



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich

Telefon: 04941 - 176 584, Fax: 04941 - 176 596

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

Gutachten über den Verkehrswert



Ostochtersum, Negenmeertener 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:	Ochtersum
Straße, Hausnummer:	Negenmeertener Straße 2
Gemarkung:	Ostochtersum
Flur:	5
Flurstück:	90/2
Gesamtfläche:	3.344 m ²
Grundbuchbezirk:	Ostochtersum
Grundbuchblatt:	557, lfd. Nr.1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter: Bauunternehmer Dipl.-Ing. (FH) Ingo Cassens
Gutachterin: Immobilienberaterin Frauke Droll

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.11.2025 mit

620.000 €

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	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsanbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohnlage	7
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	10
2.4.1	Demographische Entwicklung	10
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	10
2.5	Entwicklungszustand	10
2.6	Bauliche Anlagen	11
2.6.1	Hauptgebäude	11
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	16
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1	Grundlagen	17
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2	Kaufpreissammlung	17
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4	Literatur	17
3.2	Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	19
3.3.1	Bodenrichtwerte	20
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	20
3.3.3	Gesamtbodenwert	22
3.4	Sachwertverfahren	23
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	23
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	28
3.5	Allgemeines Ertragswertverfahren	29
3.5.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	29
3.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
3.5.3	Ertragswert	31
3.6	Verkehrswert	33
Anlagen zum Gutachten		35
Berechnungen		35
Merkblatt Gutachterausschuss		38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 38 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang: 17.07.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 28/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 06.11.2025 (nur von außen)

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter vorhanden.
- b) Wer Verwalter/in ist:
Es handelt sich nicht um Wohnungseigentum; insofern gibt es keinen Verwalter.
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- 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 ein Energieausweis vorliegt:
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- h) ob Altlasten bekannt sind:
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urberschutz; 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 06.11.2025 (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 (06.11.2025).

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 lediglich von außen 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.

Inventar und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- 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 im Ortsteil Ostochtersum, der Gemeinde Ochtersum an der „Negenmeertener Straße“, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Ochtersum beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte



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

© 2025 LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 12 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Aurich im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 40 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 8 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Samtgemeinde Holtriem handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Samtgemeinde vorhanden.

In der Samtgemeinde Holtriem gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 25 km entfernt in Wittmund.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt ländlich einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem neuerem Wohnhaus mit laut Bauakte 7 Wohnungen und einem alten Nebengebäude bebaut. Das Objekt wurde nach der Baugenehmigung 2019 nicht fertiggestellt und befindet sich augenscheinlich überwiegend im erweiterten Rohbauzustand und ist nicht bewohnt.

Das Gebäude befindet sich im mittleren Grundstücksbereich. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses könnte die südliche Fläche des Grundstücks als Baulücke eingestuft werden und somit auch bebaubar sein. Auch der Landkreis Wittmund hält diese Einstufung für möglich. Verbindlich kann diese Nutzung jedoch nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden. Der Gutachterausschuss bewertet diese südliche Teilfläche als Baufläche, haftet jedoch nicht für diese Einschätzung.

Die nördliche Teilfläche stellt eine potentielle Gartenlandfläche dar; ist jedoch aktuell verwildert und mit Erdhügeln belegen. Laut Liegenschaftskataster beträgt die Flächengröße 1.088 m².

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Negenmeertener Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung - Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 3.344 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 160 m (Grundstücksbreite) x 21 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Ochtersum handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Das Gebäude ist als Ersatzbau eines abgebrannten Gebäudes genehmigt.

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.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Negenmeertener Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Ochtersum sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht zu zahlen.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 17.07.2025 lediglich ein Zwangsversteigerungsvermerk 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.

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 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Samtgemeinde Holtriem 9.725 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Samtgemeinde Holtriem von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 8 % 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 zum Stichtag 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 ergeben sich die Entwicklungszustände „baureifes Land“ für den bebauten mittleren und südlichen Teil und „sonstige Fläche“ in der Ausprägung des Gartenlandes für den nördlichen Teil.

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

Das Gebäude wurde bis zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestellt.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
 Unterkellerung: nicht unterkellert
 Dachgeschossausbau: Ausbau vermutlich im Rohbauzustand

Baujahr: ca. 2019; gemäß Bauakte

Größe: (Berechnungen s. Anlage) gem. Bauakte

Bruttogrundfläche:	675 m ²
Wohnfläche ges.:	522 m ²
Whg. 1 im EG/DG:	243 m ² Vorderhaus
Whg. 2 im EG:	44 m ²
Whg. 3 im EG:	36 m ²
Whg. 4 im EG:	40 m ²
Whg. 5 im EG:	43 m ²
Whg. 6 im DG:	39 m ²
Whg. 7 im DG:	40 m ²
Nutzfläche:	16 m ² Gemeinschaftsflur

Raumaufteilung: gemäß Bauakte; siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende

Whg. 1 EG/DG	EG: 3 Zimmer, Küche, WC, Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele DG: 4 Zimmer, Bad, Abstellraum, Küche, Flur; Dachterrasse
Whg. 2 EG	2 Zimmer, Bad, Küche, Flur
Whg. 3 EG	Wohnen/Kochen, 2 Zimmer Bad, Flur
Whg. 4 EG	Wohnen/Kochen, 2 Zimmer Bad, Flur
Whg. 5 EG	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Whg. 6 DG	2 Zimmer, Bad, Flur, Loggia
Whg. 7 DG	2 Zimmer, Küche, Bad, 2 Flure, Abstellraum, Loggia

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung vermutlich mit Standard 2019
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln, vermutlich gedämmt im Standard von 2019, Dachüberstände mit Kunststoffverkleidung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupt- und Nebeneingang: Kunststofftüren mit Baustellenfüllung, mittlere Qualität des Baujahrs
Fenster:	farbige Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (3-fach) und Außenrollläden, zeitgemäße Dachflächenfenster, insgesamt gute Qualitäten des Baujahrs
Innenwände:	massiv; überwiegend verputzt, noch keine Verspachtelung und keine Wandverkleidungen, in den Bädern im EG tlw. Fliesen (halbhoch)
Innentüren:	noch fehlend
Geschossdecken / Fußböden:	Estrich im Erdgeschoss; Stahlbeton über EG mit vermutlich Estrich im DG; Deckenverkleidung fehlt
Geschosstreppe:	Betontreppen soweit ersichtlich vorhanden, noch ohne Belag
Fußbodenbelag:	im EG tlw. Fliesen erkennbar, sonst überwiegend noch fehlend
Sanitäreinrichtungen:	noch fehlend
Heizung:	Fußbodenheizung vorbereitet (Leitungen verlegt); Heizungsanlage noch fehlend
Technische Ausstattung:	Leitungen überwiegend verlegt, Schalter und Steckdosen noch fehlend
Besondere Bauteile:	4 Eingangsgaube bei Außentüren im EG 2 große Dachgauben bei Wohnung 1 Wintergarten im Südosten (Alu-Konstruktion mit 3-facher Isolierverglasung, 5,26 m * 4,00 m = rd. 21 m², nicht genehmigt), Terrassenüberdachung (Alukonstruktion mit Verglasung; 2,50 m * 4,00 m = rd. 10 m²)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdach des Anschlussraumes (Abstellraum im Osten) nicht fertiggestellt, Feuchtigkeitsschäden an Außenwand - Fallrohre ohne Anschluss zum Erdreich - Schutzfolien der Tür- und Fenster-Rahmen nicht entfernt - Dachziegel in einem Bereich verschoben mit eindringender Feuchtigkeit - Anschluss Wintergarten zum Wohnhaus unvollendet
Einstufung des Zustandes:	unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude nach Fertigstellung eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend mittel bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung nach Fertigstellung der Standardstufe 3,5 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich und weitgehend 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):	6 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	64 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	2019

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

Fotos

(aufgenommen am 24.10.2025)



Ansicht vor der Straße (links)



Ansicht von der Straße (rechts)



Wintergarten und Terrassenüberdachung



Dach Anschlussraum nicht fertiggestellt



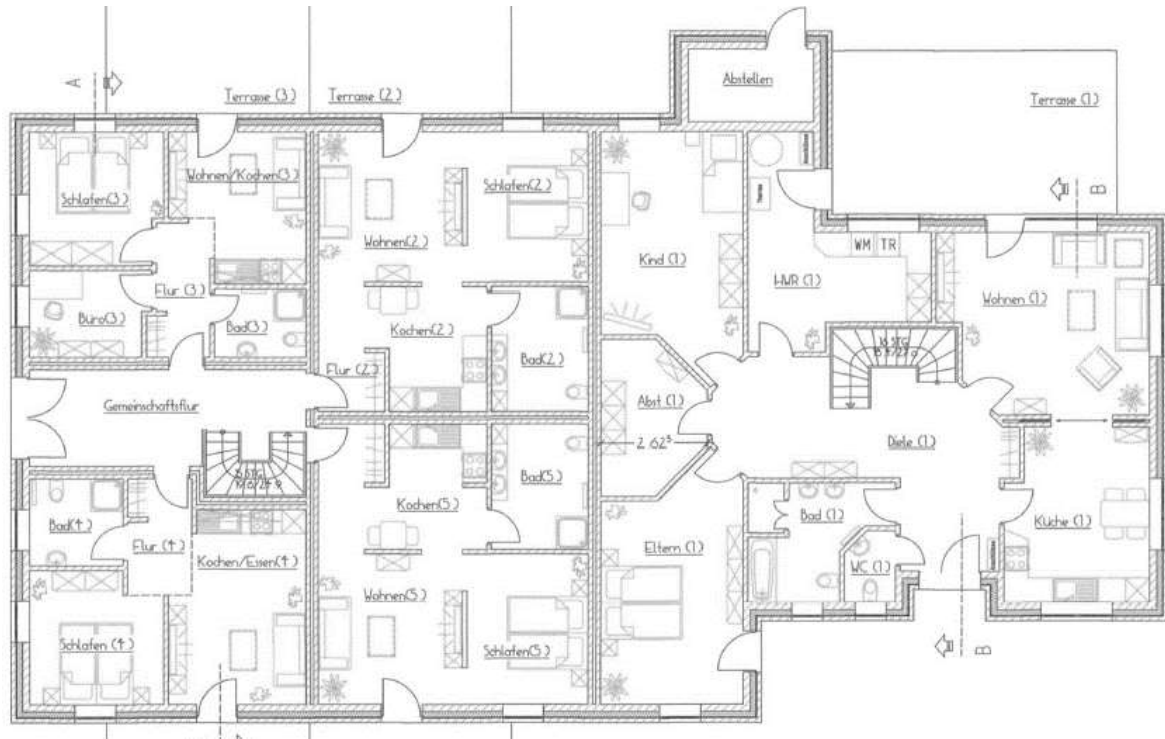
Außentüren mit Baustellenfüllung,
Schutzfolie nicht entfernt



Raum im Hinterhaus

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

ErdgeschossDachgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweichen. Wintergarten und Terrassenüberdachung der östlichen Terrasse sind nicht dargestellt.

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (laut Auskunft des Landkreises ist die Genehmigung für die bestehende Anlage (für eine Wohneinheit) abgelaufen. Die genehmigte größere Kleinkläranlage wurde nicht eingebaut.
<u>Plattierungen:</u>	noch nicht vorhanden
<u>Einfriedung:</u>	nicht vorhanden
<u>Gartenanlage:</u>	noch nicht angelegt, verwildert, tlw. vernässt
<u>Nebengebäude:</u>	ehemaliger Stall / Schuppen: aus ca. 50/60er Jahren, ca. 50 m ² Grundfläche, massives Klinkermauerwerk, Satteldach mit Tonziegeln, Fenster mit Einfachverglasung, gem. Baugenehmigung Abbruch vorgesehen Garage: aus ca. 60er Jahren, ca. 18 m Grundfläche, massive Bauweise, flaches Pultdach mit Wellfaserplatten, abgängig
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach bzw. überwiegend noch nicht vorhanden

Fotos (aufgenommen am 24.10.2025)

	
Nebengebäude	fehlende oder defekte Drainage
	
Grundstücksfläche im Norden	Grundstücksfläche im Süden

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 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

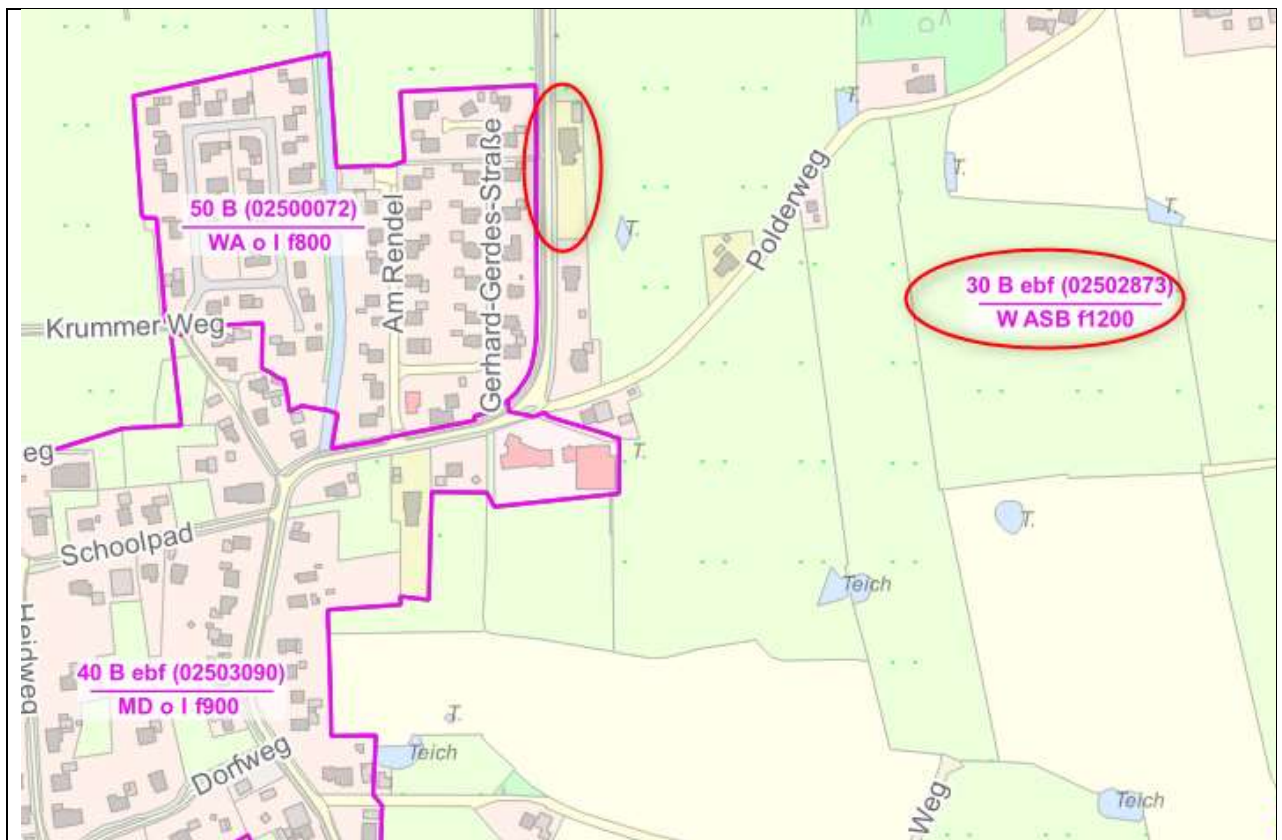
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich von 30 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Als wertbeeinflussende Eigenschaft ist die Grundstücksgröße mit 1.200 m² angegeben.

Für die angrenzenden Bodenrichtwertzonen des Siedlungsgebietes wurden zum Stichtag 01.01.2025 Bodenrichtwert von 50 €/m² (allgemeines Wohngebiet) bzw. 40 €/m² (Dorfgebiet) ermittelt. Als wertbeeinflussende Eigenschaft ist die Grundstücksgröße mit 800 m² (allgemeines Wohngebiet) bzw. 900 m² (Dorfgebiet) angegeben.

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 3.344 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von ca. 1.200 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen (mittlerer Bereich). Die verbleibenden Restflächen zur Größe von 2.144 m² stellen selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen dar. Es handelt sich dabei vermutlich um einen weiteren Bauplatz (südlicher Bereich) zur Größe von 1.056 m² und um eine Gartenlandfläche (nördlicher Bereich) mit ca. 1.088 m².

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Aufgrund der siedlungsnahen Lage an der Durchgangsstraße und des fehlenden Anschlusses an die Kanalisation hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert in Höhe von rd. **35 €/m²** für angemessen.

Bodenwert der südlichen Teilfläche (Bauplatz)

Für die südliche Teilfläche geht der Gutachterausschuss unter der Voraussetzung, dass eine Wohnbebauung zulässig ist, zunächst auch den oben ermittelten Baulandwert in Höhe von 35 €/m² für aus.

Als Besonderheiten bzw. Abweichungen zu einem üblichen Baugrundstück sind die fehlende Zuwegung und der teilweise umfangreiche Bewuchs wertmindernd zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten werden nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 20 % berücksichtigt. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der südlichen Teilfläche ergibt sich somit zu

$$35 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \mathbf{28 \text{ €/m}^2}.$$

Bodenwert der nördlichen Teilfläche (Gartenland)

Der Gutachterausschuss hat das Preisniveau von privaten Grünflächen bzw. Gartenland untersucht und die Ergebnisse im Internet zu den Grundstücksmarktdaten 2025 wie folgt veröffentlicht:

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Für bis zu 1.000 m² große Gartenlandflächen sind in den Jahren 2014 bis 2024 die nachfolgend aufgeführten Kaufpreise in Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) gezahlt worden. In der rechten Spalte ist das Verhältnis der Kaufpreise zu den entsprechenden Baulandbodenrichtwerten aufgeführt (Umrechnungskoeffizient Gartenland).

Bodenrichtwert Bauland	Anzahl	Kaufpreis [€/m ²] Median (Spanne)	Verhältnis (UK) Kaufpreis / Bodenrichtwert Median (Spanne)
Bodenrichtwert 20 €/m ² (10 bis 30 €/m ²)	107	6,00 (2,70 - 9,30)	0,31 (0,10 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m ² (30 bis 70 €/m ²)	140	10,00 (2,60 - 17,40)	0,22 (0,03 - 0,41)
Bodenrichtwert 90 €/m ² (70 bis 150 €/m ²)	58	16,30 (8,00 - 24,60)	0,16 (0,07 - 0,25)

Bei Gartenlandflächen größer 1.000 m² vermindert sich der Umrechnungskoeffizient (UK) bei Bodenrichtwerten um 20 €/m² und 50 €/m² jeweils um 0,02.

Mit der vorliegenden Größe von 1.088 m² handelt es sich um eine große Gartenfläche. Das Lagewertniveau der angrenzenden Fläche beträgt wie oben ermittelt 35 €/m². Für eine Lagewertigkeit von 35 €/m² und einer Größe von mehr als 1.000 m² ergibt sich ein Wertverhältnis zum angrenzenden Bodenwert von 20 %.

Somit ergibt sich für die Gartenfläche ein Bodenwert von

$$35 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = \mathbf{rd. 7,00 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland (bebauter Bereich)	1.200 m ²	35,00 €/m ²	42.000 €
<i>marktübliche Fläche</i>	<i>1.200 m²</i>		<i>42.000 €</i>
Gartenland (nördlicher Bereich)	1.088 m ²	7,00 €/m ²	7.616 €
Bauplatz (südlicher Bereich)	1.056 m ²	28,00 €/m ²	29.568 €
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>2.144 m²</i>		<i>37.184 €</i>
Bodenwert insgesamt	3.344 m²		79.184 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 nicht gegeben.

Baupreisindex

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

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche in m ²	675
NHK 2010	1145 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	35.000 €
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	189,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	1.532.539 €
Regionalfaktor	1,00
<i>Alterswertminderung</i>	
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70
<i>Alter in Jahren</i>	6
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	64
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,9143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	1.401.200 €

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	3.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	0 €
Abbruch Nebengebäude und Aufräumen des Grundstücks	-12.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	-8.500 €

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:

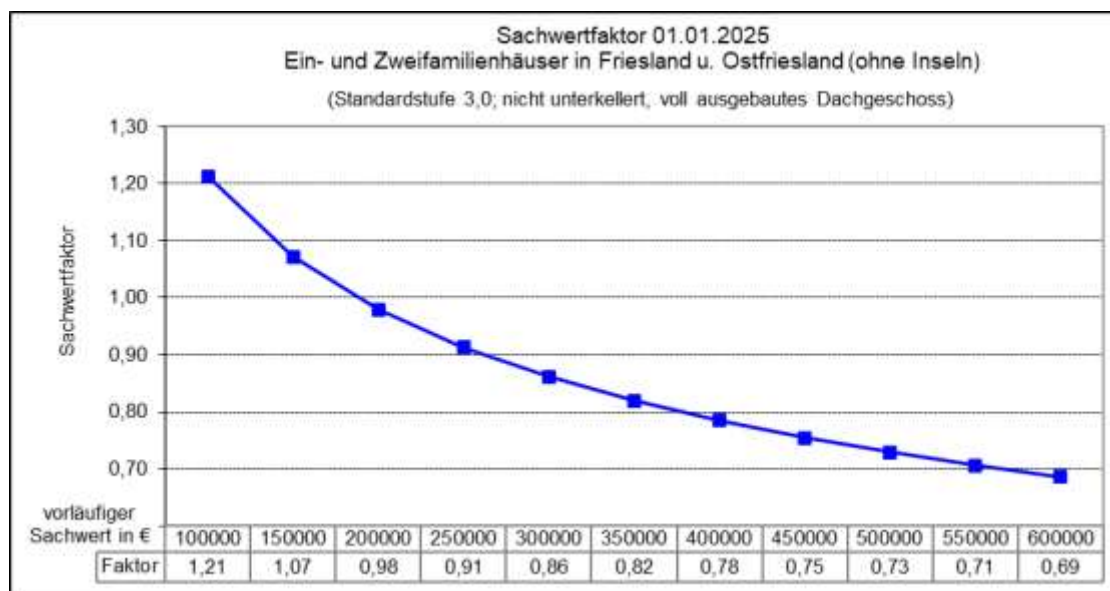
Bodenwert (marktübliche Fläche)	42.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	1.401.200 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	-8.500 €
vorläufiger Sachwert	1.434.700 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

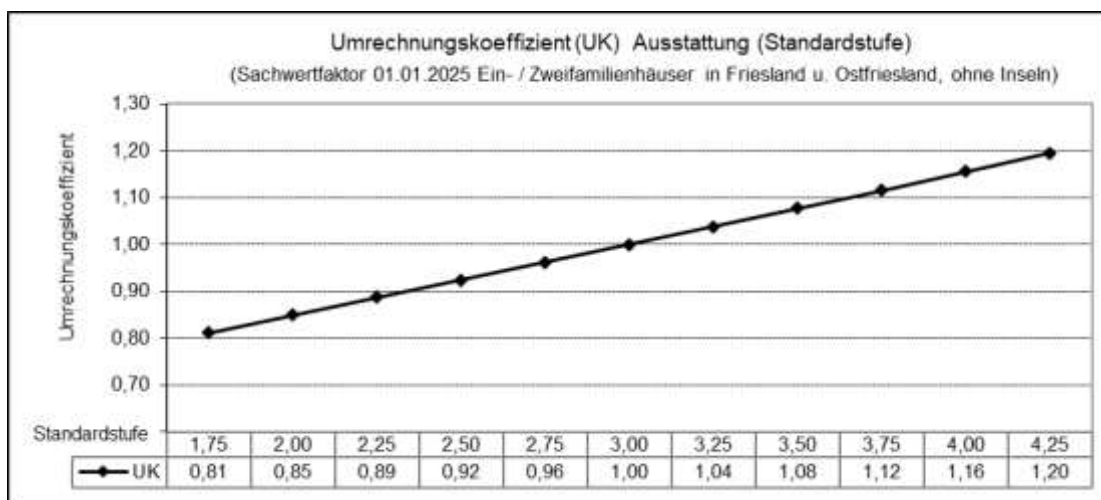
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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
Gemeinde Holtriem	1,05

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  **GAG**

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus in der Lage und Qualität des Wertermittlungsobjekts mit hohem vorläufigem Sachwert ergibt sich ein Sachwertfaktor wie folgt:

Sachwertfaktor des Normobjekts:	0,65
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,5):	1,08
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,05

angepasster Sachwertfaktor: 0,73

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei rd. 0,70, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 30 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem um 3 %-Punkte leicht verminderten Ansatz wird berücksichtigt, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus in ländlicher Lage handelt.

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

vorläufiger Sachwert	1.434.700 €
Sachwertfaktor	0,70
Marktanpassung	-430.410 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.004.290 €

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 ist zunächst der sonstige Bodenwert (nördliche und südliche Teilfläche) in Höhe von 37.184 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen.

Weiterhin sind im Sachwertverfahren der Rohbauzustand und die vorhandenen Schäden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der fehlenden Gewerke und Kalkulation der erforderlichen Baukosten zur Fertigstellung und Schadensbehebung ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 30 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sachgerecht. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen in Höhe von 1.401.200 € ergibt sich der diesbezügliche Abschlag zu 420.360 €.

Der Wertansatz (Abschlag) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich somit insgesamt zu **383.176 €**.

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	1.004.290 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-383.176 €
Sachwert	621.114 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	621.000 €

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

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 werden nach Fertigstellung folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Nutzung / Lage	Wohnfläche	Miete	Monatsmiete
Wohnung 1	243 m ²	6,00 €/m ²	1.458 €
Wohnung 2 bis 7	279 m ²	10,00 €/m ²	2.790 €
Summe Monatsmiete			4.248 €
jährlicher Rohertrag			50.976 €

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) **22 %** angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag	50.976 €
Bewirtschaftungskosten 22 % des Rohertrages	-11.215 €
jährlicher Reinertrag	39.761 €

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 Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (neuere Mehrfamilienhäuser in Holtriem) im Mittel zum Stichtag 01.01.2025 zu 3,0 %. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (ländliche Lage) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach Einschätzung des Gutachterausschusses zu **3,2 %**.

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 **64 Jahren** (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag		39.761 €
Bodenwertverzinsung	3,2 % von 42.000 €	-1.344 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		38.417 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 3,2 % RND: 64 Jahre)	27,0875
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		1.040.628 €

3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im Sachwertverfahren sind auch im Ertragswertverfahren der unterdurchschnittliche Zustand (fehlende Gewerke, Bauschäden) und der sonstige Bodenwert (nördliche und südliche Teilfläche) als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale anzusetzen.

Zusätzlich ist im Ertragswert zu berücksichtigen, dass noch die Außenanlagen (Zufahrt, umfangreiche Stellplätze, Gartenanlage, Drainage, Einfriedung, etc.) herzurichten sind. Der Gutachterausschuss kalkuliert die diesbezüglichen Kosten zu rd. 85.000 €.

Der Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich somit wie folgt:

Ansatz für fehlende Gewerke und Schäden (wie Sachwertverfahren)	-420.360 €
Herrichtung der Außenanlagen	-85.000 €
Bodenwert sonstiger Teilflächen	37.184 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-468.176 €

3.5.3 Ertragswert

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

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

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

Bodenwert der marktüblichen Fläche	42.000 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	1.040.628 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	1.082.628 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-468.176 €
Ertragswert	614.452 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	614.000 €

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 Ertragswert (614.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und beim Sachwert (621.000 €) durch die Marktanpassung 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 Ochtersum, Negenmeertener Straße 2 zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 06.11.2025 mit rund

620.000 €

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Aurich, den 06.11.2025

Droll	Homes	Cassens
Gutachterin	Vorsitzender	Gutachter

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

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

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

Aurich, den 10.11.2025

(A. Janssen)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Holger de Vries
Spajeweg 12
26427 Moorweg

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Hauptgebäude

Wohnhaus EG	28,50 m	*	10,00 m	=	285,00m ²
	18,50 m	*	2,50 m	=	46,25m ²
	20,25 m	*	2,50 m	=	50,63m ²
	4,00 m	*	2,00 m	=	8,00m ²
Wohnhaus DG	28,50 m	*	10,00 m	=	285,00m ²
					674,88m ²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. HauptgebäudeWohnung 1 Erdgeschoss

Wohnen 1	21,68 m ²
Küche 1	14,63 m ²
WC	1,99 m ²
Bad	7,87 m ²
Eltern	18,76 m ²
Abst.	8,43 m ²
Kind 1	18,76 m ²
HWR	15,73 m ²
Diele	25,24 m ²
Wohnfläche EG gesamt rd.	133,09 m²

Wohnung 1 Dachgeschoss

Wohnen 2	12,48 m ²
Kind 2	18,41 m ²
Kind 3	20,90 m ²
Kind 4	14,14 m ²
Bad	10,12 m ²
Abst.	4,69 m ²
Küche 2	9,65 m ²
Flur	14,87 m ²
Dachterrasse	4,82 m ²
Wohnfläche DG gesamt rd.	110,08 m²

Die Wohnfläche der Wohnung 1 beträgt insgesamt rd. 243 m²

Wohnung 2 Erdgeschoss

Wohnen	13,34 m ²
Schlafen	11,09 m ²
Bad	7,26 m ²
Kochen	9,81 m ²
Flur	2,28 m ²
Wohnfläche 2 im EG gesamt rd.	44 m²

Wohnung 3 Erdgeschoss

Wohnen/Kochen	10,96 m ²
Schlafen	10,10 m ²
Bad	3,69 m ²
Büro	5,91 m ²
Flur	5,22 m ²
Wohnfläche 3 im EG gesamt rd.	36 m²

Wohnung 4 Erdgeschoss

Wohnen/Kochen	14,72 m ²
Schlafen	10,01 m ²
Bad	4,78 m ²
Büro	5,91 m ²
Flur	4,38 m ²
Wohnfläche EG gesamt rd.	40 m²

Wohnung 5 Erdgeschoss

Wohnen	13,17 m ²
Schlafen	10,94 m ²
Bad	7,26 m ²
Kochen	9,81 m ²
Flur	2,28 m ²
Wohnfläche 5 im EG gesamt rd.	43 m²

Wohnung 6 Dachgeschoss

Wohnen	19,76 m ²
Schlafen	7,78 m ²
Bad	7,49 m ²
Loggia	2,57 m ²
Flur	1,49 m ²
Wohnfläche 6 im DG gesamt rd.	39 m²

Wohnung 7 Dachgeschoss

Wohnen	12,68 m ²
Schlafen	8,91 m ²
Bad	8,36 m ²
Loggia	2,57 m ²
Flur	1,49 m ²
Flur	2,28 m ²
Abst.	0,91 m ²
Kochen	2,59 m ²
Loggia	2,57 m ²
Wohnfläche 7 im DG gesamt rd.	40 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.