



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 – 9471-12

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

Gutachten über den Verkehrswert



Carolinensiel, Bahnhofstraße 28



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: | Bahnhofstraße 28 |
| Gemarkung: | Carolinensiel |
| Flur: | 8 |
| Flurstück: | 20/4 |
| Gesamtfläche: | 553 m ² |
| Grundbuchbezirk: | Carolinensiel |
| Grundbuchblatt: | 1056, lfd. Nr. 1 |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes

Gutachter: Auktionator und Immobilienmakler Johann Ihnen

Gutachter: Dipl.-Ing. und Architekt Bernd Janzen

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.06.2025 mit

470.000 €

ermittelt.

| <u>Inhaltsverzeichnis</u> | Seite |
|--|-----------|
| 1. Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 Auftragsdaten | 4 |
| 1.2 Weitere Angaben | 4 |
| 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt | 4 |
| 1.4 Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 1.5 Qualitätsstichtag | 5 |
| 1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen | 5 |
| 1.7 Unterlagen | 5 |
| 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes | 6 |
| 2.1 Lagemeerkmale | 6 |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 7 |
| 2.2.1 Nutzung | 7 |
| 2.2.2 Erschließungszustand | 7 |
| 2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt | 8 |
| 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten | 8 |
| 2.3 Rechtliche Gegebenheiten | 9 |
| 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung | 9 |
| 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand | 9 |
| 2.3.3 Rechte und Belastungen | 9 |
| 2.4 Künftige Entwicklungen | 11 |
| 2.4.1 Demographische Entwicklung | 11 |
| 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen | 11 |
| 2.5 Entwicklungszustand | 11 |
| 2.6 Bauliche Anlagen | 11 |
| 2.6.1 Hauptgebäude | 12 |
| 2.6.2 Nebengebäude | 18 |
| 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen | 20 |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes | 21 |
| 3.1 Grundlagen | 21 |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes | 21 |
| 3.1.2 Kaufpreissammlung | 21 |
| 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 21 |
| 3.1.4 Literatur | 21 |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren | 22 |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 22 |
| 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 22 |
| 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 23 |
| 3.3 Bodenwert | 23 |
| 3.3.1 Bodenrichtwerte | 24 |
| 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert | 24 |
| 3.3.3 Gesamtbodenwert | 25 |
| 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren | 26 |
| 3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 26 |
| 3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 28 |
| 3.4.3 Ertragswert | 29 |
| 3.5 Verkehrswert | 30 |
| Anlagen zum Gutachten | 32 |
| Berechnungen | 32 |
| Merkblatt Gutachterausschuss | 35 |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 35 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang: 02.12.2024
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 23/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch: Gerhard Vollmer, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 19.05.2025
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 13.06.2025
weitere Teilnehmer: der Mieter

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind:
Es sind ein Pächter vorhanden.
- b) wer Verwalter/in ist:
Es handelt sich nicht um Wohnungseigentum.
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Es wird ein Restaurant vom Pächter betrieben.
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Es sind die üblichen Betriebseinrichtungen eines Restaurants (Küche, Theke, Bestuhlung, etc.) vorhanden. Nach Aussage des Pächters stehen die Betriebseinrichtungen in seinem Eigentum. Aus diesem Grund wurden diese nicht bewertet.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- g) ob Energieausweis vorliegt:
Für die Gewerbeeinheit wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- h) ob Altlasten bekannt sind:
Altlasten sind nicht 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 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 13.06.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (13.06.2025).

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.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulistenverzeichnis
- Gerichtsakte
- 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 Carolinensiel an der „Bahnhofstraße“, einer überörtlichen Durchgangstraße. Der Ortskern von Carolinensiel mit dem Museumshafen ist ca. 150 m entfernt. Zum Badestrand von Harlesiel sind es ca. 2,4 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 die Wittmunder Straße (Bundesstraße 461) und grenzt direkt an das Wertermittlungsobjekt. Die B 461 führt von Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 30 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 14 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

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

Beim Ortsteil Carolinensiel handelt es sich um einen Küstenbadort mit entsprechenden touristischen Angeboten.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße ist besonders in den Sommermonaten mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt zentrumsnahen im Ortskern. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemarkmale ist die Geschäftslage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze, Terrassen und Wege sind befestigt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Bahnhofstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist mit Betonplatten und Betonrechtecksteinen gepflastert.

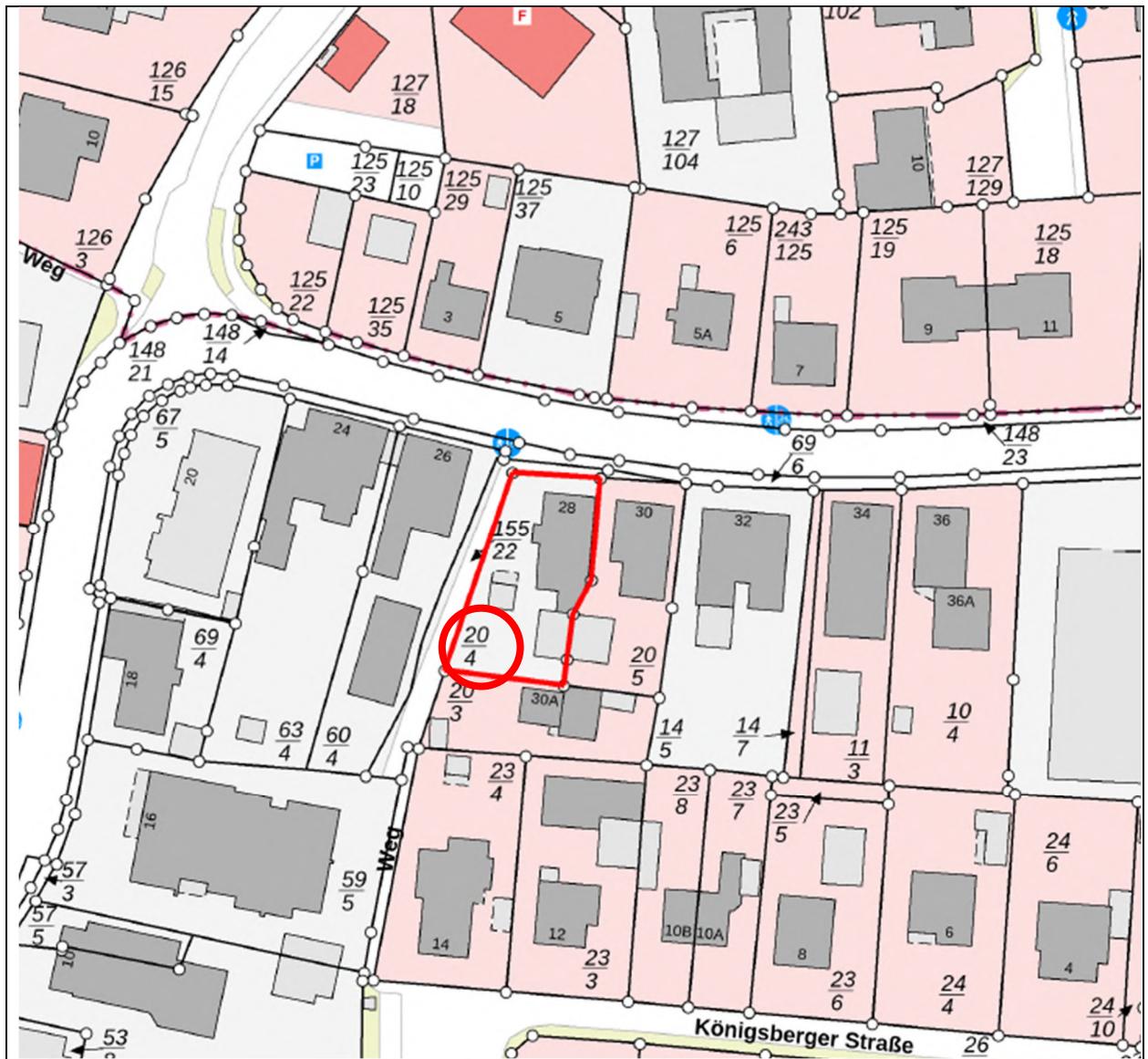
Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 553 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 18 m (Grundstücksbreite) x 32 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 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 Stadt Wittmund liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Mischgebiet dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 6.6/B 15/1 der Stadt Wittmund vor, der am 02.03.1998 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Bahnhofstraße“ 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. Straßenausbaubebiträge sind laut Auskunft der Stadt Wittmund in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubebiträge, 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, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchs ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuchs vom 17.01.2025 lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

Baulisten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Landkreis Wittmund geführt. Laut Auskunft des Landkreises Wittmund vom 17.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast vor. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast mit folgendem Inhalt:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 20/4 und 20/5 Flur 08 Gemarkung Garolinsiel verpflichten sich zugleich für ihre Rechtsnachfolger, ihre Baugrundstücke für die baurechtliche Beurteilung so zu vereinigen, als wären diese Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 NBauO.



Vereinigungsbaulisten sind nicht wertbeeinflussend, da sich nach Einschätzung des Gutachterausschusses die wertmindernden Folgen (geringerer Nachbarschutz) und die werterhöhenden Auswirkungen (größere bauliche Ausnutzung) wertmäßig ausgleichen.

Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2015 hatte die Stadt Wittmund 20.735 Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Wittmund von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 6 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsrechtigten 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.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ursprüngliches Wohnhaus. In den Jahren 2002/2004 erfolgte eine Umnutzung zu einer Gaststätte durch Um- und Anbau sowie Ausbau des Dachgeschosses. Im Erdgeschoss befindet sich der Gastraum mit 55 Sitzplätzen. Weitere 72 Sitzplätze (erweiterbar auf 90) werden auf der großzügigen Terrasse im Außenbereich angeboten.

2.6.1 Hauptgebäude

| | |
|---|---|
| <u>Gebäudeart:</u> | Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus (Restaurant) in konventioneller Bauweise |
| | Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss |
| | Unterkellerung: nicht unterkellert |
| | Dachgeschossausbau: voll ausgebaut |
| <u>Baujahr(e):</u> | urspr. 1929, Um- und Erweiterungsbau 1989, 2002/2004 Umnutzung und umfangreiche Modernisierungen |
| | Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor |
| <u>Größe:</u> | Bruttogrundfläche: 256 m ² (Berechnungen s. Anlage) |
| | Wohnfläche: DG: rd. 52 m ² (Berechnungen s. Anlage, tlw. überschl. ermittelt) |
| | Nutzfläche: EG: rd. 102 m ² ; DG: rd. 1 m ² (Heizungsraum) |
| <u>Raumaufteilung:</u> | siehe auch Grundrisse (am Ende des Kapitels) |
| im Erdgeschoss (EG): | Gastram, Zubereitung, Küche, Flur, 2 Vorräume, Herren-WC, Damen-WC |
| im Dachgeschoss (DG): | Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Bad, Heizungsraum |
| <u>Einstufung/Besonderheiten:</u> | Der Dachgeschossausbau erfolgte in sehr einfacher Bauweise. Die Raumabtrennung besteht überwiegend aus Holzplatten. |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> | |
| Außenwände: | Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale von 2002, vermutlich mit Dämmung aus 2002 |
| Dach: | Satteldach mit Tonziegel von 2002, gedämmmt vermutlich im Standard der 2000er Jahre, Küchenanbau Pultdach mit Folieneindeckung |
| Außentüren: | 4 Kunststoffaußentüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) und Sprossen, mittlere Qualität von ca. 2002 |
| Fenster: | Kunststoffrahmen mit Zweifachisolierverglasung und Sprossen, mittlere Qualität von ca. Baujahr 2002 |
| Innenwände: | im EG massiv mit Putz/Anstrich, im DG überwiegend Spanplatten mit Tapeten, Wandfliesen in Sanitärräumen von ca. 2002 |
| Innentüren: | Holztüren in Holzzargen, 2 feuerhemmende Türen |
| Geschossdecken: | Ständerwerk mit Holzbalkendecke |
| Geschosstreppen: | massive 14-stufige Außentreppe in Rollschicht zum Dachgeschoss |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | Estrich mit Bodenfliesen, im Gastram seitlich Holzdielen ansonsten Bodenfliesen; im DG überwiegend Teppichboden |
| Sanitäreinrichtungen: | Herren-WC im EG: 2 Urinale, Waschtisch, 1 WC-Becken Damen WC im EG: Waschtisch, 2 WC-Becken Bad im DG mit WC-Becken, Waschbecken, Dusche einfacher bis mittlerer Standard der 2000er Jahre |
| Heizung: | Gasbrennwerttherme von ca. 2021, Flachheizkörper |

Technische Ausstattung: übliche und zeitgemäße elektrische Ausstattung, Kameraüberwachung des Außenbereichs

Einbaumöbel: nicht mitbewertet

Besondere Bauteile: massive Außentreppe in Rollschicht zum DG, 2 kleine Dachgauben (Pultgaube) und eine größere Satteldachgaube (3. Giebel)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Holzaußenteile (Dach, Gaube, etc.) schadhaft bzw. abgängig, unfachmännischer Ausbau des Dachgeschosses

Einstufung des Zustandes: leicht unterdurchschnittlich (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 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 zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,0 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 vermutlich um 2002 erfolgten Dämmung sowie der vorgenommenen Heizung und Fenster als gut und nahezu 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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): 96 Jahre

Modernisierungen: verm. 2002: Neuverblendung des Außenmauerwerks, Innenwände, Dacheindeckung mit Dämmung der Sparrenzwischenräume, Gauben, Fenster und Außentüren

2004: Umbau- und Anbau einer Küche

2021: Heizungstherme

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): mittlerer Modernisierungsgrad bis überwiegend modernisiert

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 35 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 07.05.2025)

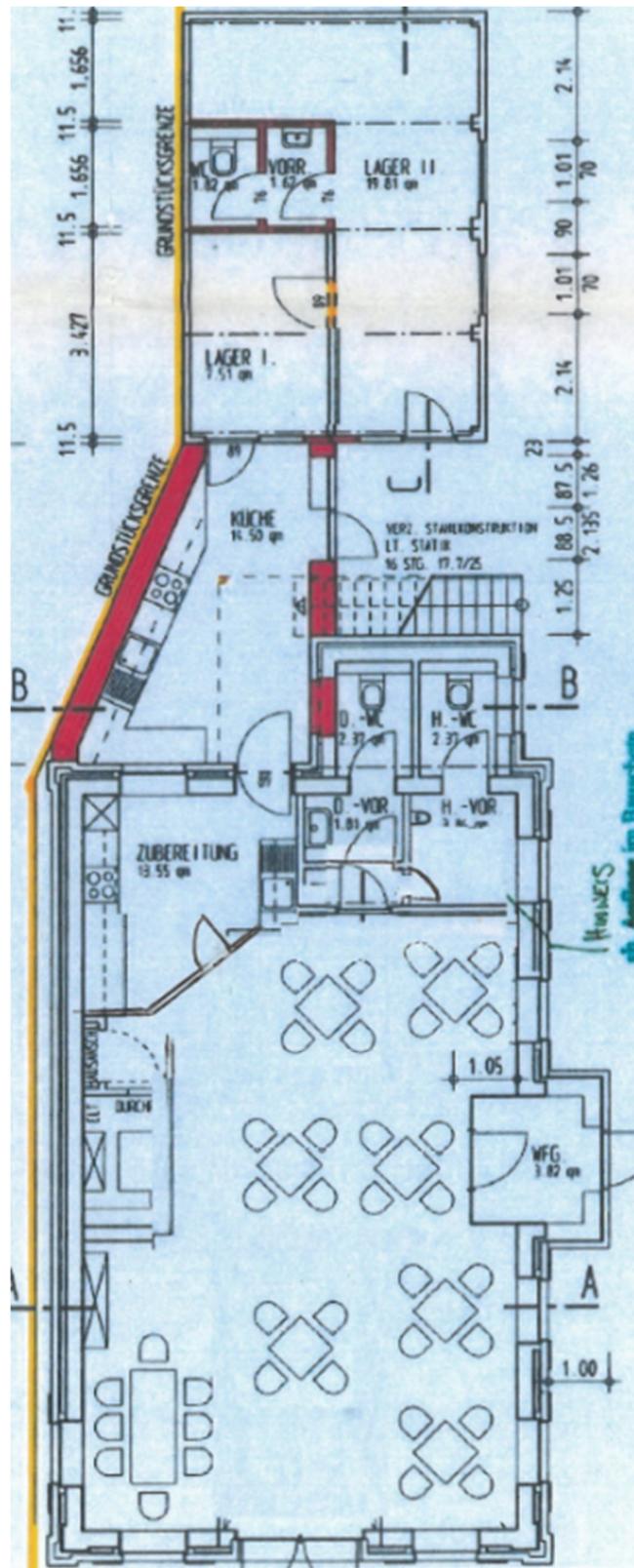




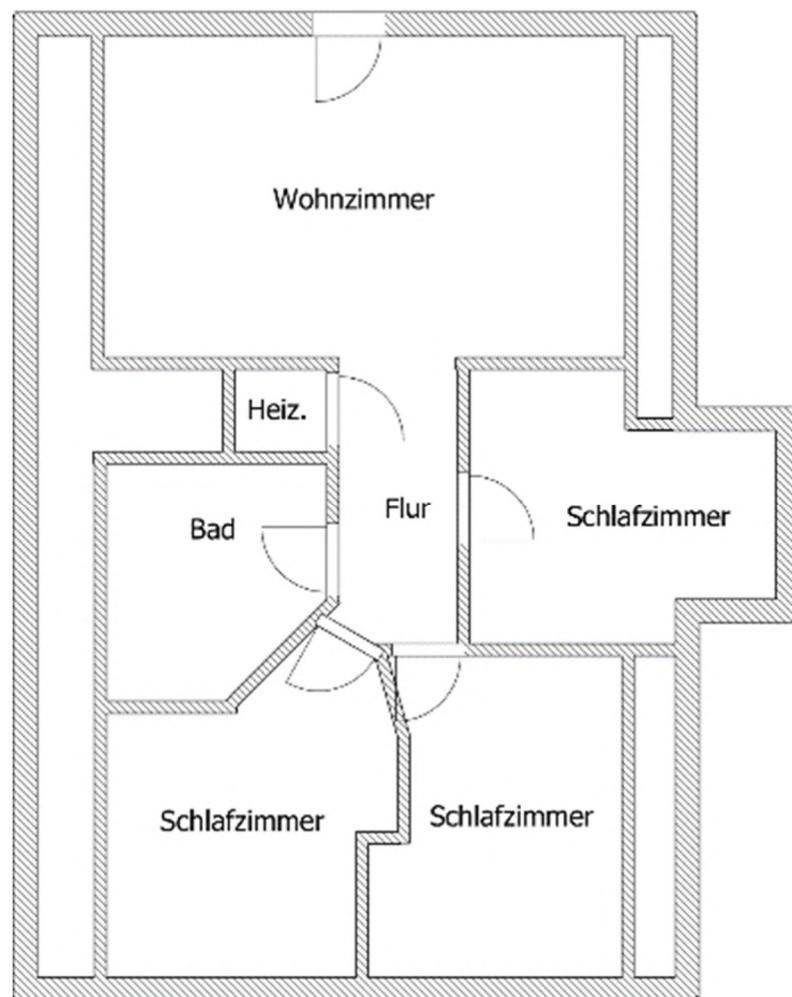
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (EG) / eigenes Aufmaß (DG)

Erdgeschoss



Dachgeschoss (Skizze)



2.6.2 Nebengebäude

| | |
|---|---|
| <u>Gebäudeart:</u> | Gebäudetyp: Lagergebäude Geschosse: Erdgeschoss |
| <u>Baujahr:</u> | vermutlich 1970er Jahre oder früher |
| <u>Größe:</u> | Bruttogrundfläche: rd. 39 m ² (Berechnungen s. Anlage) Nutzfläche: rd. 32 m ² (Berechnungen s. Anlage) |
| <u>Raumaufteilung:</u> | Lagerraum, Vorratsraum, Personal-WC (s. Grundriss Hauptgebäude) |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> | |
| Außenwände: | einschaliges Mauerwerk mit Holzverkleidung |
| Dach: | Pultdach (Holzbalkendecke) mit Wellplatteneindeckung (Asbest), Rinne und Fallrohr aus Zinkblech |
| Außentore und -türen: | Holztür mit Isolierverglasung und Sprossen aus ca. 70er Jahren |
| Fenster: | Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung aus ca. 70er Jahren |
| Innenwände: | tlw. massiv und tlw. Holzwände |
| Innentüren: | Holztür |
| Fußbodenbelag: | OSB-Platten |
| Sanitäreinrichtungen: | Personal-WC mit WC-Becken, Waschbecken; einfacher Standard der ca. 80er Jahre |
| Technische Ausstattung: | einfach |
| Besondere Bauteile: | keine |
| <u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u> | |
| Baumängel / Bauschäden: | Holzfassade schadhaft bzw. abgängig |
| Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) | leicht unterdurchschnittlich |

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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 2,0 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

| | |
|--|---|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): | 60 Jahre |
| bisheriges Alter (am Stichtag): | vermutlich ca. 50 Jahre |
| Modernisierungen: | keine wesentlichen |
| Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): | nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag): | rd. 15 Jahre |

Fotos

(aufgenommen am 19.05.2025)



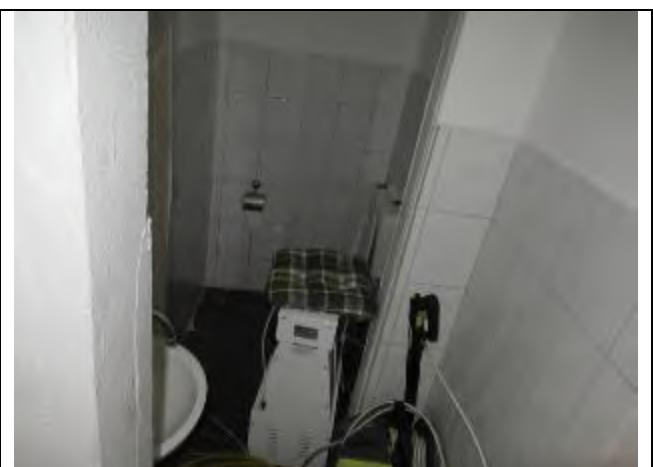
Südwestansicht



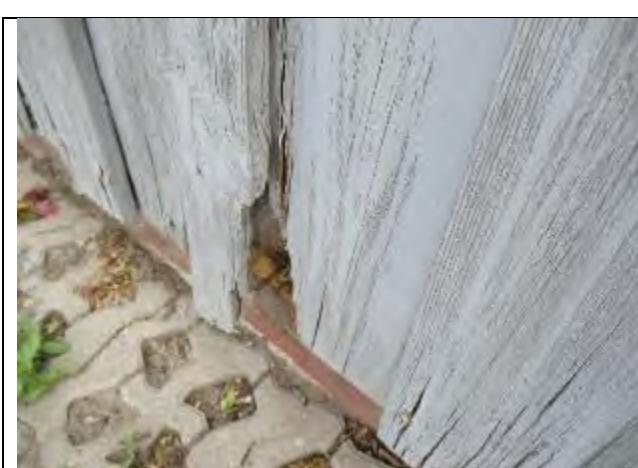
Vorratsraum



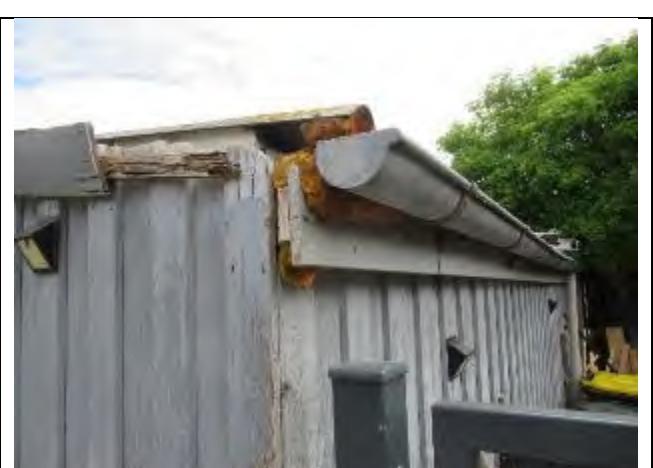
Lager



Personal WC



Schäden Außenwand (Westseite)



Schäden Südwestseite

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> | rd. 170 m ² Klinkerplaster (Terrasse), ca. 40 m ² Betonplatten, 5 Pkw-Stellplätze auf Betonsteinpflaster |
| <u>Einfriedung:</u> | 40 lfd. m Grenzmauer (Höhe 1 m) aus Kalksandstein in Fugen- glattstrich; 15 lfd. m Metallstabzaun mit 2 Pforten und Metall- stabtore (neuwertig) |
| <u>Sonstiges:</u> | 3 Überdachungen (je rd. 12 m ² , Aluminiumkonstruktion mit zu öffnendem Dach) |
| <u>Einstufung der Außenanlage:</u> | üblich bis aufwendig |

Fotos

(aufgenommen am 19.05.2024)



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.immobiliensmarkt.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 Wertefluss 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 Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

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

3.3 Bodenwert

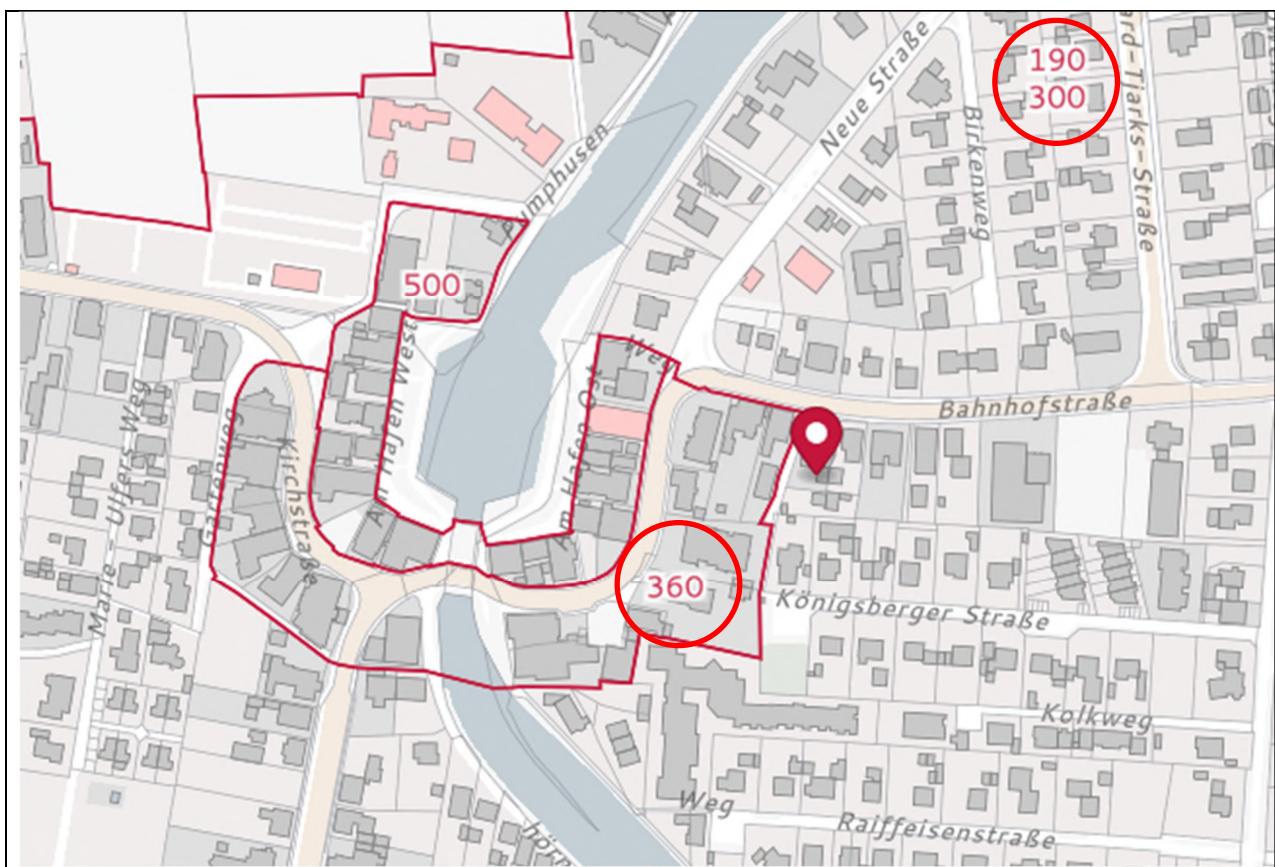
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone Bodenrichtwerte von 190 €/m² und 300 €/m² ermittelt. Diese Werte gelten für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften zum Bodenrichtwert 190 €/m² sind:

- allgemeines Wohngebiet (Einfamilienhäuser)
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 700 m²

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften zum Bodenrichtwert 300 €/m² sind:

- allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser)

Unmittelbar westlich schließt sich eine Mischgebietszone an, für die ein Bodenrichtwert von 360 €/m² ermittelt wurde.

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 553 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständige nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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.

Im vorliegenden Fall ist die Lage zur höherwertigen Mischgebietsnutzung und auch die Mischgebietsnutzung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wählt der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert von 360 €/m² aus Ausgangswert.

Als Besonderheiten sind die Randlage und die eher geringe bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Vergleich zur zentraleren Mischgebietslage wertmindernd gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies sachverständlich mit einem Abschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$360 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } \mathbf{300 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

| Fläche | Größe | Bodenwertansatz | Bodenwert |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------|
| Baufläche (marktübliche Fläche) | 553 m ² | 300,00 €/m ² | 165.900 € |
| sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen) | 0 m ² | 0,00 €/m ² | 0 € |
| Bodenwert insgesamt | 553 m² | | 165.900 € |

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes, insbesondere des Zustands und der großzügigen Außenterrassen, werden die nachfolgenden Erträge vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt.

| Nutzung / Lage | Wohn- / Nutzfläche | Miete | Monatsmiete |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Restaurant EG inkl. Terrassen | 102 m ² | 20,00 €/m ² | 2.040 € |
| Nebengebäude (Abstellfläche) | 32 m ² | 5,00 €/m ² | 160 € |
| Wohnen Dachgeschoss | 52 m ² | 8,00 €/m ² | 416 € |
| Summe Monatsmiete | | | 2.616 € |
| jährlicher Rohertrag | | | 31.392 € |

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss modellkonform (Ansätze der ImmoWertV) **18 %** angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

| | | |
|------------------------------|----------------------|-----------------|
| jährlicher Rohertrag | | 31.392 € |
| Bewirtschaftungskosten | 18 % des Rohertrages | -5.651 € |
| jährlicher Reinertrag | | 25.741 € |

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Wohn- und Geschäftshaus) im Mittel zum Stichtag 01.01.2025 zu 4,3 %. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer, Nutzflächenanteil) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **4,5 %**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von **35 Jahren** (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an. Hierbei geht der Gutachterausschuss von der Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes aus.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

| | | |
|--|---------------------------------|------------------|
| jährlicher Reinertrag | | 25.741 € |
| Bodenwertverzinsung | 4,5 % von 165.900 € | -7.466 € |
| Reinertrag der baulichen Anlagen | | 18.276 € |
| Kapitalisierungsfaktor | (Zinssatz: 4,5 % RND: 35 Jahre) | 17,4610 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | 319.116 € |

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die Baumängel und Bauschäden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese mit einem Abschlag in Höhe von 5 % des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen in Höhe von 319.116 € ergibt sich der diesbezügliche **Abschlag** zu **15.956 €**.

3.4.3 Ertragswert

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

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

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

| | |
|--|------------------|
| Bodenwert der marktüblichen Fläche | 165.900 € |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 319.116 € |
| (marktangepasster) vorläufiger Ertragswert | 485.016 € |
| Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -15.956 € |
| Ertragswert | 469.060 € |
| Verkehrswert des Grundstücks | |
| nach dem Ertragswertverfahren (gerundet) | 469.000 € |

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Ertragswert (469.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt 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 *Wittmund - Carolinensi, Bahnhofstraße 28* zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.06.2025 mit rund

470.000 €

(in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 13.06.2025

| Ihnen | Homes | Janzen |
|-----------|--------------|-----------|
| Gutachter | Vorsitzender | Gutachter |

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

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

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584 Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgn.niedersachsen.de

Aurich, den 17.06.2025

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Halime Dag
Alter Postweg 3D
26409 Wittmund

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

| | Länge | Breite | Fläche |
|--------------------------------|-----------|----------|----------------------------|
| Erdgeschoss | 13,41 m x | 8,22 m = | 110,23 m ² |
| + | 3,14 m x | 1,28 m = | 4,02 m ² |
| + | 0,36 m x | 0,11 m = | 0,04 m ² |
| + | 10,29 m x | 2,68 m = | 27,58 m ² |
| | | = | 141,9 m² |
| Dachgeschoss | 13,41 m x | 8,22 m = | 110,23 m ² |
| + | 3,14 m x | 1,28 m = | 4,02 m ² |
| + | 0,36 m x | 0,11 m = | 0,04 m ² |
| | | = | 114,3 m² |
| Bruttogrundfläche = rd. | | | 256 m² |

II. Nebengebäude

| | Länge | Breite | Fläche |
|--------------------------------|----------|----------|---------------------------|
| Nebengebäude (Holzbauweise) | 7,36 m x | 5,24 m = | 38,57 m ² |
| | | = | 38,6 m² |
| Bruttogrundfläche = rd. | | | 39 m² |

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Erdgeschoß:

| Raum | Länge | Breite | Faktor | Fläche |
|------------------------------------|------------|----------|--------|-----------------------------|
| Gastrraum | 7,92 m x | 6,81 m x | 1,00 | = 53,94 m ² |
| | + 2,52 m x | 1,65 m x | 1,00 | = 4,16 m ² |
| | + 9,77 m x | 1,72 m x | 0,50 | = 8,40 m ² |
| | | | | = 66,5 m² |
| Zubereitung | 3,36 m x | 2,48 m x | 1,00 | = 8,33 m ² |
| | + 3,70 m x | 1,79 m x | 0,50 | = 3,31 m ² |
| | | | | = 11,6 m² |
| Küche | 5,70 m x | 5,31 m x | 0,50 | = 15,13 m ² |
| | + 3,24 m x | 0,13 m x | 0,50 | = 0,21 m ² |
| | | | | = 15,3 m² |
| Flur | 1,64 m x | 1,01 m x | 1,00 | = 1,66 m ² |
| | | | | = 1,7 m² |
| Vorraum Damen | 1,01 m x | 1,65 m x | 1,00 | = 1,67 m ² |
| | | | | = 1,7 m² |
| Damen-WC | 1,26 m x | 1,93 m x | 1,00 | = 2,43 m ² |
| | | | | = 2,4 m² |
| Vorraum Herren | 2,26 m x | 1,76 m x | 1,00 | = 3,98 m ² |
| | | | | = 4,0 m² |
| Herren-WC | 1,26 m x | 1,93 m x | 1,00 | = 2,43 m ² |
| | | | | = 2,4 m² |
| Nutzfläche Erdgeschoß = rd. | | | | 106 m² |

Dachgeschoss:

| Raum | Länge | Breite | Faktor | Fläche |
|--------------------------------------|------------|----------|--------|-----------------------------|
| Wohnzimmer | 3,79 m x | 2,18 m x | 0,50 | = 4,13 m ² |
| | + 3,79 m x | 3,36 m x | 1,00 | = 12,73 m ² |
| | | | | = 16,9 m² |
| Flur | 3,30 m x | 1,53 m x | 1,00 | = 5,05 m ² |
| | + 2,67 m x | 0,53 m x | 0,50 | = 0,71 m ² |
| | + 0,96 m x | 0,44 m x | 0,50 | = 0,21 m ² |
| | | | | = 6,0 m² |
| Schlafzimmer 1 | 3,99 m x | 1,19 m x | 0,50 | = 2,37 m ² |
| | + 3,99 m x | 1,20 m x | 1,00 | = 4,79 m ² |
| | + 0,85 m x | 1,43 m x | 0,50 | = 0,61 m ² |
| | + 0,85 m x | 0,08 m x | 1,00 | = 0,07 m ² |
| | + 0,60 m x | 1,43 m x | 0,50 | = 0,43 m ² |
| | + 0,60 m x | 0,08 m x | 1,00 | = 0,05 m ² |
| | | | | = 8,3 m² |
| Schlafzimmer 2 | 4,08 m x | 1,43 m x | 0,50 | = 2,92 m ² |
| | + 4,08 m x | 1,37 m x | 1,00 | = 5,59 m ² |
| | + 1,79 m x | 0,50 m x | 1,00 | = 0,90 m ² |
| | | | | = 9,4 m² |
| Schlafzimmer 3 | 4,07 m x | 1,16 m x | 0,50 | = 2,36 m ² |
| | + 4,07 m x | 1,06 m x | 1,00 | = 4,31 m ² |
| | + 1,11 m x | 0,50 m x | 1,00 | = 0,56 m ² |
| | + 1,02 m x | 0,50 m x | 0,50 | = 0,26 m ² |
| | + 1,20 m x | 0,85 m x | 0,50 | = 0,51 m ² |
| | | | | = 8,0 m² |
| Bad | 2,94 m x | 1,16 m x | 0,50 | = 1,71 m ² |
| | + 2,94 m x | 0,86 m x | 1,00 | = 2,53 m ² |
| | - 1,11 m x | 1,00 m x | 0,50 | = -0,56 m ² |
| | | | | = 3,7 m² |
| Wohnfläche Dachgeschoss = rd. | | | | 52 m² |

| Raum | Länge | Breite | Faktor | Fläche |
|--------------|----------|----------|--------|--|
| Heizungsraum | 1,18 m x | 1,08 m x | 1,00 | = 1,27 m ² |
| | | | | Nutzfläche Dachgeschoss = rd. 1 m² |

II. Nebengebäude

| Raum | Länge | Breite | Faktor | Fläche |
|-------------------------------------|------------|----------|--------|-----------------------------|
| Vorratsraum | 3,00 m x | 2,38 m x | 1,00 | = 7,14 m ² |
| | | | | = 7,1 m² |
| Personal WC | 2,35 m x | 1,10 m x | 1,00 | = 2,59 m ² |
| | | | | = 2,6 m² |
| Lager | 6,80 m x | 2,41 m x | 1,00 | = 16,39 m ² |
| | + 2,36 m x | 2,38 m x | 1,00 | = 5,62 m ² |
| | | | | = 22,0 m² |
| Nutzfläche Erdgeschoss = rd. | | | | 32 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 Partei-gutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutach-tens 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 Landes-amtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Ge-schäftsstelle 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.