



**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, Burhufe, Hauptstraße 15**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Wittmund
Straße, Hausnummer:	Hauptstraße 15
Gemarkung:	Burhafe
Flur:	5
Flurstück:	183/10
Gesamtfläche:	1.132 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Burhafe
Grundbuchblatt:	2357, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender: xxxx

Gutachter: xxxx

Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.07.2023 mit

**135.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
1.4	Wertermittlungsstichtag	6
1.5	Qualitätsstichtag	6
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7	Unterlagen	7
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>8</b>
2.1	Lagemerkmale	8
2.1.1	Verkehrsbindung	9
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	9
2.1.3	Umwelteinflüsse	9
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Nutzung	9
2.2.2	Erschließungszustand	9
2.2.3	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demografische Entwicklung	14
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Nebengebäude	21
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	24
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>25</b>
3.1	Grundlagen	25
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2	Kaufpreissammlung	25
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4	Literatur	25
3.2	Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Bodenrichtwerte	28
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.3	Gesamtbodenwert	30
3.4	Sachwertverfahren	31
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	37
3.5	Vergleichswertverfahren	38
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	39
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	42
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
3.5.4	Vergleichswert	43
3.6	Verkehrswert	44
<b>Anlagen zum Gutachten</b>		<b>46</b>
Berechnungen		46

Merkblatt Gutachterausschuss

49

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 49 Seiten.

---

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	23.02.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 15/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Abstandsbaulast vorhanden
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	xxxx, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 19.06.2023
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	13.07.2023 (Es fand nur eine Außenbesichtigung statt)
weitere Teilnehmer:	keine

### 1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigen genutzt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:  
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht, kann jedoch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht ausgeschlossen werden.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:  
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,  
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden. Die Bauakten haben nicht vorgelegen.
- ob ein Energieausweis vorliegt  
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Es sind keine Altlasten bekannt.

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte 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 13.07.2023 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

### **1.5 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (13.07.2023).

### **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

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

## **1.7 Unterlagen**

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (Baulast 03596)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

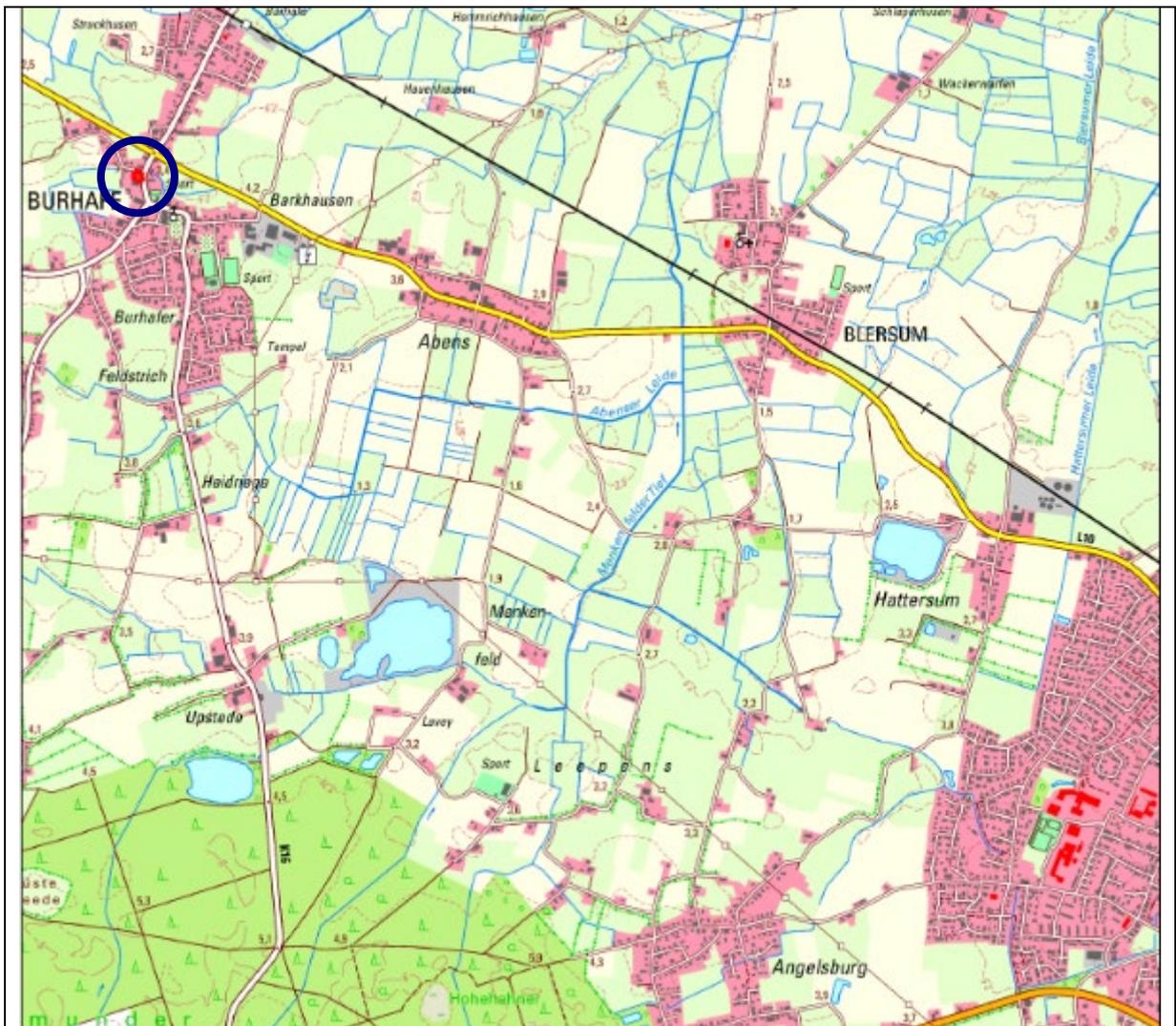
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Wittmund im Ortsteil Burhufe an der „Hauptstraße“, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund beträgt ca. 6 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 nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 6 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Aurich im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 28 km Entfernung.

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

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

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

In Burhafe und in der Stadt Wittmund gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 6 km entfernt in Wittmund.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der örtlichen Durchgangsstraße ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen 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 Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten (ungepflegt) angelegt.

### **2.2.2 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird rechtmäßig durch die Straße „Hauptstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die Rad- / Fußwege sind gepflastert.

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

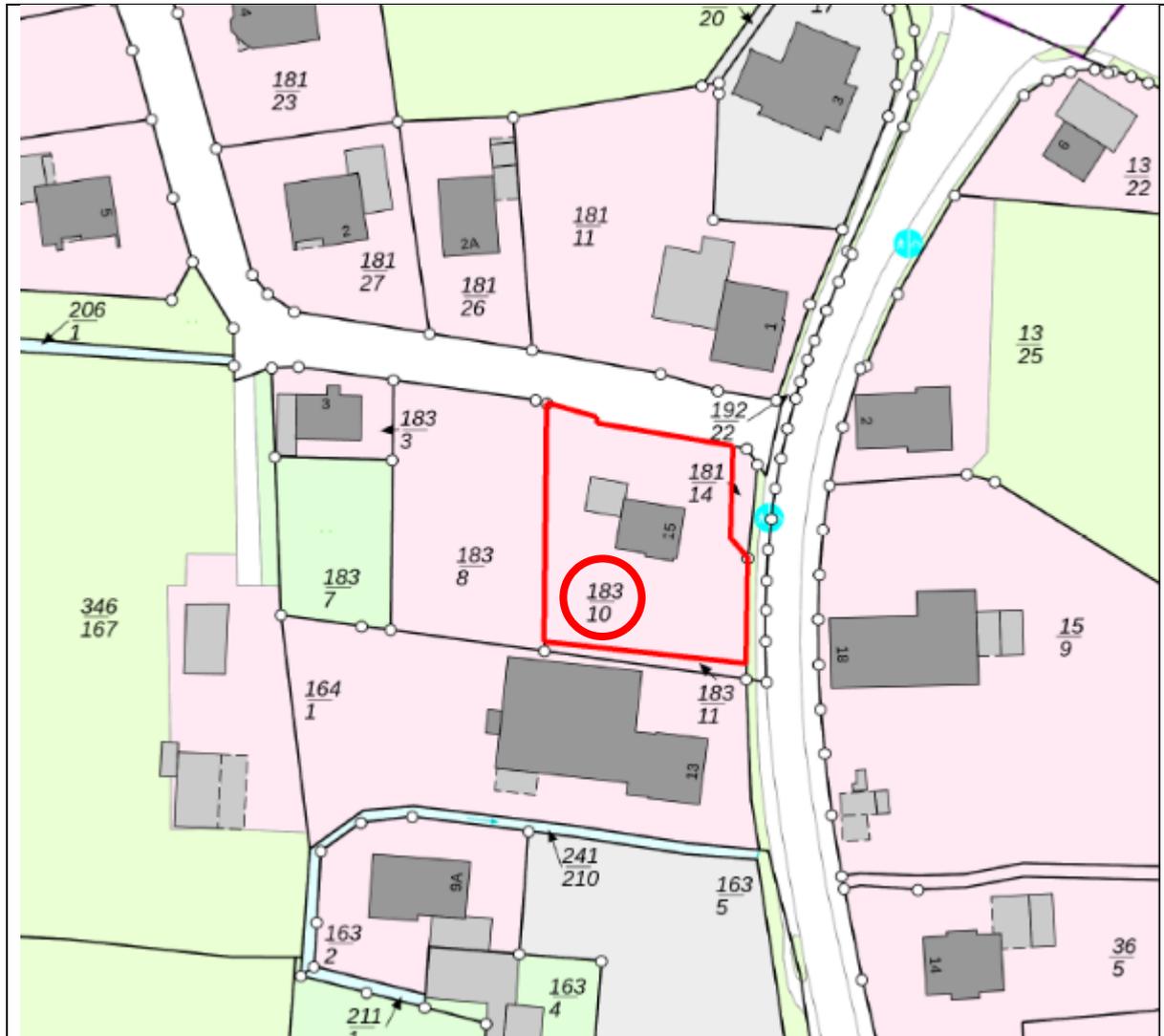
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- Gasversorgung

Die verkehrstechnische Erschließung wird durch die Straße „Falsterweg“ wahrgenommen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Sackgassenstraße, die mit einer Pflasterung versehen ist.

### 2.2.3 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.132 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 35 m (Grundstücksbreite) x 30 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2023  LGLN

### 2.2.4 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 Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Wittmund liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.

#### Innenbereich § 34 BauGB

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

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 „Hauptstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Wittmund sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Wittmund in naher Zukunft nicht zu erwarten.

#### Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 28.02.2023 folgende Eintragungen enthalten:

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Burhufe	Blatt 2357	Eigen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Über das Vermögen des Eigentümers ist am 13.09.2021 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 47/21). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Aurich vom 16.09.2021 am 22.09.2021.  Hansen		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 15/22). Eingetragen am 05.01.2023.  Hansen		

Wittmund Burhufe 2357 - Geändert am 05.01.2023 - Abdruck vom 28.02.2023 - Seite 5 von 8 Seiten

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

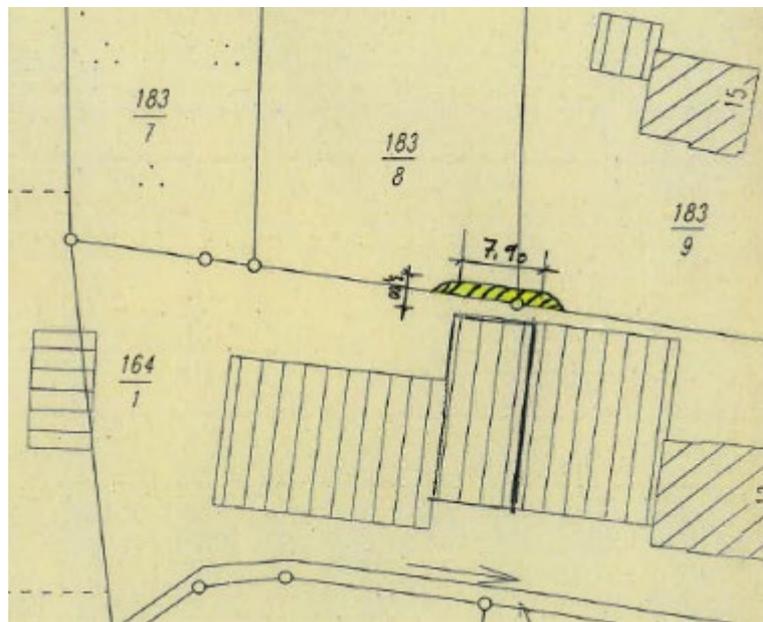
## Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Wittmund geführt. Laut Auskunft des Landkreises Wittmund liegt für das Nachbargrundstück eine Baulast vor. Es handelt sich um eine Abstandsbaulast mit folgendem Inhalt:

### **Baulast nach § 9 Abs. 2 NBauO**

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 183/8 und 183/9 der Flur 5 der Gemarkung Burhufe gestatten für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass von ihren Grundstücken zugunsten des Flurstücks 164/1 der Flur 5 der Gemarkung Burhufe eine Teilfläche bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan gelb schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Eigentümer verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.



## Denkmalschutz

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

## Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

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

## Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

---

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demografische Entwicklung**

Zum 31.12.2015 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 bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. 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.

Die Stadt Wittmund hat dem Gutachterausschuss eine Negativbescheinigung bezüglich der Bauunterlagen / -genehmigungen aufgrund fehlender Unterlagen übersandt. Der Gutachterachterausschuss unterstellt nachfolgend, dass das Objekt genehmigungsfähig ist. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur Zulässigkeit der baulichen Anlagen können nur durch das zuständige Bauamt erteilt werden.

### 2.6.1 Hauptgebäude

Die nachfolgenden Angaben, die sich auf den Innenbereich beziehen, wurden bei der örtlichen Bauaufnahme am 19.06.2023 ermittelt. Eine Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 13.07.2023 wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1970 (laut Angabe der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 165 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 109 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur
	im Dachgeschoss (DG): 4 Zimmer, WC, Flur
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, ohne Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2000 tlw. Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung; keine Außenrollläden insgesamt einfache Qualität Holz- und Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	im EG und DG massiv überwiegend Tapete und tlw. Anstrich und OSB-Platten

---

	Wandfliesen im Bad (raumhoch), in beiden WCs (halbhoch)
	Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	überwiegend einfache Holzfüllungstüren in Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke mit Estrichfußboden im Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Dachgeschoss Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung mit Tapete, Anstrich, Paneele und OSB-Platten
Geschosstreppe:	offene Holzterrappe mit Holzstufen in einfacher Art und Ausführung zum Spitzboden Raumsparterrappe
Fußbodenbelag:	Teppichboden und PVC-Belag Bodenfliesen in den Sanitärräumen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit Waschbecken und Wanne Toilette im EG mit WC, Waschbecken Toilette im DG mit WC, Waschbecken jeweils mittlerer Standard
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2001 überwiegend Flachheizkörper und tlw. Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	geringe bis übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; technische Einrichtungen dem Baujahr entsprechend.
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Außentreppe (Pressklinker) abgängig</li> <li>- Fugauswaschungen</li> <li>- Erhebliche Setzungsrisse im gesamten Außenmauerwerk</li> <li>- abgängiger Dachüberstand (Giebelbereich)</li> </ul> Hinweis: Eine Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss fand nicht statt. Weitere Baumängel / Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden, aufgrund der erheblichen Setzungsrisse im Außenmauerwerk
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

---

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,2 zuzuordnen.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

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. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	53 Jahre
Modernisierungen:	Austausch einiger Fenster, tlw. Erneuerung des Bades sowie des WCs
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	20 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1973

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

### Fotos

(aufgenommen am 19.06.2023)



Ansicht Wohnhaus von Nordwesten



Ansicht Wohnhaus von Nordosten



Ansicht Wohnhaus von Südosten

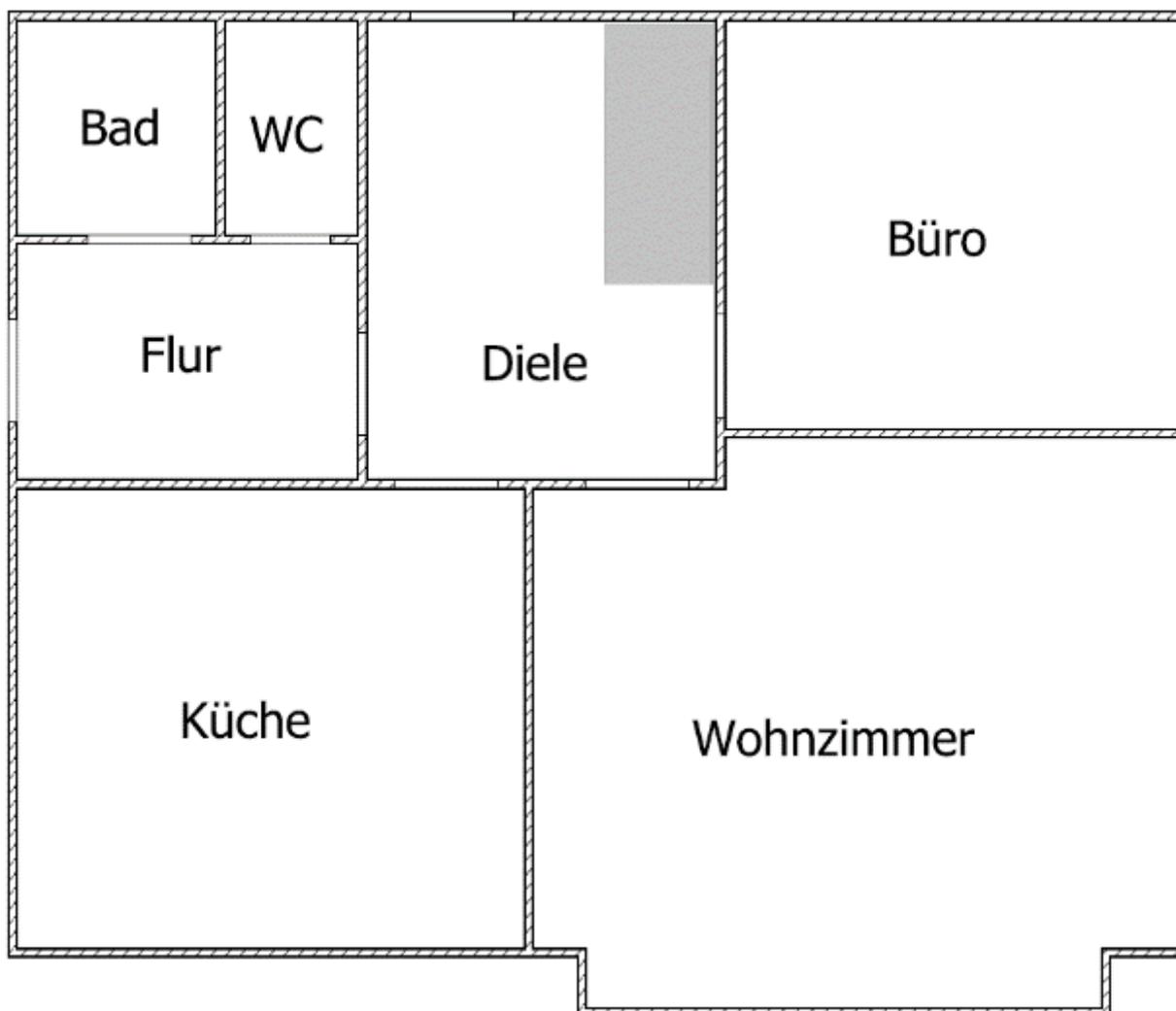


Ansicht Wohnhaus von Südwesten

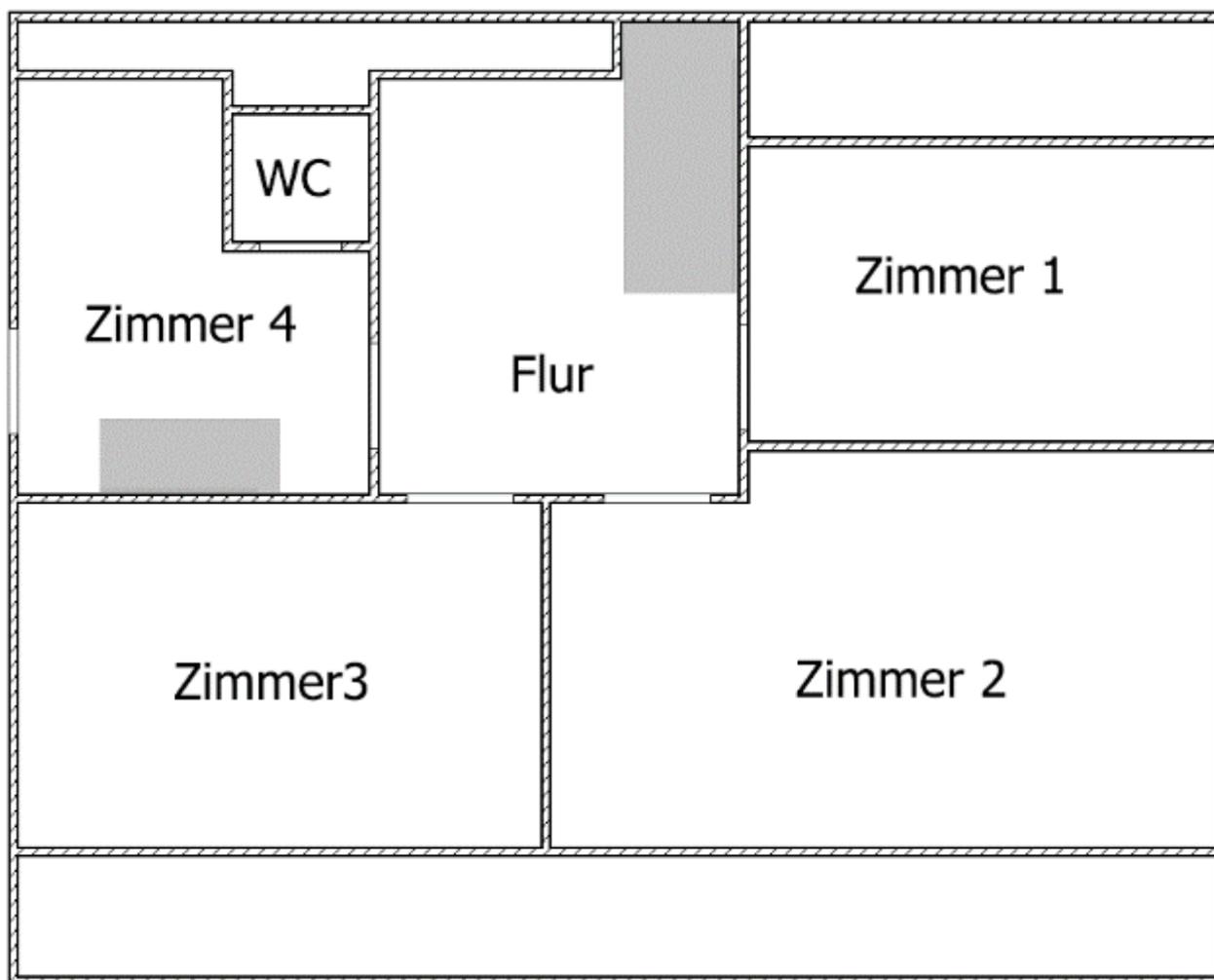
Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Dachgeschoss



## 2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1970 (laut Angabe der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 33 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 27 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung Erdgeschoss Hauptgebäude
	im Erdgeschoss (EG): Garage, Abstellraum

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender; keine Wärmedämmung
Dach:	Flachdach mit Folienabklebung; nicht gedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Stahlschwingtor Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung; keine Außenrollläden insgesamt einfache Qualität aus dem Baujahr
Innenwände:	im EG massiv verputzte Wandflächen mit Anstrich
Innentüren:	nicht vorhanden
Geschossdecken / Fußböden:	Fußboden (EG) konnte nicht ermittelt werden Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
Fußbodenbelag:	konnte nicht ermittelt werden
Technische Ausstattung:	konnte nicht ermittelt werden
Besondere Bauteile:	keine

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdachumrandung nicht vorhanden</li> <li>- Betonkante (Flachdach) unfachmännisch geschnitten</li> <li>- Außenfensterbank tlw. abgängig (Pressklinker)</li> <li>- Fensterrahmen tlw. abgängig</li> <li>- Fugauswaschungen</li> </ul>
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend sehr einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	53 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	11 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 19.06.2023)



Ansicht Nebengebäude von Nordosten

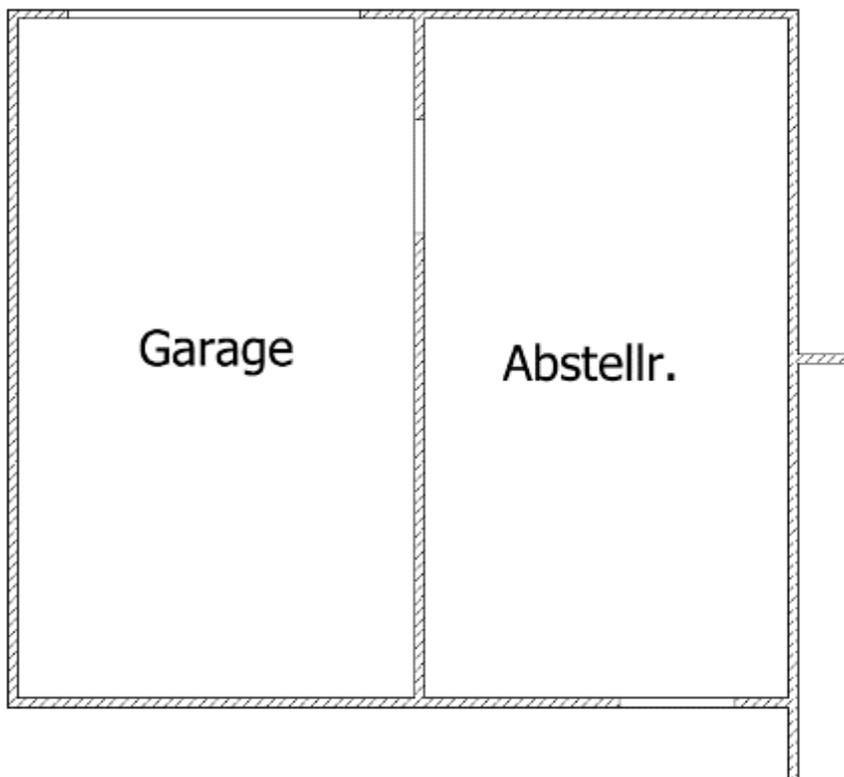


Ansicht Nebengebäude von Südwesten

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



### 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>	Plattierung der Terrasse mit Waschbetonplatten Überdachung: Holzkonstruktion insgesamt einfach
<u>Einfriedung:</u>	einfache Einfriedung mit einer lebenden Hecke, Büsche, Bäumen und einem einfachen Holzzaun
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche (naturbelassen); insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	nicht vorhanden
<u>Sonstige Anlagen:</u>	nicht vorhanden
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

#### Fotos

(aufgenommen am 19.06.2023)



### **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	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

---

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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 das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

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

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

### 3.3 Bodenwert

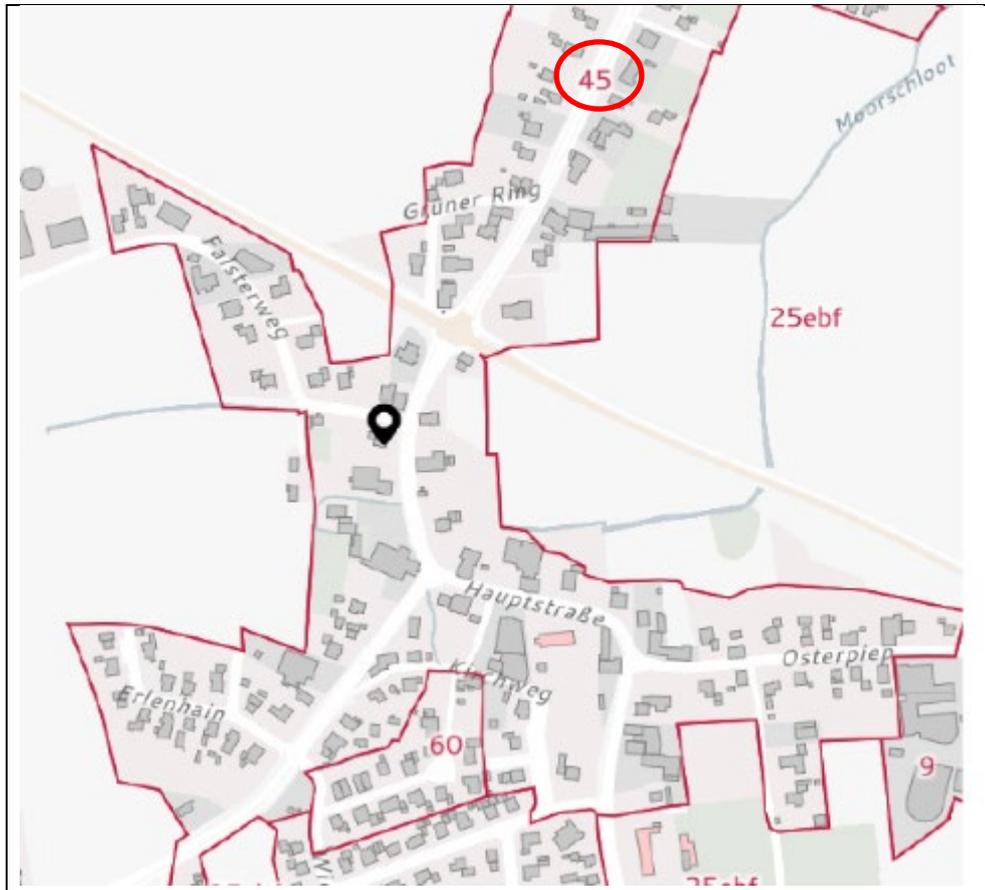
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

### 3.3.1 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 45 €/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:

- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>

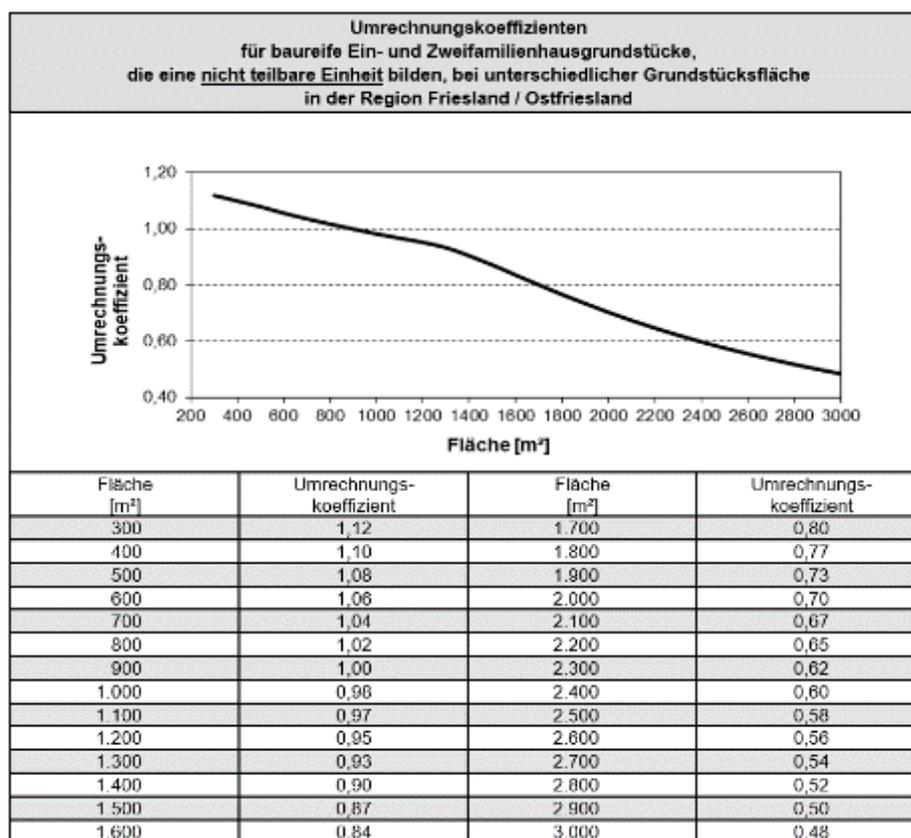
### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert 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:	900 m²	1,00
Wertermittlungsobjekt:	1.132 m²	0,96

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$45 \text{ €/m}^2 \times 0,96 / 1,00 = 43,20 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert      Umrechnungskoeffizienten      angepasster Bodenwert

Eine weitere Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund der Lage an der stark befahrenen Straße mit erhöhten Immissionen und der unregelmäßigen und somit ungünstigeren Grundstücksform gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem weiteren Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$43,20 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 39 \text{ €/m}^2.$$

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	1.132 m <sup>2</sup>	39,00 €/m <sup>2</sup>	44.148 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>1.132 m<sup>2</sup></b>		<b>44.148 €</b>

---

### **3.4 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

#### **3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

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

##### **3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag 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 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

---

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des Spitzbodenausbaus gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

### Baupreisindex

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

#### **3.4.1.2 Regionalfaktor**

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

#### **3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor**

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

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

### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	165	33
NHK 2010	896 €/m <sup>2</sup>	365 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	5,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	177,8	177,8
Herstellungskosten am WE-Stichtag	276.002 €	21.416 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	53	53
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	20	11
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2857	0,1833
Gebäudesachwert	78.854 €	3.926 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>82.779 €</b>	

### 3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	1.500 €
Terrassenüberdachung	1.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>7.500 €</b>

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

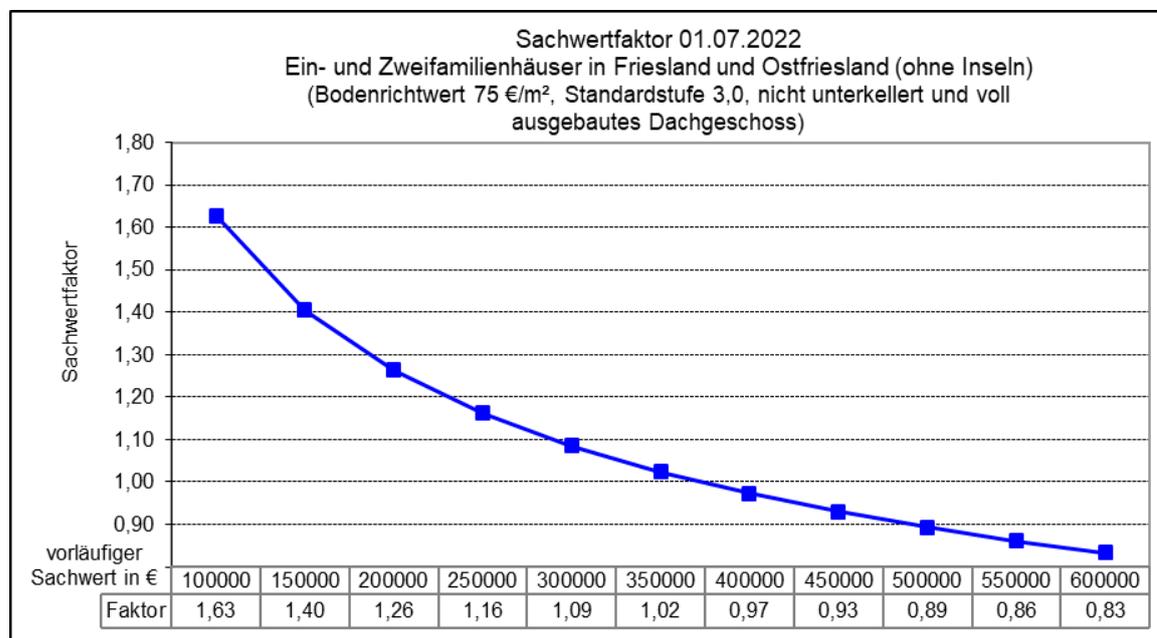
Bodenwert (marktübliche Fläche)	44.148 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	82.779 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.500 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>134.427 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

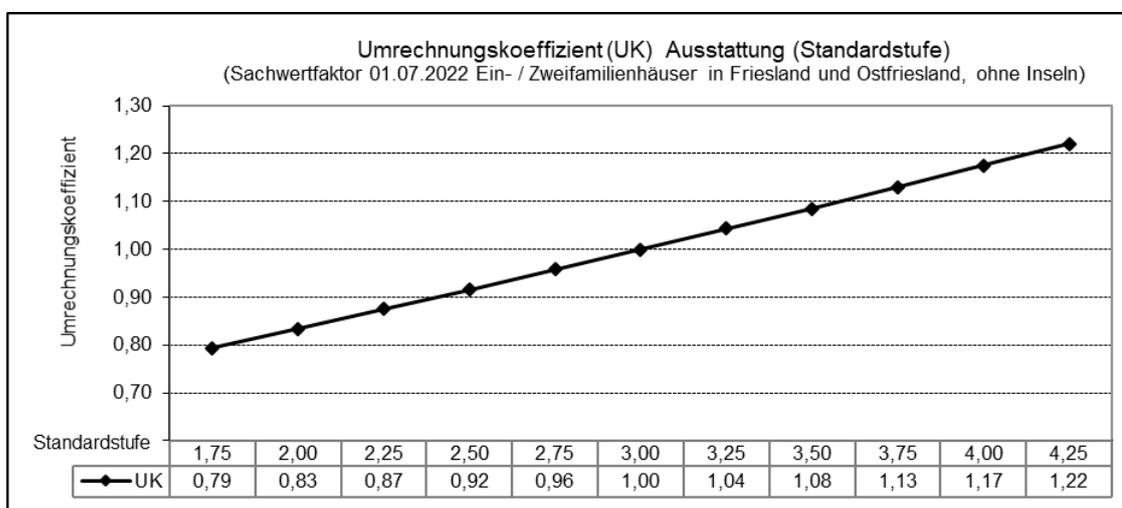
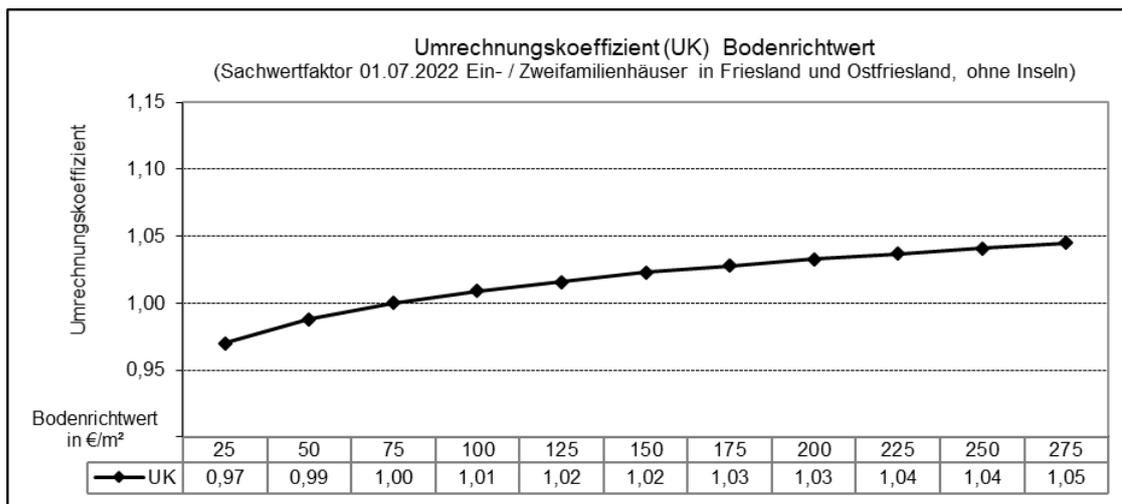
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m<sup>2</sup>. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.



<b>Umrechnungskoeffizient Lage</b>	
(Sachwertfaktor 01.07.2022 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Wittmund	1,02

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

© 2023 GAG

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.07.2022 bezieht, ist die seitdem eingetretene Preisentwicklung noch in Ansatz zu bringen. Hierbei ist sowohl die Kostenentwicklung (Baupreisindex) als auch die Preisentwicklung der Immobilien zu berücksichtigen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 134.427 €):	1,46
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (45 €/m <sup>2</sup> ):	0,99
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,2):	0,87
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,02
Anpassung auf Stichtag	0,87
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>1,10</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,10, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 10 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		134.427 €
Sachwertfaktor	1,10	
Marktanpassung		13.443 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>147.870 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss 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 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.

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)
- Baulast im südwestl. Bereich

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

Gebäude	Wohnhaus	Garage
<i>Gebäudesachwert</i>	78.854 €	3.926 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-25,0%	-25,0%
Ansatz boG Gebäude	-19.713 €	-981 €
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>-20.695 €</b>

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	147.870 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.695 €
Sachwert	127.175 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>127.000 €</b>

---

### 3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

### 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

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

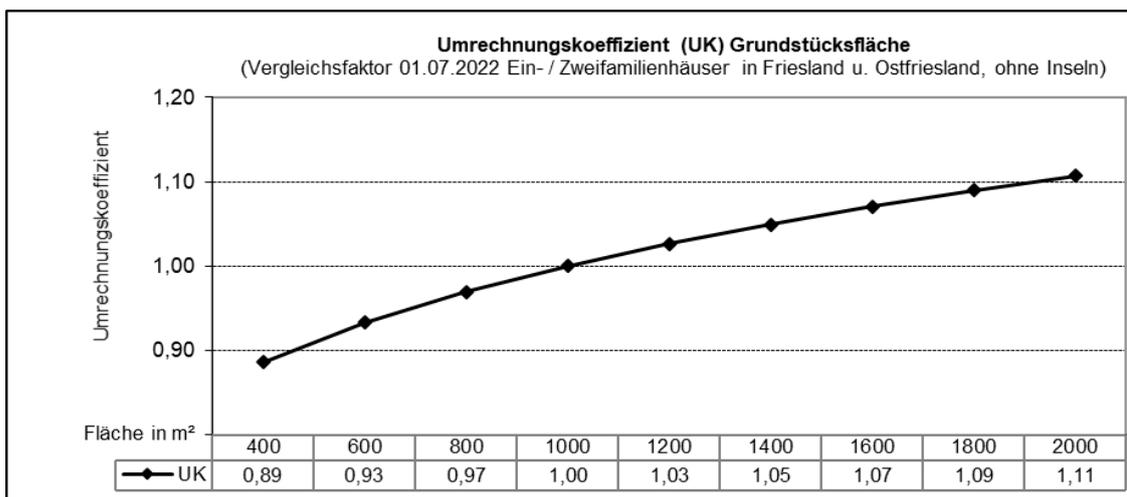
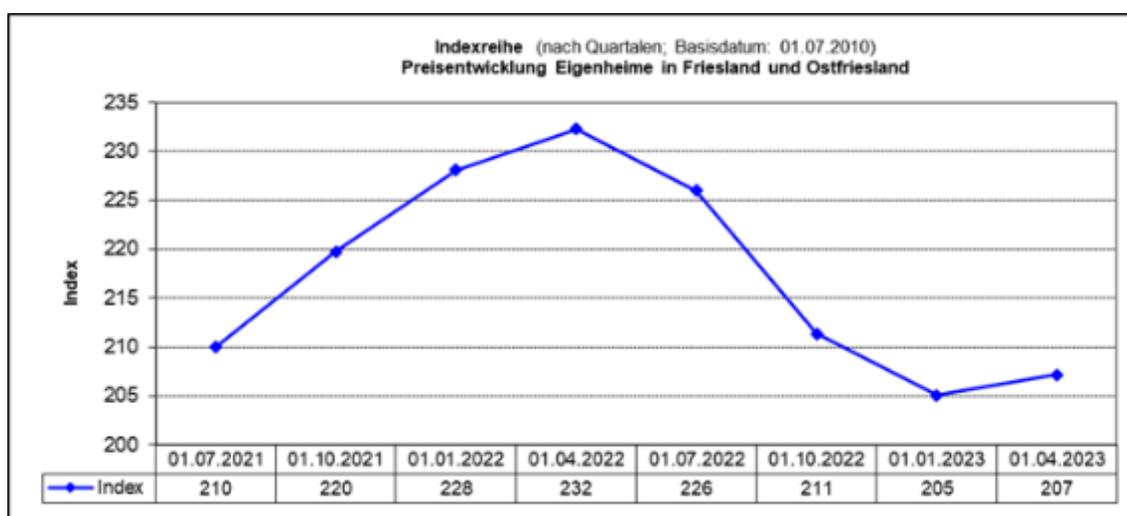
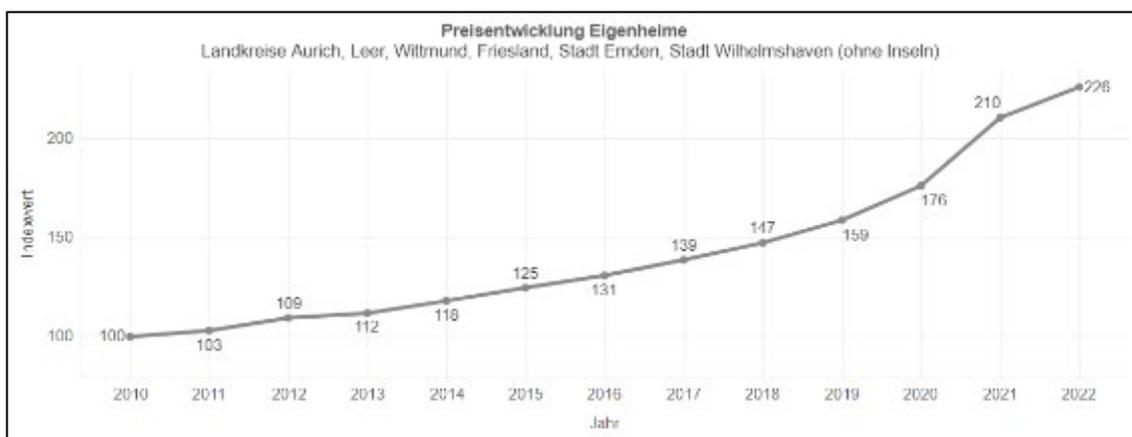
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	>= 2020
Lage (Bodenrichtwert)	30 - 60 €/m <sup>2</sup>
Originäres Baujahr	1965 - 1975
Wohnfläche	80 - 150 m <sup>2</sup>
Standardstufe	<=2,6
Grundstücksgröße	700 – 1.200 m <sup>2</sup>

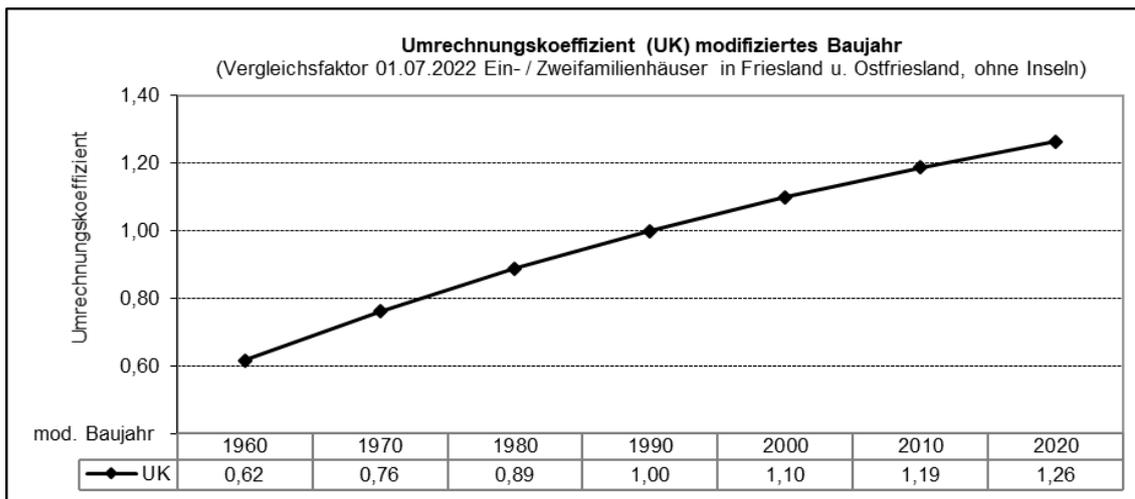
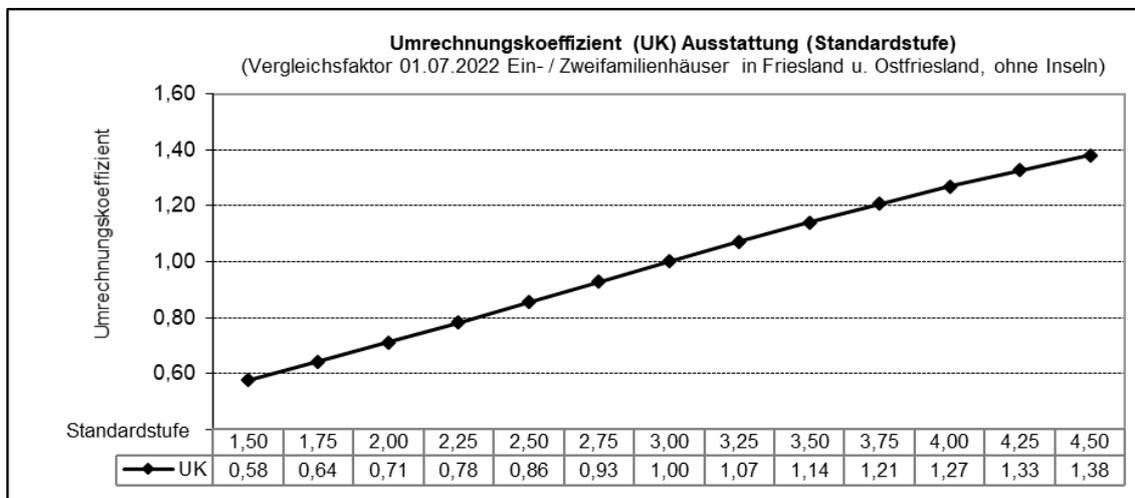
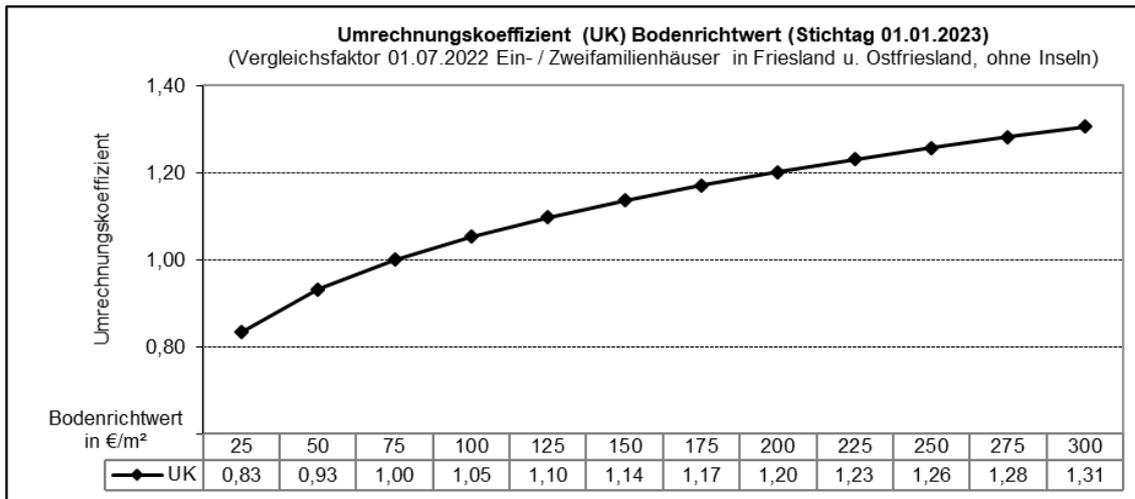
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

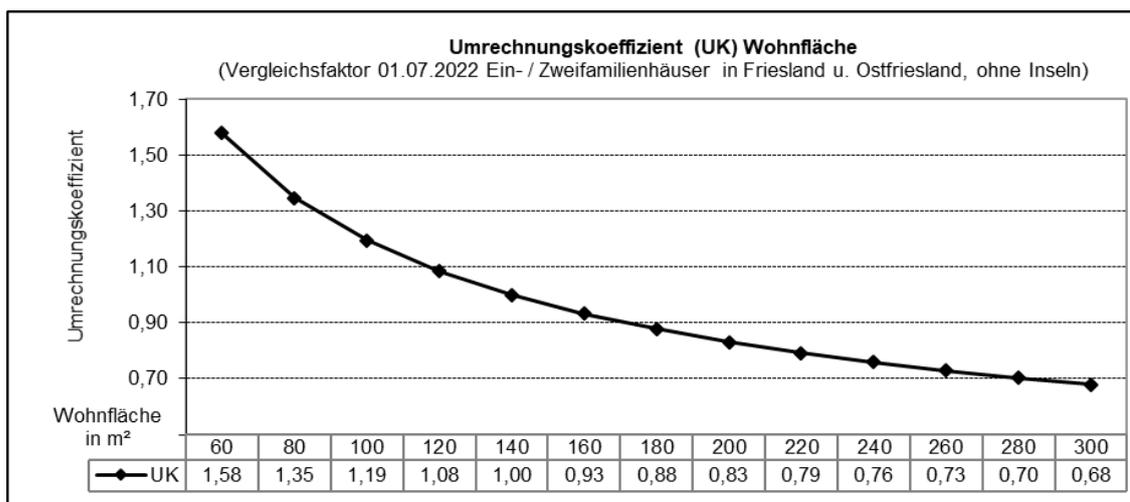
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
WEO	Jul 23	1132	45	1979	2,2	109		
1	Mrz 20	831	30	1976	2,4	109	87000	798
2	Jul 20	936	40	1970	2,4	144	175000	1.215
3	Sep 20	802	30	1979	2,6	99	124000	1.253
4	Aug 21	1000	30	1978	2,4	100	140000	1.400
5	Feb 23	1027	30	1978	2,1	130	190000	1.462
<b>Mittel:</b>	<b>Mrz 21</b>	<b>919</b>	<b>32</b>	<b>1976</b>	<b>2,4</b>	<b>116</b>	<b>143.200</b>	<b>1.226</b>

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

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







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						Vergleichspreis
		Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standard- stufe	Wohn-flä- che	
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		207	1,02	0,92	0,88	0,77	1,14	
1	798	170	0,97	0,86	0,84	0,83	1,14	1.041
2	1.215	176	0,99	0,90	0,76	0,83	0,99	1.775
3	1.253	182	0,97	0,86	0,88	0,88	1,20	1.344
4	1.400	211	1,00	0,86	0,86	0,83	1,19	1.351
5	1.462	206	1,00	0,86	0,86	0,74	1,04	1.807
							<b>arithm. Mittel:</b>	<b>1.464</b>

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichspreis zu **1.464 €/m²** Wohnfläche.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.464 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (109 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **159.542 €**.

### 3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

### 3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 20.695 € für erforderlich.

### 3.5.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche	109 m <sup>2</sup>
mittlerer Vergleichspreis	1464 €/m <sup>2</sup>
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	159.576 €
Ansatz boG:	-20.695 €
Vergleichswert	138.881 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b>	<b>139.000 €</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 Sachwert durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wittmund, Burhufe, Hauptstraße 15 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.07.2023 mit

**135.000 €**

(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 13.07.2023

xxxx

xxxx

xxxx

Gutachter

stellvertr. Vorsitzender

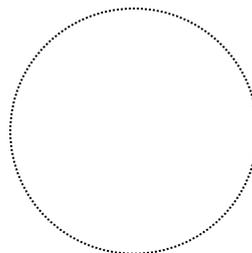
Gutachter

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 27.07.2023



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

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund  
Am Markt 11  
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

xxxx

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	10,00 m x	8,14 m	= 81,40 m <sup>2</sup>
	+ 4,61 m x	0,50 m	= 2,31 m <sup>2</sup>
			= <b>83,7 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	10,00 m x	8,14 m	= 81,40 m <sup>2</sup>
			= <b>81,4 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>		<b>165 m<sup>2</sup></b>

##### II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss Garage	5,49 m x	5,87 m	= 32,23 m <sup>2</sup>
	+ 2,54 m x	0,24 m	= 0,61 m <sup>2</sup>
			= <b>32,8 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>		<b>33 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

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

I. Hauptgebäude**Erdgeschoss:**

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Büro	3,44 m x	3,81 m x	1,00	= 13,11 m <sup>2</sup>
				= <b>13,1 m<sup>2</sup></b>
Wohnzimmer	4,98 m x	3,90 m x	1,00	= 19,42 m <sup>2</sup>
-	0,39 m x	1,16 m x	1,00	= -0,45 m <sup>2</sup>
				= <b>19,0 m<sup>2</sup></b>
Küche	3,53 m x	4,25 m x	1,00	= 15,00 m <sup>2</sup>
				= <b>15,0 m<sup>2</sup></b>
Bad	1,70 m x	2,00 m x	1,00	= 3,40 m <sup>2</sup>
				= <b>3,4 m<sup>2</sup></b>
WC	1,71 m x	0,91 m x	1,00	= 1,56 m <sup>2</sup>
				= <b>1,6 m<sup>2</sup></b>
Flur	3,03 m x	1,96 m x	1,00	= 5,94 m <sup>2</sup>
				= <b>5,9 m<sup>2</sup></b>
Diele	3,81 m x	2,23 m x	1,00	= 8,50 m <sup>2</sup>
-	0,92 m x	1,00 m x	1,50	= -1,38 m <sup>2</sup>
				= <b>7,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Erdgeschoss = rd.</b>				<b>65 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss:**

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer 1	3,83 m x	1,93 m x	1,00	= 7,39 m <sup>2</sup>
+	3,83 m x	0,82 m x	0,50	= 1,57 m <sup>2</sup>
				= <b>9,0 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 2	5,02 m x	2,34 m x	1,00	= 11,75 m <sup>2</sup>
+	5,02 m x	0,85 m x	0,50	= 2,13 m <sup>2</sup>
-	0,40 m x	1,20 m x	1,00	= -0,48 m <sup>2</sup>
				= <b>13,4 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 3	4,25 m x	1,94 m x	1,00	= 8,25 m <sup>2</sup>
+	4,25 m x	0,86 m x	0,50	= 1,83 m <sup>2</sup>
				= <b>10,1 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 4	1,59 m x	3,03 m x	1,00	= 4,82 m <sup>2</sup>
+	2,00 m x	0,70 m x	1,00	= 1,40 m <sup>2</sup>
+	2,00 m x	0,75 m x	0,50	= 0,75 m <sup>2</sup>
-	0,60 m x	0,69 m x	1,50	= -0,62 m <sup>2</sup>
				= <b>6,4 m<sup>2</sup></b>

WC		0,90 m x	0,51 m x	1,00	=	0,46 m <sup>2</sup>
	+	0,90 m x	0,61 m x	0,50	=	0,27 m <sup>2</sup>
					=	<b>0,7 m<sup>2</sup></b>
Flur		1,22 m x	2,32 m x	1,00	=	2,83 m <sup>2</sup>
	+	1,22 m x	0,79 m x	0,50	=	0,48 m <sup>2</sup>
	+	1,03 m x	1,26 m x	1,00	=	1,30 m <sup>2</sup>
					=	<b>4,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Dachgeschoss = rd.</b>						<b>44 m<sup>2</sup></b>

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt rd. 109 m<sup>2</sup>.

## II. Nebengebäude

### **Erdgeschoss:**

Raum	Länge	Breite	Faktor		Fläche
Garage	5,00 m x	2,98 m x	1,00	=	14,90 m <sup>2</sup>
				=	<b>14,9 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	4,92 m x	2,50 m x	1,00	=	12,30 m <sup>2</sup>
				=	<b>12,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Erdgeschoss = rd.</b>					<b>27 m<sup>2</sup></b>

## **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.