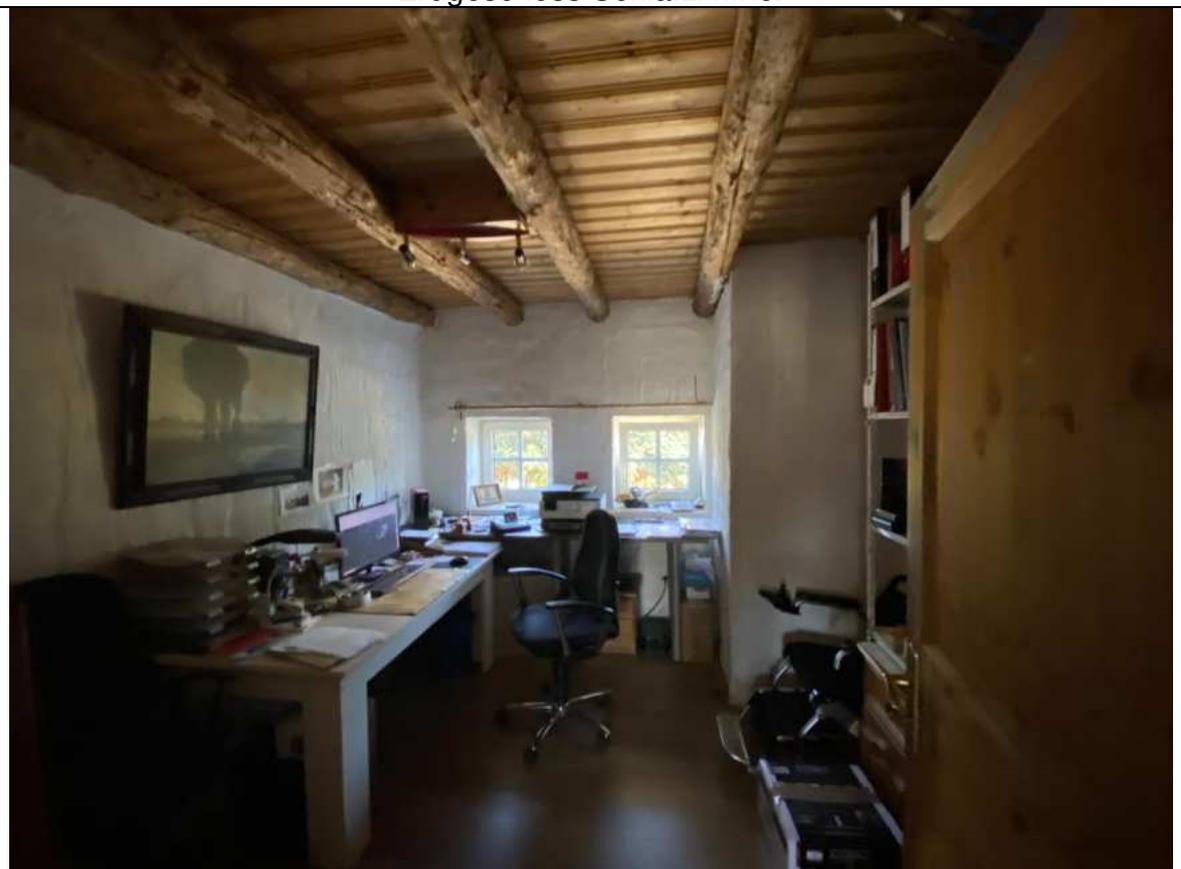
Erdgeschoss Wirtschaftsraum

Copyright: Hartmut Duis

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



Erdgeschoss Schlafzimmer



Erdgeschoss Büro

Copyright: Hartmut Duis

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



Erdgeschoss Bad



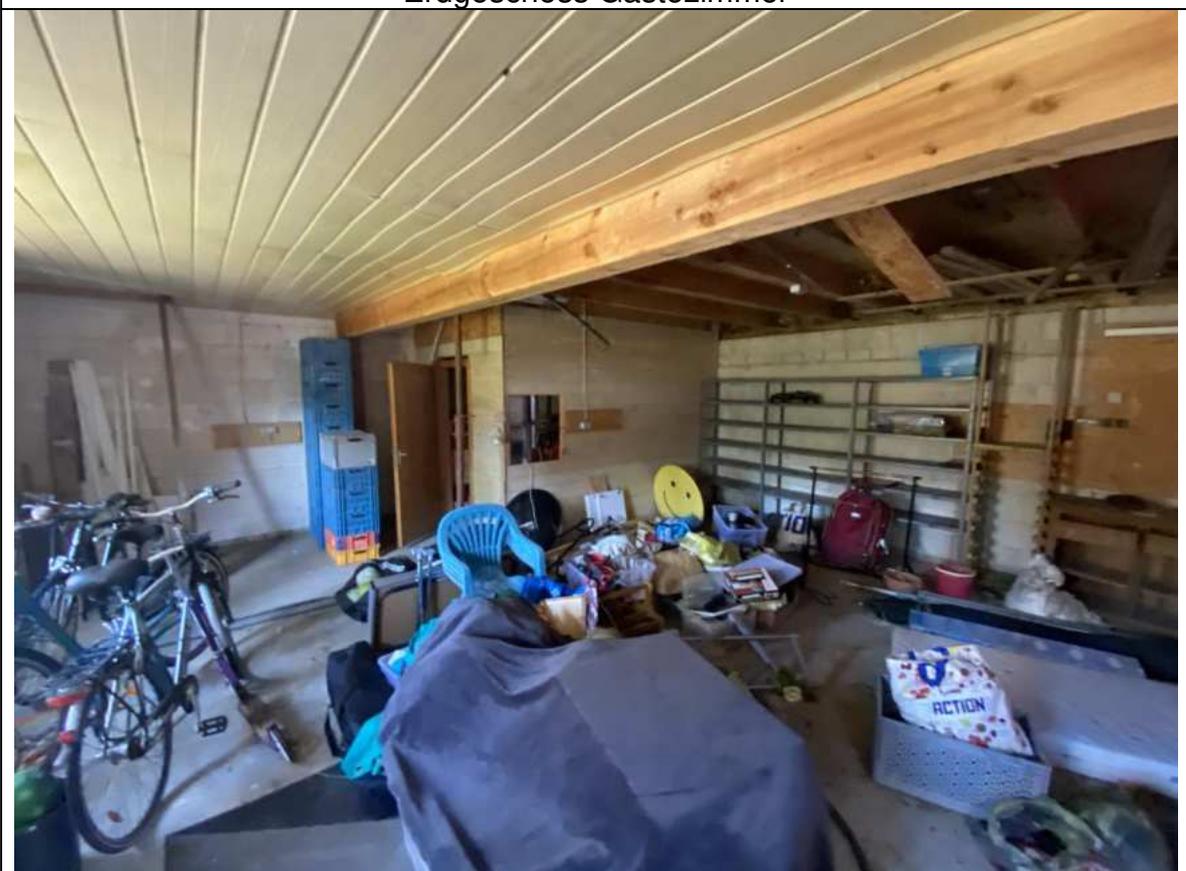
Erdgeschoss Abstellraum

Copyright: Hartmut Duis

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



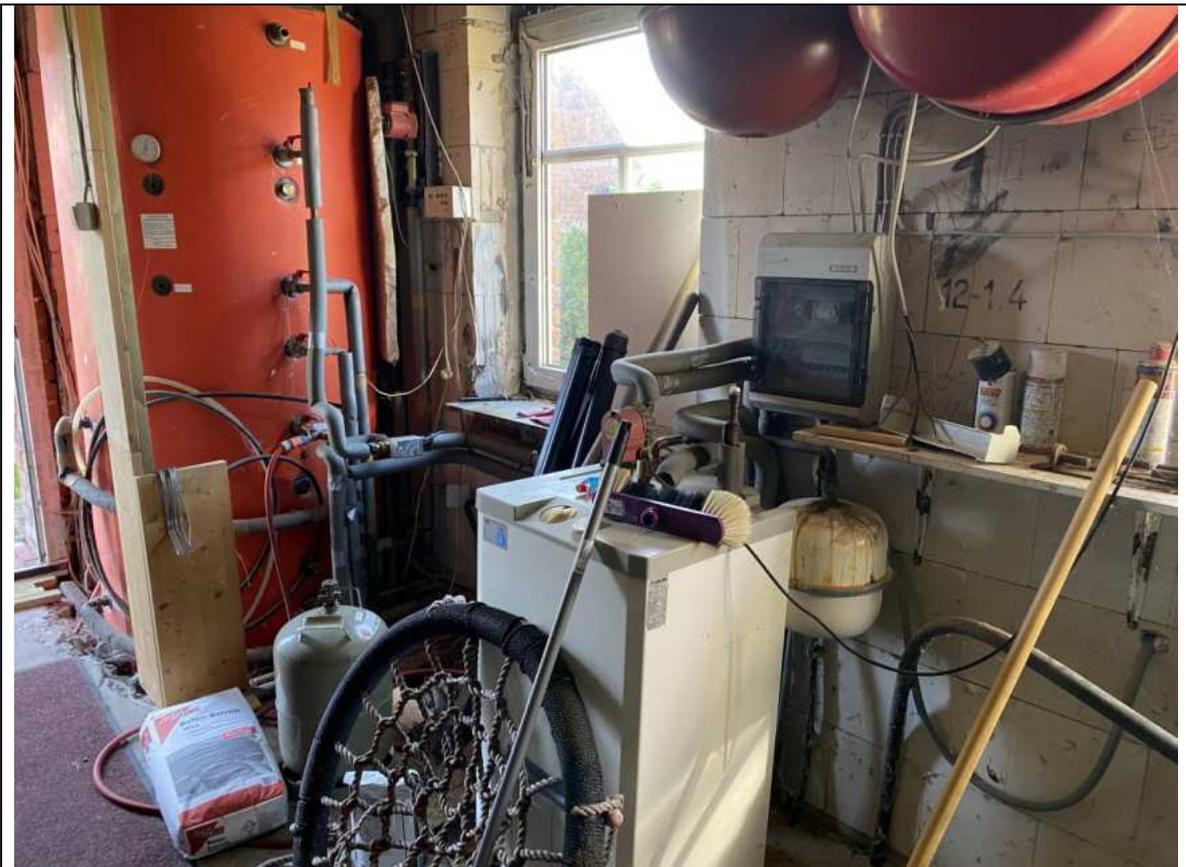
Erdgeschoss Gästezimmer



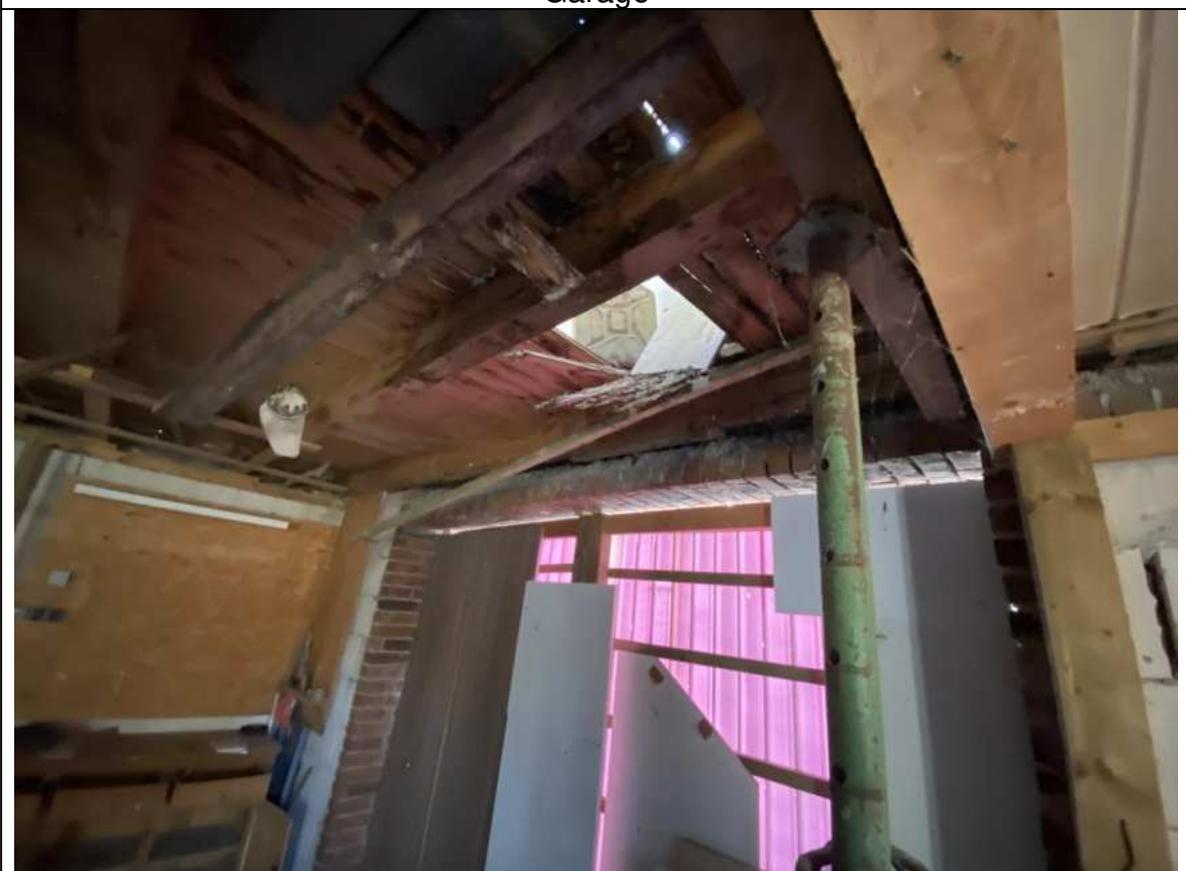
Erdgeschoss Garage

Copyright: Hartmut Duis

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



Garage



Garage

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

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

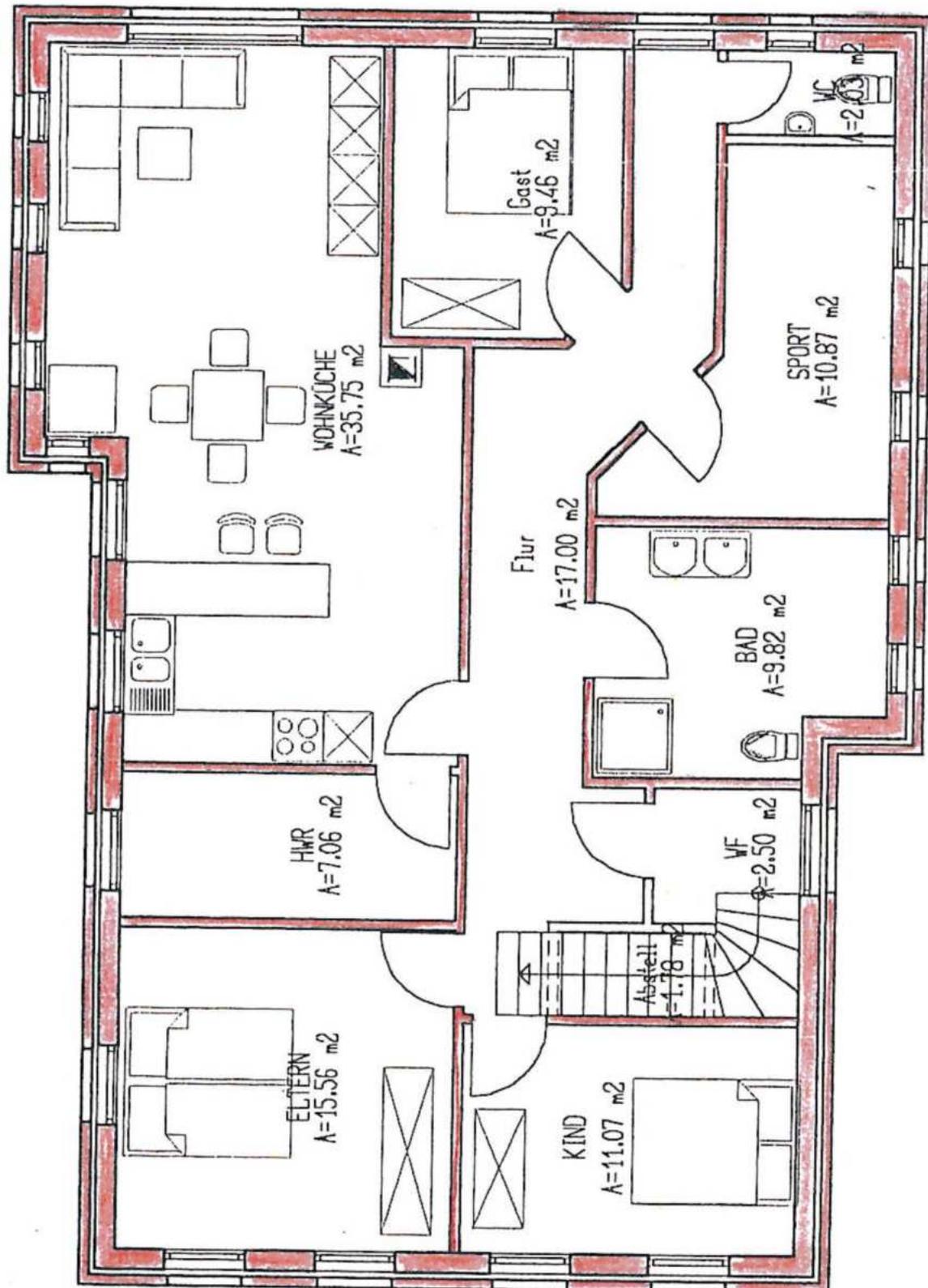


Giebelwand am Wohnhaus

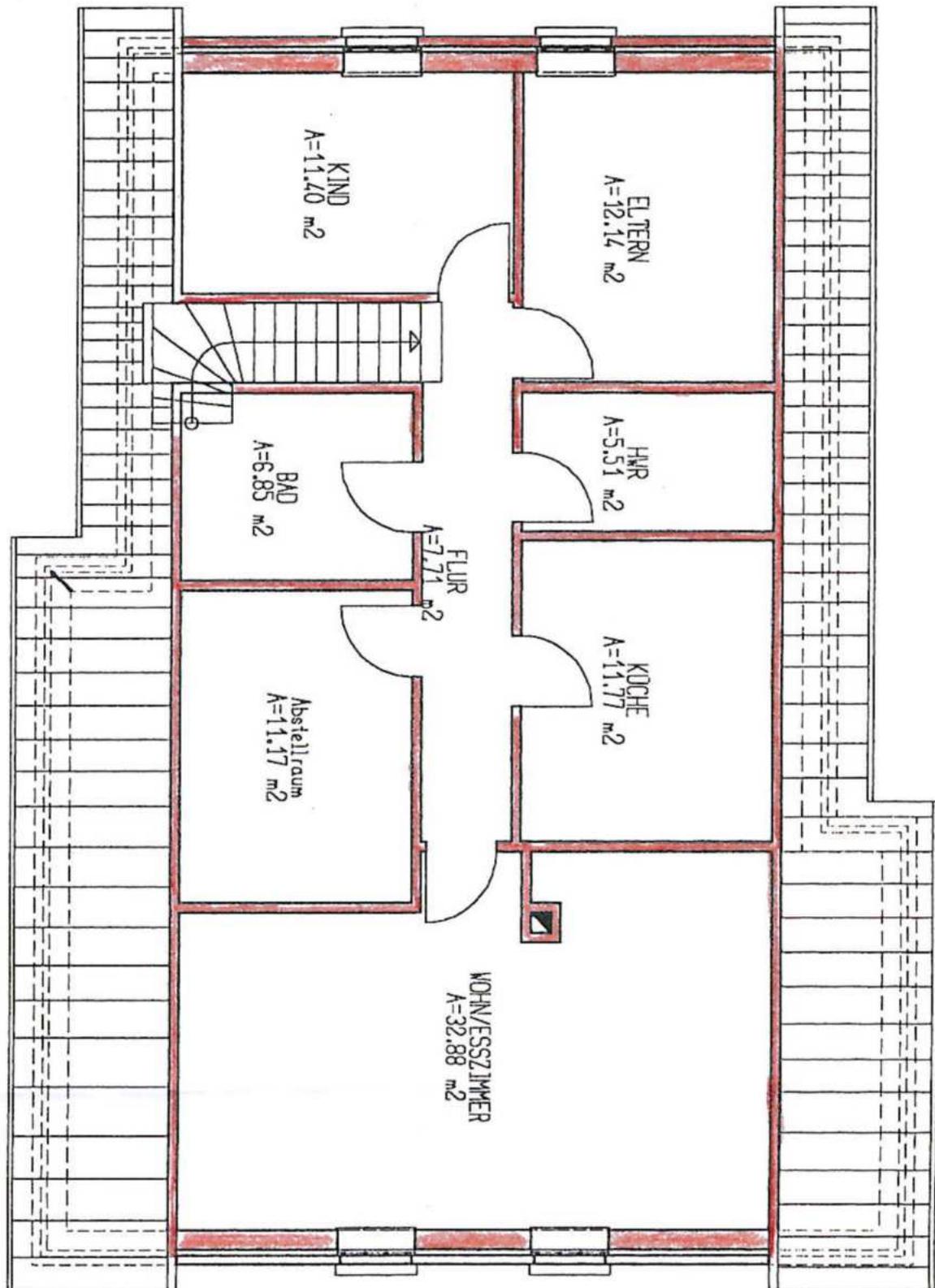


Giebelwand Garage

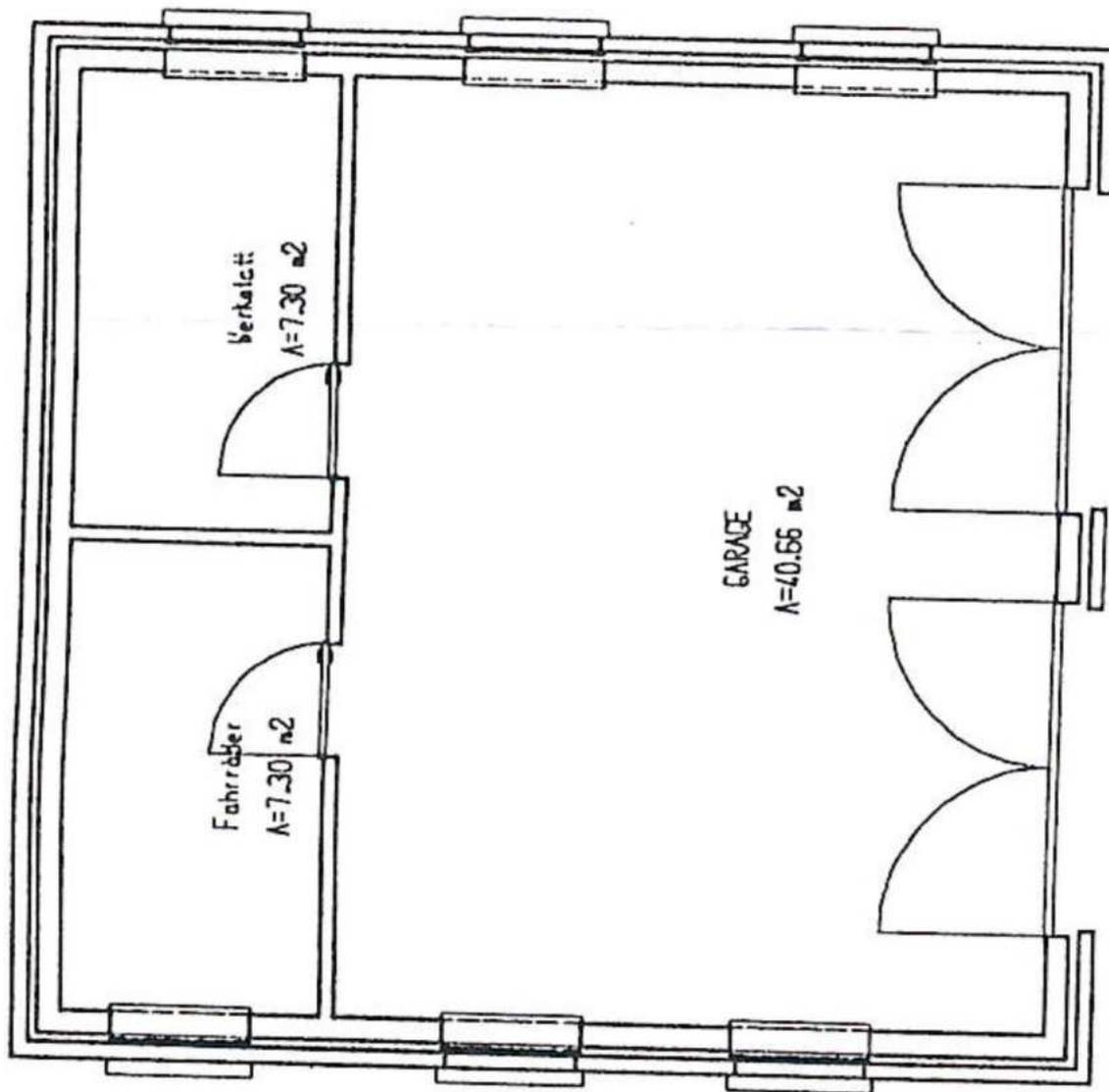
Grundrisszeichnungen



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Garage

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