



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 – 9471-12

E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



**Gemeinde Stedesdorf, Osteraccum,
Insenhausener Straße 2**



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:	Stedesdorf
Straße, Hausnummer:	Insenhausener Straße 2
Gemarkung:	Osteraccum
Flur:	3
Flurstück:	34/1
Gesamtfläche:	2.701 m ²
Grundbuchbezirk:	Osteraccum
Grundbuchblatt:	111, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzende: Vermessungsrätin M.Sc. Kristina Meyer
Gutachter: Bauunternehmer Dipl.-Ing. Klaus Bernd Nessen
Gutachter: Auktionator Hartmut Raveling

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.07.2025 mit

225.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsanbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3	Umwelteinflüsse	8
2.1.4	Wohnlage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Erschließungszustand	8
2.2.3	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	21
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	23
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.1	Grundlagen	24
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2	Kaufpreissammlung	24
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4	Literatur	24
3.2	Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	26
3.3.1	Bodenrichtwerte	27
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.3	Gesamtbodenwert	29
3.4	Sachwertverfahren	30
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	36
3.5	Vergleichswertverfahren	37
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	38
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	42
3.5.3	Vergleichswert	42
3.6	Verkehrswert	43
Anlagen zum Gutachten		45
Berechnungen		45
Merkblatt Gutachterausschuss		48

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 48 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang: 20.01.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 22/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch: Herrn Andre Janssen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 10.03.2025
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 15.07.2025
weitere Teilnehmer: Bürgermeister der Gemeinde Stedesdorf

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 soweit erkennbar keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Im Hochkeller stand zum Zeitpunkt der Besichtigung Wasser. Ob Verdacht auf Haus-
schwamm besteht, kann daher nicht abschließend festgestellt werden.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Die Baugenehmigungen haben nicht vorgelegen. Baubehördliche Beschränkungen und Be-
anstandungen konnten nicht geprüft werden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Soweit erkennbar sind keine Altlasten bekannt geworden.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.07.2025 (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 (15.07.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

Möbiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) wird 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
- Beigebrachtes Gutachten eines Sachverständigen
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

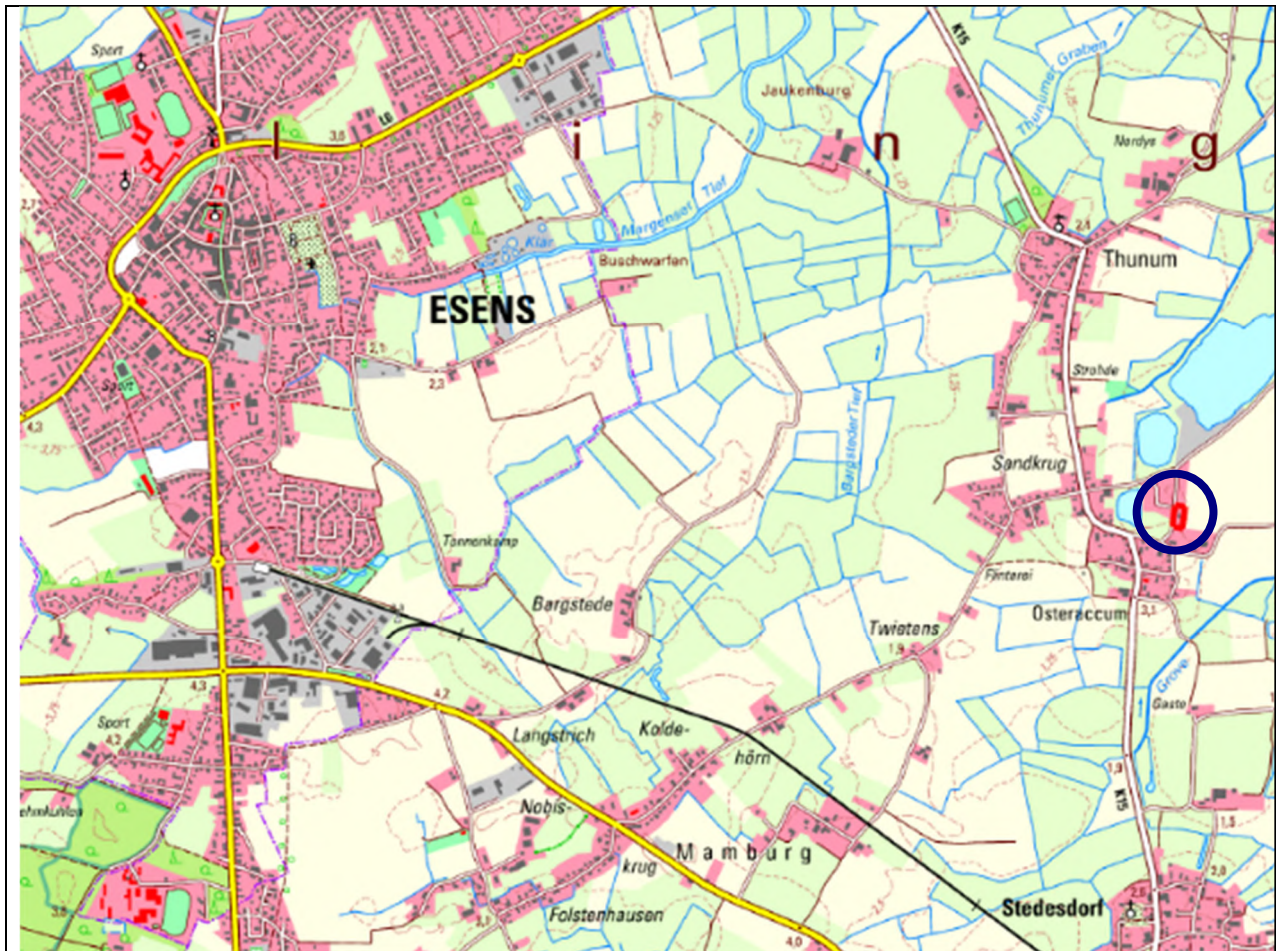
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Stedesdorf im Ortsteil Osteraccum an der „Insenhausener Straße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Esens beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025

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. 10 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wittmund im Osten nach Aurich im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 35 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 5 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Samtgemeinde Esens handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Samtgemeinde vorhanden. Ein weiteres Schulangebot befindet sich der rund 15 km entfernten Stadt Wittmund.

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße ist mit keinem erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem ländlichem Dorfgebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem älteren Siedlungshaus mit 3 Wohnungen und einem massiven Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten (naturbelassen, nicht gepflegt) angelegt.

Das Gebäude ist augenscheinlich länger nicht mehr bewohnt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Insenhausener Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg jedoch mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert.

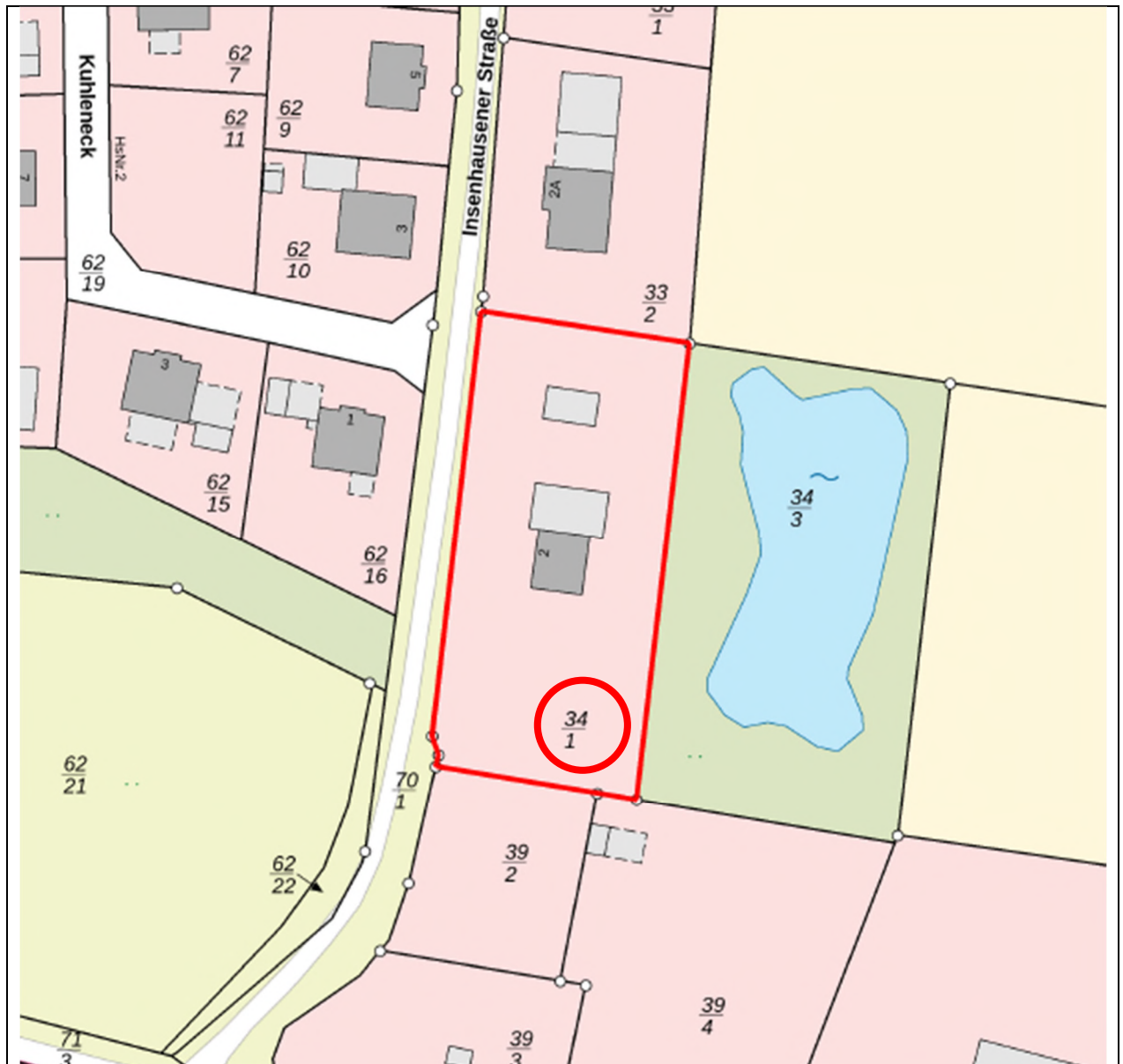
Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.3 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.701 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 76 m (Grundstücksbreite) x 35 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2025

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, soweit erkennbar, 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 Samtgemeinde Esens liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

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

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

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 „Insenhausener Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Esens 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 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.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 20.01.2025 ein Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen 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 31.12.2012 hatte die Gemeinde Esens 14.213 Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Esens von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. -0,1 % 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 Gemeinde Esens beträgt nach www.zensus2011.de 3,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (3,0 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: ehemaliges Siedlungshaus/Landhaus mit 3 Wohnungen in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung: nicht unterkellert / Hochkeller im EG
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1958 (laut Angabe der Gebäudevermessung) ca. 90er Jahre Umbau Dachgeschoss in 2 Wohnungen (geschätzt)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 371 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche Hauptwohnung: 151 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche „Ferienwohnung 1“: 47 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche „Ferienwohnung 2“: 42 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): 5 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR)/Bad, Diele, 2 Flure, Hochkeller, Heizungsraum
	im Dachgeschoss (DG) Wohnung 1: 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad
	im Dachgeschoss (DG) Wohnung 2: Schlafzimmer, Küche / Wohnen, Bad
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, vermutlich ohne Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit einseitigem Krüppelwalm, Eindeckung mit Tondachziegeln Rinnen und Fallrohre aus überwiegend Zinkblech und tlw. Kunststoff
Außentüren:	Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt Kunststofftür mit Lichtausschnitt Holztür mit Lichtausschnitt Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden, 1 bodentiefe Fenster insgesamt einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs ca. 80/90er Jahre, tlw. 2000er Jahre Holzrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	im EG und DG überwiegend massiv und tlw. in Leichtbauweise überwiegend Tapete und Anstrich und tlw. Holzvertäfelung und Kalksandsteinmauerwerk ohne Putz Wandfliesen in den Sanitärräumen und im HWR (überwiegend raumhoch) und Fliesenspiegel in den Küchen

Innentüren:	einfache bis übliche Holzfüllungstüren in Holzzargen, Holzbrettpertür zum Abstellraum feuerhemmende Stahltür zum Heizungsraum
Geschossdecken / Fußböden:	vermutlich Sohlplatte mit Estrich- und Holzfußboden im Erdgeschoss vermutlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss vermutlich Holzbalkendecke ohne Dielung über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung mit Tapete, Anstrich, Paneele und Holzvertäfelung, tlw. Sichtbalken
Geschosstreppe:	Betontreppe, Stufen mit Steinbelag in üblicher Art und Ausführung zum Hochkeller einfache Holztreppe mit Holzstufen
Fußbodenbelag:	Teppichboden, Laminat und PVC-Belag Bodenfliesen in den Sanitärräumen und in einem Flur
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche, Bad / HWR im EG mit WC, Waschbecken, Dusche Bad in Wohnung 1 im DG mit WC, Waschbecken, Dusche Bad in Wohnung 2 im DG mit WC, Waschbecken, Dusche, Urinal jeweils mittlerer Standard der überwiegend ca. 90er Jahre und tlw. neuwertig
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2015 (laut Angabe des Energielabels) überwiegend Flachheizkörper und tlw. Rippenheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad zusätzlicher Kaminanschluss im Wohn/ Esszimmer
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; veraltete Schalter und Sicherungen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Schleppdachkonstruktion Blitzschutzanlage

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- Tlw. Feuchtigkeitsschäden / Stockflecken (u.a. im Hochkeller stand zum Zeitpunkt der Besichtigung Wasser)
 - tlw. abgängige Holzdachfenster
 - tlw. nicht-fachmännische Elektroinstallation (Küche EG)
- Einstufung des Zustandes: leicht unter durchschnittlich
(dem Alter entsprechend)

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 Wertermittlungstichtag. 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 teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,3 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 üblich, 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 Wertermittlungstichtag 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): 67 Jahre

Modernisierungen: Ca. 2015: Erneuerung der Heizung;
Umbau DG, vermutlich ca. 90er Jahre;
Modernisierung Bad im EG

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 19 Jahre

Modifiziertes Baujahr (am Stichtag): 1974

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

Fotos

(aufgenommen am 10.03.2025)



Ansicht Wohnhaus von Südwesten



Ansicht Wohnhaus von Südosten



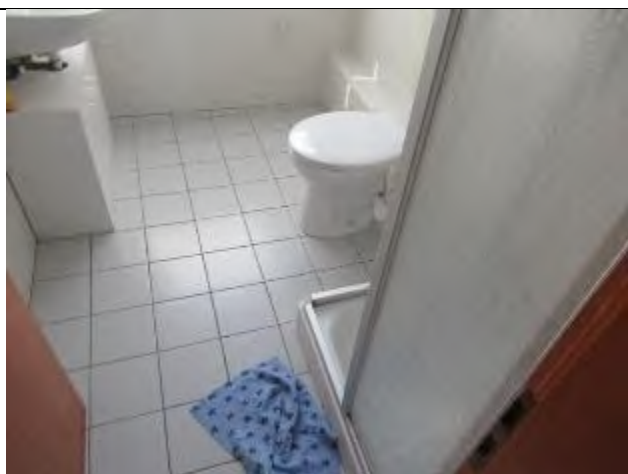
Ansicht Wohnhaus von Nordosten



Ansicht Wohnhaus von Nordwesten



Ansicht Bad DG

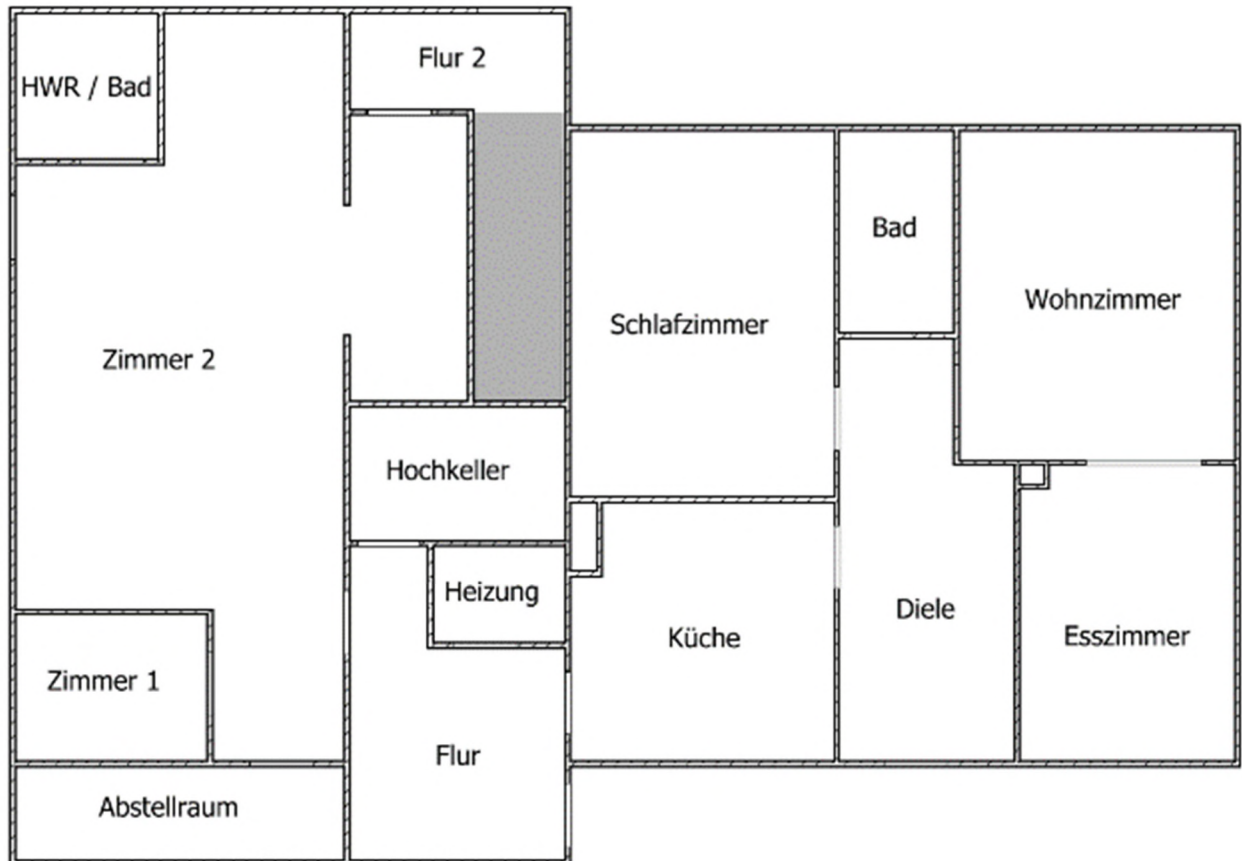


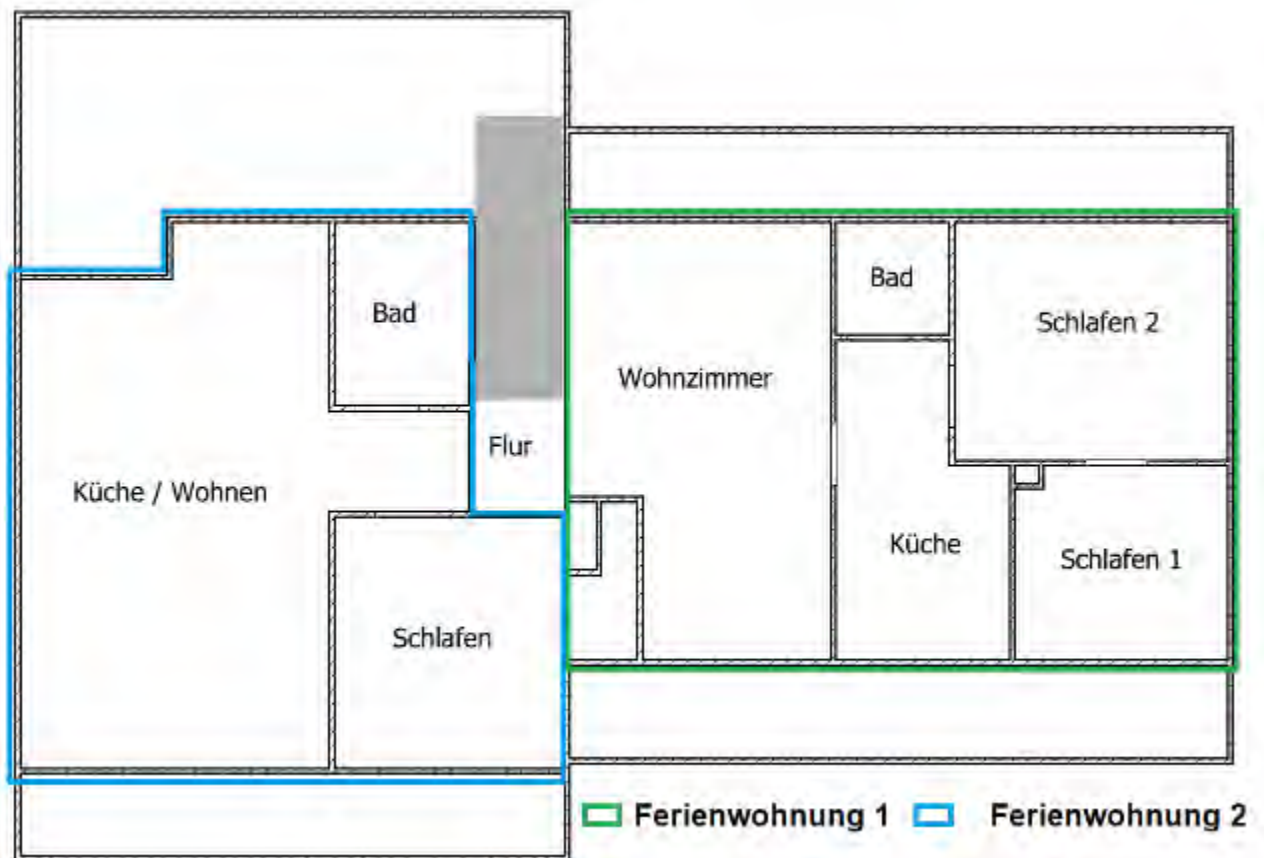
Ansicht Bad DG

	
Ansicht Hochkeller	Ansicht Feuchtigkeit im Bad
	
Ansicht Feuchtigkeit im Flur	Ansicht Elektroinstallation Küche
	
Ansicht Elektroinstallation Küche	Ansicht Heizung

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss

Dachgeschoss

2.6.2 Nebengebäude

Das Nebengebäude konnte nicht vollständig von innen besichtigt werden.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage / Stall in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1962 (laut Angabe der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 104 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche im Erdgeschoss: rd. 42 m ² (überschlägig ermittelt; das Nebengebäude konnte nicht vollständig besichtigt werden)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): vermutlich Garage, 2 Abstellräume
	im Dachgeschoss (DG): vermutlich Dachboden
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, vermutlich keine Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln
	Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Stahlschwingtor und Holzbrettertüren
Fenster:	Beton- und Eisenrahmenfenster mit Einfachverglasung insgesamt einfache Qualität aus dem Baujahr
Innenwände:	tlw. massiv (verputzte Wandflächen) (keine vollständige Innenbesichtigung)
Geschossdecken / Fußböden:	tlw. Estrichfußboden im Erdgeschoss (keine vollständige Innenbesichtigung) Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss Holzfußboden im Dachgeschoss (keine vollständige Innenbesichtigung)
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- Frostschäden an den Tonziegeln
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	durchschnittlich
<u>Ermittlung der Restnutzungsdauer</u>	
Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	63 Jahre
Modernisierungen:	keine
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	9 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 10.03.2025)



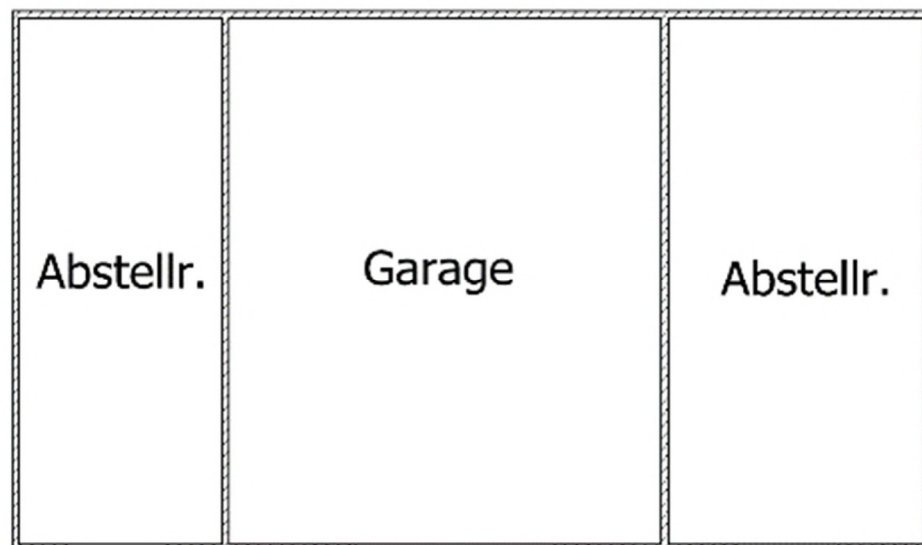
Ansicht Nebengebäude von Südosten



Ansicht Nebengebäude von Nordwesten

Grundriss

Quelle: örtliches Aufmaß



2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (laut Auskunft des Landkreises Wittmund wurde am 10.08.2015 eine unbefristete Erlaubnis erteilt)
<u>Plattierungen:</u>	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege überwiegend mit Betonsteinpflaster und tlw. mit Waschbetonplatten und Betonplatten
<u>Terrasse:</u>	Befestigung der Terrasse mit WPC-Dielen insgesamt einfach bis üblich
<u>Einfriedung:</u>	einfache Einfriedung mit einer lebenden Hecke, Büschen, Sträuchern und Bäumen Eingangstor aus Metall
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche (naturbelassen, nicht gepflegt); insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Überdachung am Nebengebäude: Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellzementfaserplatten, Beton- und Klinkerfußboden
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Brunnen
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	Sehr einfach

Fotos

(aufgenommen am 10.03.2025)



Ansicht Überdachung



Ansicht Terrasse

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

3.3 Bodenwert

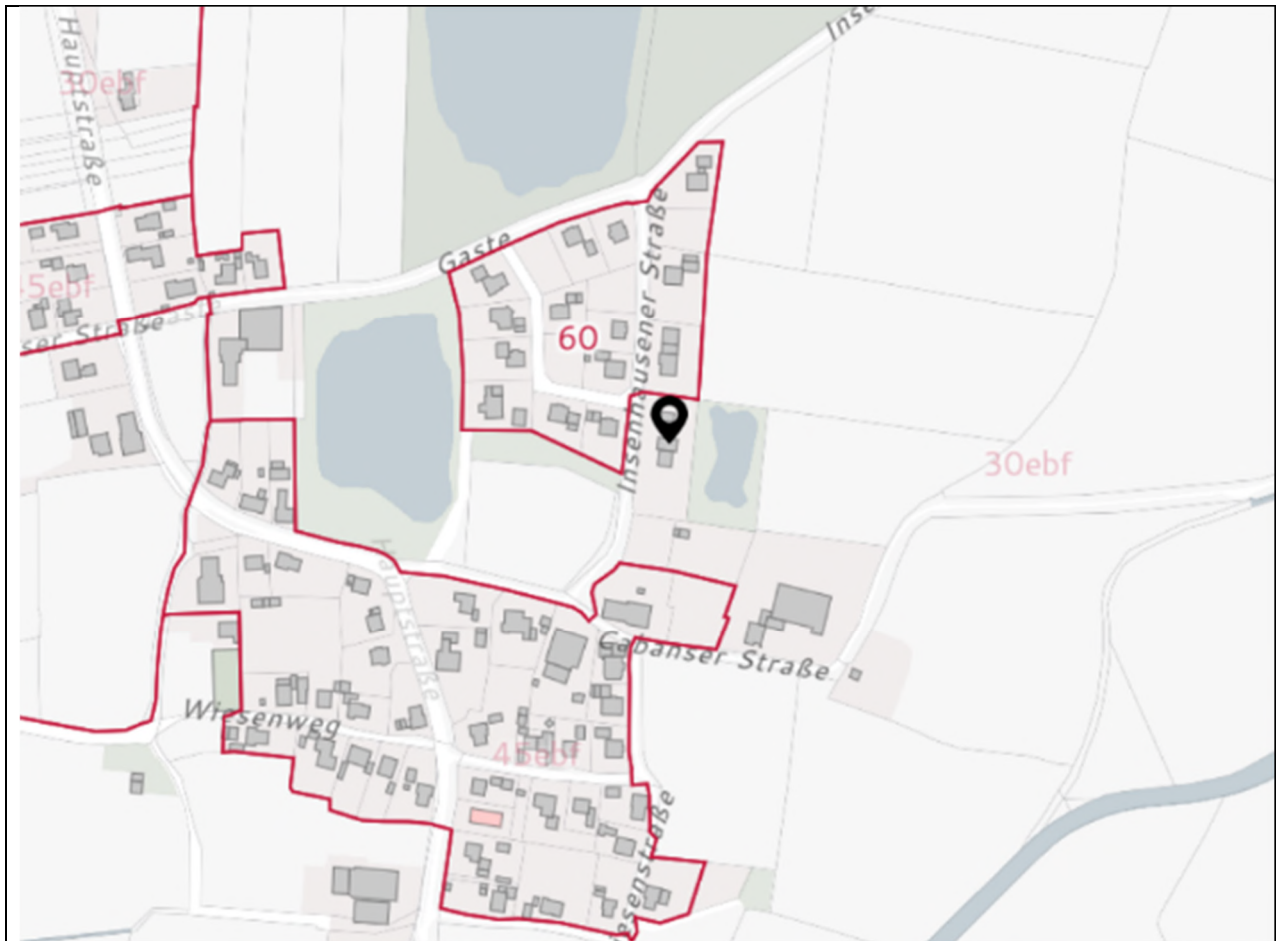
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu 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 €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

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

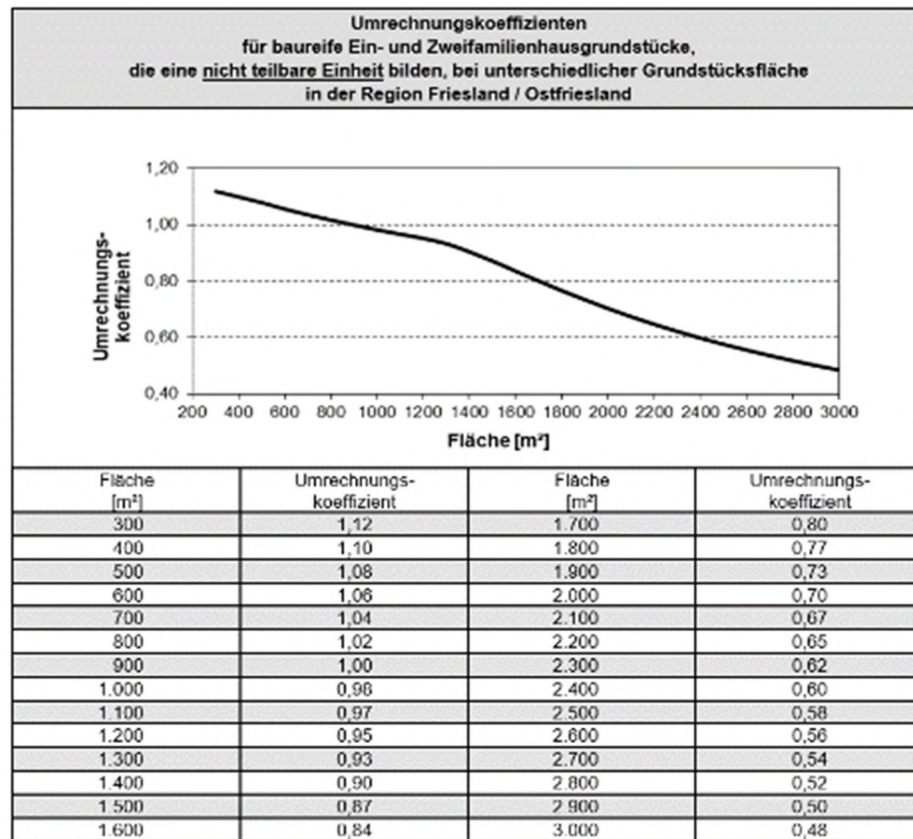
3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 2701 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 30 €/m² ab.

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

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



Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	1200 m²	0,95
Wertermittlungsobjekt:	2.701 m²	0,54

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$30 \text{ €/m}^2 \times 0,54 / 0,95 = 17,05 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **17 €/m²**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	2.701m ²	17,00€/m ²	45.917 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0m ²	0,00€/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	2.701m²		45.917 €

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 anzuwenden (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Dremmel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der weiteren zwei Ferienwohnungen / Wohneinheiten gegeben. Entsprechend der Erfahrungen des Gutachterausschusses und den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 15 % 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	Hauptgebäude	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m ²	371	104
NHK 2010	912 €/m ²	300 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	10.000 €	0 €
Zuschlag für besondere Gebäudegeometrie	15,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,7	188,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	752.922 €	58.874 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	67	63
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	19	9
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2714	0,1500
Gebäudesachwert	204.343 €	8.831 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	213.174 €	

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	3.500 €
Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Terrasse und sonstige Anlagen	2.500 €
Kleinkläranlage	1.500 €
0	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.500 €

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

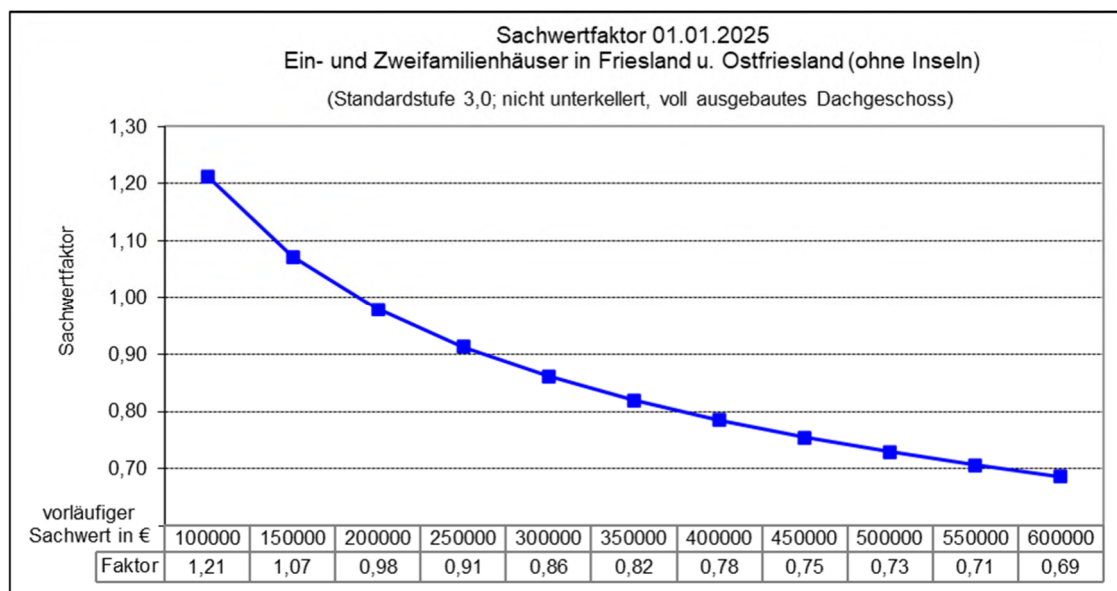
Bodenwert (marktübliche Fläche)	45.917 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	213.174 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.500 €
vorläufiger Sachwert	266.591 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

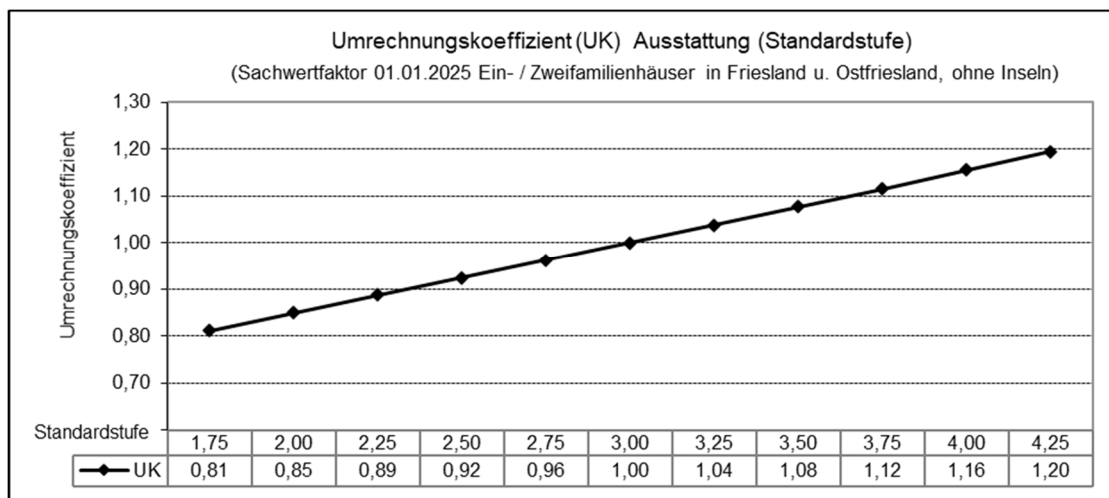
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 zum Stichtag 01.01.2025. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2025 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Samtgemeinde Esens	1,12

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 

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

Zeitliche Anpassung

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2025 bezieht, ist die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. Zur Ermittlung des Anpassungsfaktors wird die beim Vergleichswertverfahren dargestellte Indexreihe verwendet. Die Indexwert zweier Zeitpunkte ins Verhältnis gesetzt ergeben die Preisentwicklung zwischen diesen Zeitpunkten.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 266591 €):	0,89
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,3):	0,89
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,12
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	0,90

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,90, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 10 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		266.591 €
Sachwertfaktor	0,90	
Marktanpassung		-26.659 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		239.932 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag 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 (leicht unterdurchschnittlicher Zustand)
- nachteilige Grundrissgestaltung (tlw. gefangene Räume, leichte Niveauunterschiede)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) berücksichtigt.

Gebäude	Hauptgebäude	Nebengebäude
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	0 €	0 €
<i>Gebäudesachwert</i>	204.343 €	8.831 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-10,0%	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-20.434 €	0 €
weitere boG Grundstück	0 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-20.434 €

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	239.932 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.434 €
Sachwert	219.498 €
Verkehrswert des Grundstücks	
nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	219.000 €

3.5

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor) 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:

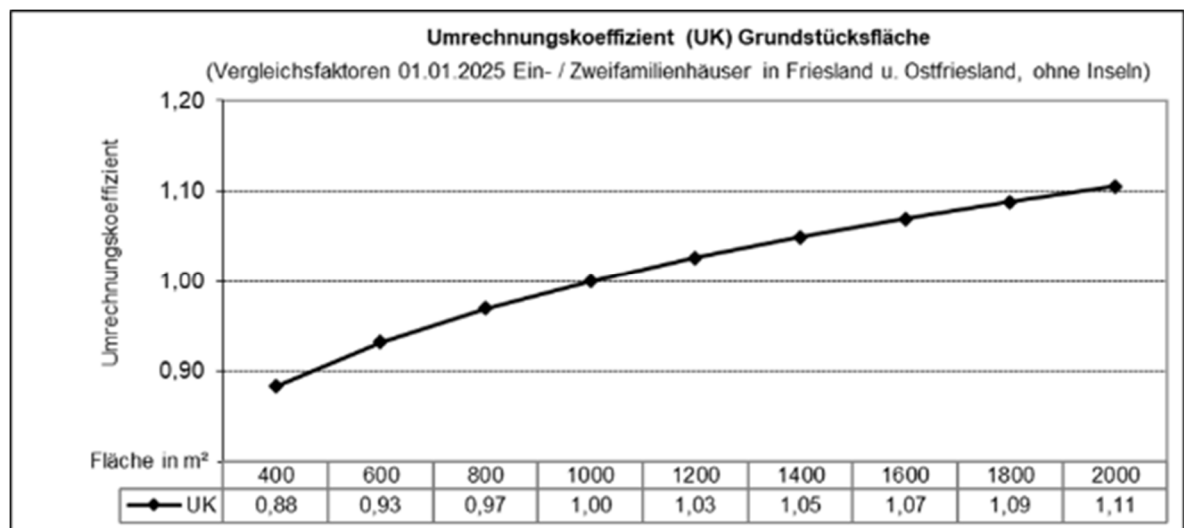
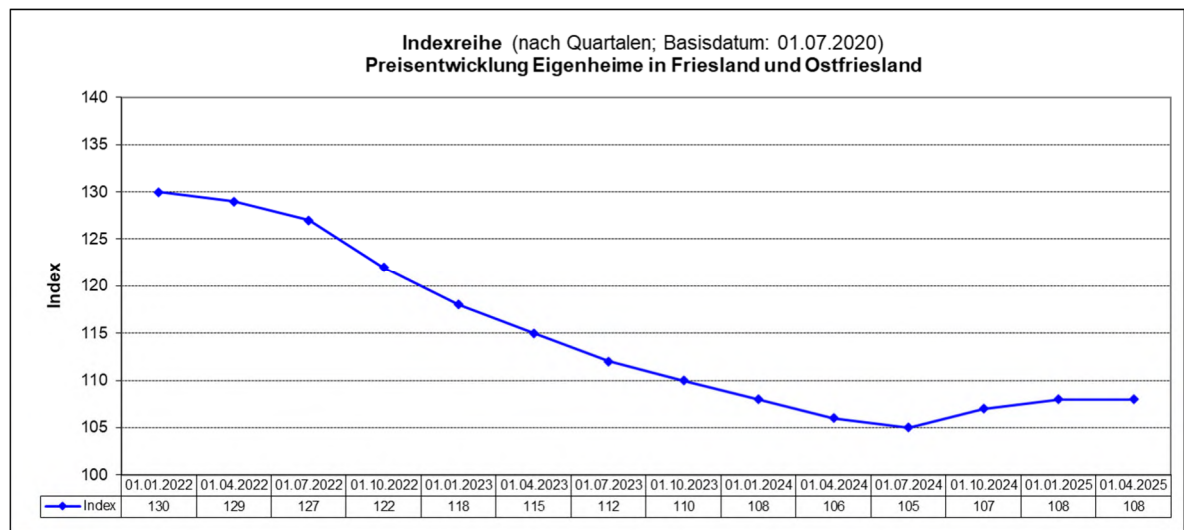
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2021 - 2025
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 150 €/m ²
Originäres Baujahr	1950 – 1970
Wohnfläche	70 - 250 m ²
Grundstücksgröße	500 - 3000 m ²

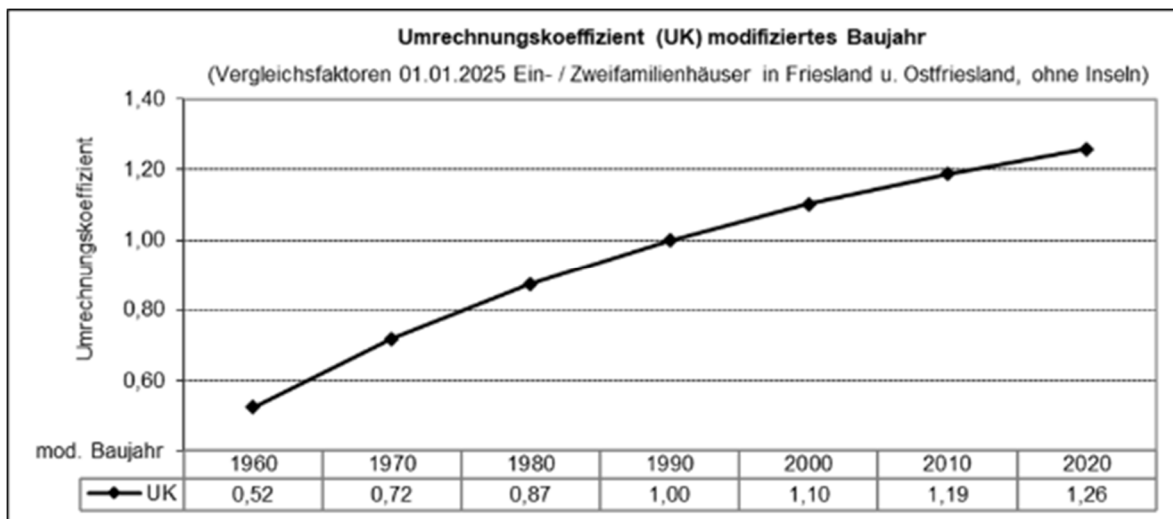
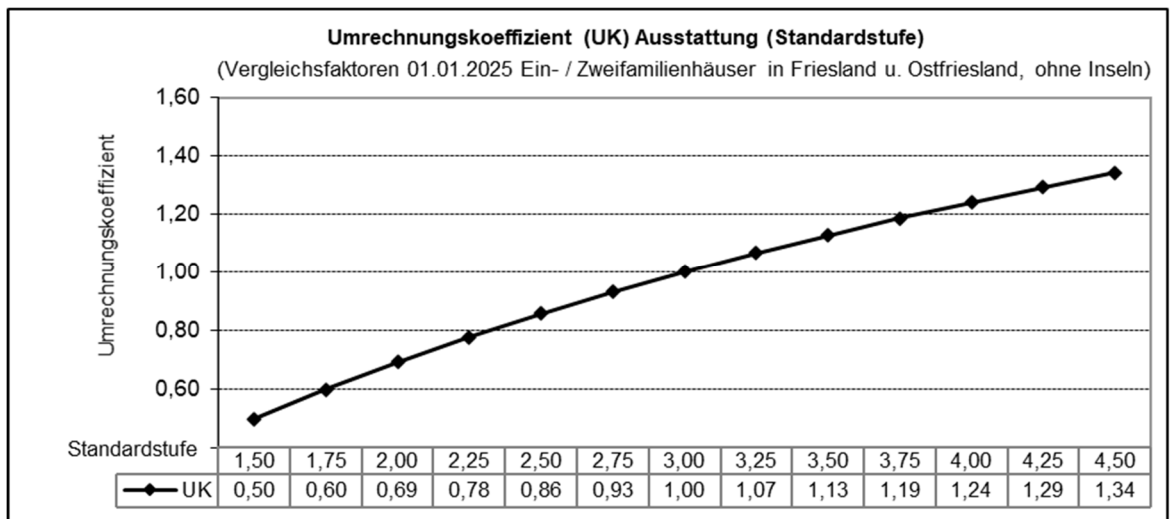
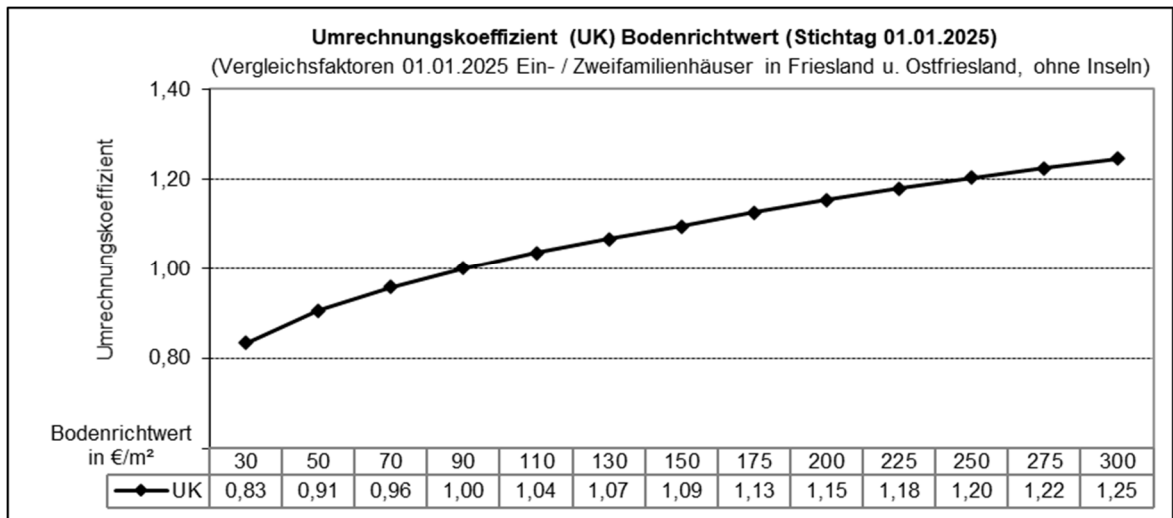
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

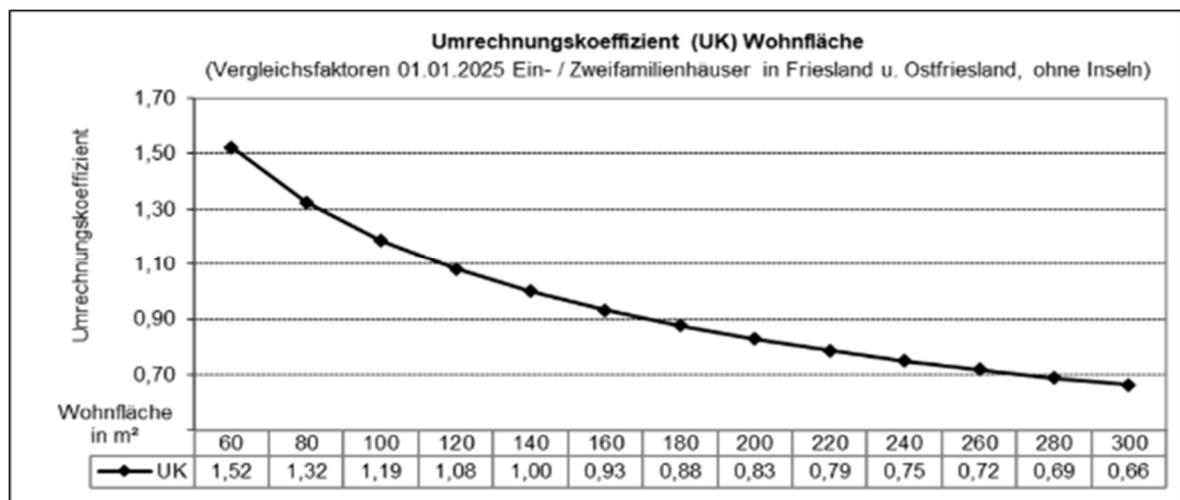
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Jul 25	2701	30	1974	2,3	240		
1	Mrz 22	678	55	1977	2,5	100	180000	1.800
2	Aug 22	1222	30	1969	1,8	80	127000	1.588
3	Aug 22	1200	65	1985	2,4	110	222500	2.023
4	Mai 23	1200	30	1969	2,0	95	135000	1.421
5	Mai 23	1152	45	1976	2,5	125	174500	1.396
6	Jan 24	2086	55	1967	2,1	90	150000	1.667
7	Feb 24	920	45	1971	2,2	120	145000	1.208
8	Mrz 24	2139	30	1976	2,4	150	229800	1.532
9	Mai 24	1011	75	1982	2,5	100	224000	2.240
10	Jun 24	1045	55	1973	2,1	122	117500	963
11	Jun 24	1940	45	1978	2,6	140	250000	1.786
Mittel:	Aug 23	1327	48	1975	2,3	112	177.755	1.602

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 2020 berücksichtigt.







Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 **GAG**

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

		Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichspreis
Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standardstufe	Wohn-fläche	
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		108	1,12	0,83	0,78	0,79	0,75	
1	1.800	129	0,95	0,92	0,83	0,86	1,19	779
2	1.588	125	1,03	0,83	0,70	0,62	1,33	1.469
3	2.023	125	1,03	0,95	0,94	0,83	1,13	609
4	1.421	114	1,03	0,83	0,70	0,69	1,22	1.315
5	1.396	114	1,02	0,89	0,82	0,86	1,06	813
6	1.667	108	1,11	0,92	0,66	0,73	1,25	1.317
7	1.208	107	0,99	0,89	0,74	0,76	1,08	1.072
8	1.532	107	1,12	0,83	0,82	0,83	0,97	1.098
9	2.240	106	1,00	0,97	0,90	0,86	1,19	964
10	963	105	1,01	0,92	0,77	0,73	1,07	832
11	1.786	105	1,10	0,89	0,84	0,89	1,00	999
arithm. Mittel:								1.024
Median:								999

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1024 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 999 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten Vergleichspreis von rd. **1000 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem Vergleichspreis (1000 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (240 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **240.000 €**.

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden und nachteilige Grundrissgestaltung) in Höhe von **20.434 €** für erforderlich.

Außerdem verfügen die aufgeführten Vergleichsobjekte überwiegend über eine Wohnung. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb aufgrund der zusätzlichen Ferienwohnungen / Wohneinheiten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einen **Zuschlag** in Höhe von **5 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

3.5.3 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	240 m ²
Vergleichspreis	1000 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	240.000 €
Ansatz boG (zusätzliche Ferienwohnungen / Wohneinheiten):	5%
	12.000 €
Ansatz boG (Baumängel, Bauschäden, nachteilige Grundrissgestaltung):	-20.434 €
Vergleichswert	231.566 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	232.000 €

3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (219.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (232.000 €) durch zum Wertermittlungstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Stedesdorf, Osteraccum, Insenhausener Straße 2 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.07.2025 mit rd.

225.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 15.07.2025

Nessen	Meyer	Raveling
Gutachter	Vorsitzende	Gutachter

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

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

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

Wittmund, den 11.08.2025

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Margit Marianne Linssen
Venusweg 12
45478 Mülheim an der Ruhr

Marion Bocker
Hilde-Coppi-Straße 9
41352 Korschenbroich

Heiko Herzberg
Jahnstraße 12c
47877 Willich

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	7,91 m x 12,20 m	=	96,50 m ²
	+ 9,66 m x 9,20 m	=	88,87 m ²
		=	185,4 m²
Dachgeschoss	7,91 m x 12,20 m	=	96,50 m ²
	+ 9,66 m x 9,20 m	=	88,87 m ²
		=	185,4 m²
Bruttogrundfläche = rd.			371 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	9,25 m x 5,61 m	=	51,89 m ²
		=	51,9 m²
Dachgeschoss	9,25 m x 5,61 m	=	51,89 m ²
		=	51,9 m²
Bruttogrundfläche = rd.			104 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude**Erdgeschoss: „Hauptwohnung“**

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Esszimmer	4,21 m x	3,14 m x	1,00	= 13,22 m ²
	- 0,31 m x	0,32 m x	1,00	= -0,10 m ²
				= 13,1 m²
Wohnzimmer	4,23 m x	3,98 m x	1,00	= 16,84 m ²
				= 16,8 m²
Bad	1,58 m x	2,97 m x	1,00	= 4,69 m ²
				= 4,7 m²
Schlafzimmer	4,72 m x	3,70 m x	1,00	= 17,46 m ²
				= 17,5 m²
Diele	1,58 m x	1,25 m x	1,00	= 1,98 m ²
	+ 4,21 m x	2,42 m x	1,00	= 10,19 m ²
				= 12,2 m²
Küche	3,70 m x	3,72 m x	1,00	= 13,76 m ²
	- 0,99 m x	0,43 m x	1,00	= -0,43 m ²
				= 13,3 m²
Flur	3,00 m x	2,92 m x	1,00	= 8,76 m ²
	+ 1,00 m x	1,40 m x	1,00	= 1,40 m ²
				= 10,2 m²
Abstellraum	1,26 m x	4,16 m x	1,00	= 5,24 m ²
				= 5,2 m²
Zimmer 1	2,79 m x	1,99 m x	1,00	= 5,55 m ²
				= 5,6 m²
Zimmer 2	1,79 m x	3,17 m x	1,00	= 5,67 m ²
	+ 1,20 m x	2,16 m x	1,00	= 2,59 m ²
	+ 2,13 m x	1,87 m x	1,00	= 3,98 m ²
	+ 5,93 m x	4,15 m x	1,00	= 24,61 m ²
				= 36,9 m²
HWR / Bad	1,95 m x	1,96 m x	1,00	= 3,82 m ²
				= 3,8 m²
Heizungsraum / Hochkeller	1,83 m x	1,29 m x	1,00	= 2,36 m ²
	+ 2,96 m x	1,94 m x	1,00	= 5,74 m ²
				= 8,1 m²
Flur 2	2,92 m x	1,35 m x	1,00	= 3,94 m ²
				= 3,9 m²
Wohnfläche Erdgeschoss = rd.				151 m²

Dachgeschoss: „Ferienwohnung 1“

Raum		Länge	Breite	Faktor		Fläche
Schlafen 1		3,15 m x	2,17 m x	1,00	=	6,84 m ²
	+	3,15 m x	0,71 m x	0,50	=	1,12 m ²
	-	0,31 m x	0,32 m x	1,00	=	-0,10 m ²
					=	7,9 m²
Schlafen 2		3,98 m x	2,17 m x	1,00	=	8,64 m ²
	+	3,98 m x	1,03 m x	0,50	=	2,05 m ²
					=	10,7 m²
Bad		1,62 m x	2,31 m x	1,00	=	3,74 m ²
					=	3,7 m²
Küche		1,26 m x	1,58 m x	1,00	=	1,99 m ²
	+	2,41 m x	2,17 m x	1,00	=	5,23 m ²
	+	2,41 m x	0,71 m x	0,50	=	0,86 m ²
					=	8,1 m²
Wohnzimmer		2,67 m x	2,41 m x	1,00	=	6,43 m ²
	+	2,67 m x	0,73 m x	0,50	=	0,97 m ²
	+	3,69 m x	2,09 m x	1,00	=	7,71 m ²
	+	3,69 m x	0,97 m x	0,50	=	1,79 m ²
					=	16,9 m²
Wohnfläche Dachgeschoss = rd.						47 m²

Dachgeschoss: „Ferienwohnung 2“

Raum		Länge	Breite	Faktor		Fläche
Schlafen		3,15 m x	2,72 m x	1,00	=	8,57 m ²
	+	3,15 m x	1,01 m x	0,50	=	1,59 m ²
					=	10,2 m²
Bad		2,59 m x	1,80 m x	1,00	=	4,66 m ²
					=	4,7 m²
Küche / Wohnen		1,08 m x	1,95 m x	1,00	=	2,11 m ²
	+	2,54 m x	5,81 m x	1,00	=	14,76 m ²
	+	0,79 m x	5,81 m x	0,50	=	2,29 m ²
	+	1,94 m x	4,13 m x	1,00	=	8,01 m ²
					=	27,2 m²
Wohnfläche Dachgeschoss = rd.						42 m²

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt rd. 240 m².

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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