



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

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

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Bensersiel, Alter Sielweg 19  
Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 im Erdgeschoss**



**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 (2 Teileigentüme):

Gemeinde:	Stadt Esens
Straße, Hausnummer:	Alter Sielweg 19
Gemarkung:	Bensersiel
Flur:	4
Flurstücke:	54/20 u. 54/27
Gesamtfläche:	1.442 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Bensersiel
Grundbuchblatt:	339 (Teileigentumsgrundbuch); lfd. Nr. 3
Miteigentumsanteil:	350/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 1 (lt. Aufteilungsplan) und dem Sondernutzungsrecht an dem mit A bezeichneten Abstellraum
Grundbuchblatt:	340 (Teileigentumsgrundbuch); lfd. Nr. 3
Miteigentumsanteil:	510/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan) und dem Sondernutzungsrecht an dem mit C bezeichneten Abstellraum

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes  
 Gutachter: Immobilienmakler und Auktionator Johann Ihnen  
 Gutachter: Dipl.-Ing. und Architekt Bernd Janzen

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

**260.000 €**

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Bewertungsgegenstand	4
1.3 Weitere Angaben	4
1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.5 Wertermittlungsstichtag	5
1.6 Qualitätsstichtag	5
1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.8 Unterlagen	6
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1 Lagemeerkmale	7
2.1.1 Verkehrsanbindung	8
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3 Umwelteinflüsse	8
2.1.4 Geschäftslage	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2 Nutzung	9
2.2.3 Erschließungszustand	10
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3 Rechte und Belastungen	11
2.4 Künftige Entwicklungen	13
2.4.1 Demografische Entwicklung	13
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5 Entwicklungszustand	13
2.6 Bauliche Anlagen	13
2.6.1 Gebäude und Wohnungseigentum	14
2.6.2 Einstufung Ausstattung und Restnutzungsdauer	18
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	19
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>20</b>
3.1 Grundlagen	20
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2 Kaufpreissammlung	20
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4 Literatur	20
3.2 Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	22
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren	24
3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	24
3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
3.5 Verkehrswert	28
<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>31</b>
Berechnung der Nutzflächen	31
Merkblatt Gutachterausschuss	32

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 32 Seiten.

---

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund  
Auftragseingang: 24.01.2025  
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 39/24 und 31 K 40/24  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Örtliche Bauaufnahme durch: Herrn G. Vollmer, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 07.05.2025  
weitere Teilnehmer: eine Miteigentümerin  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 13.06.2025  
weitere Teilnehmer: eine Miteigentümerin

### 1.2 Bewertungsgegenstand

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um die rechtlich selbständigen Teileigentüme Nr. 1 und 2 des Aufteilungsplanes, welche bauliche zusammengefügt und zusammen als Restaurant geführt wurden. Für beide Teileigentüme gibt es eigenständige Zwangsversteigerungsverfahren. Insofern sind auch für beide Teileigentüme einzelne Verkehrswerte zu ermitteln.

Eine Einzelnutzung der ursprünglichen Teileigentüme ist nur nach großen Umbaumaßnahmen möglich und nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht wirtschaftlich. Insofern ermittelt der Gutachterausschuss zunächst den „wirtschaftlichsten“ Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit aus beiden Teileigentümern. Der Gesamtwert wird abschließend aufgeteilt in die beiden Teileigentüme über die jeweiligen Miteigentumsanteile. Mittels eines Abschlags aufgrund der erforderlichen Umbaumaßnahme bei einer Einzelnutzung werden dann die Verkehrswerte der beiden einzelnen Teileigentüme ermittelt.

### 1.3 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind:

Es sind keine Mieter vorhanden. Das Objekt steht seit längerer Zeit leer.

b) wer Verwalter/in ist:

Verwalter ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist das Immobilienbüro Wallow (Moi Huus) in Norden.

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Es wird aktuell kein Gewerbebetrieb mehr geführt. Bis Ende 2023 wurde ein Restaurant von den Eigentümern betrieben.

d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):

Es sind noch die üblichen Betriebseinrichtungen eines Restaurants (Küche, Theke, Bestuhlung, etc.) vorhanden. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses weisen diese aufgrund ihres Alters und Zustandes in der Summe keinen Zeitwert mehr auf. Der Wert möglicher werthaltiger Kücheneinrichtungen hebt sich mit den Entsorgungskosten der übrigen Betriebseinrichtungen auf.

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.

#### **1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

#### **1.5 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) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

#### **1.6 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 maßgebend ist.

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

## 1.7 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 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.

## 1.8 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 Baulastenverzeichnis
- Informationen zu den Umsatzzahlen
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

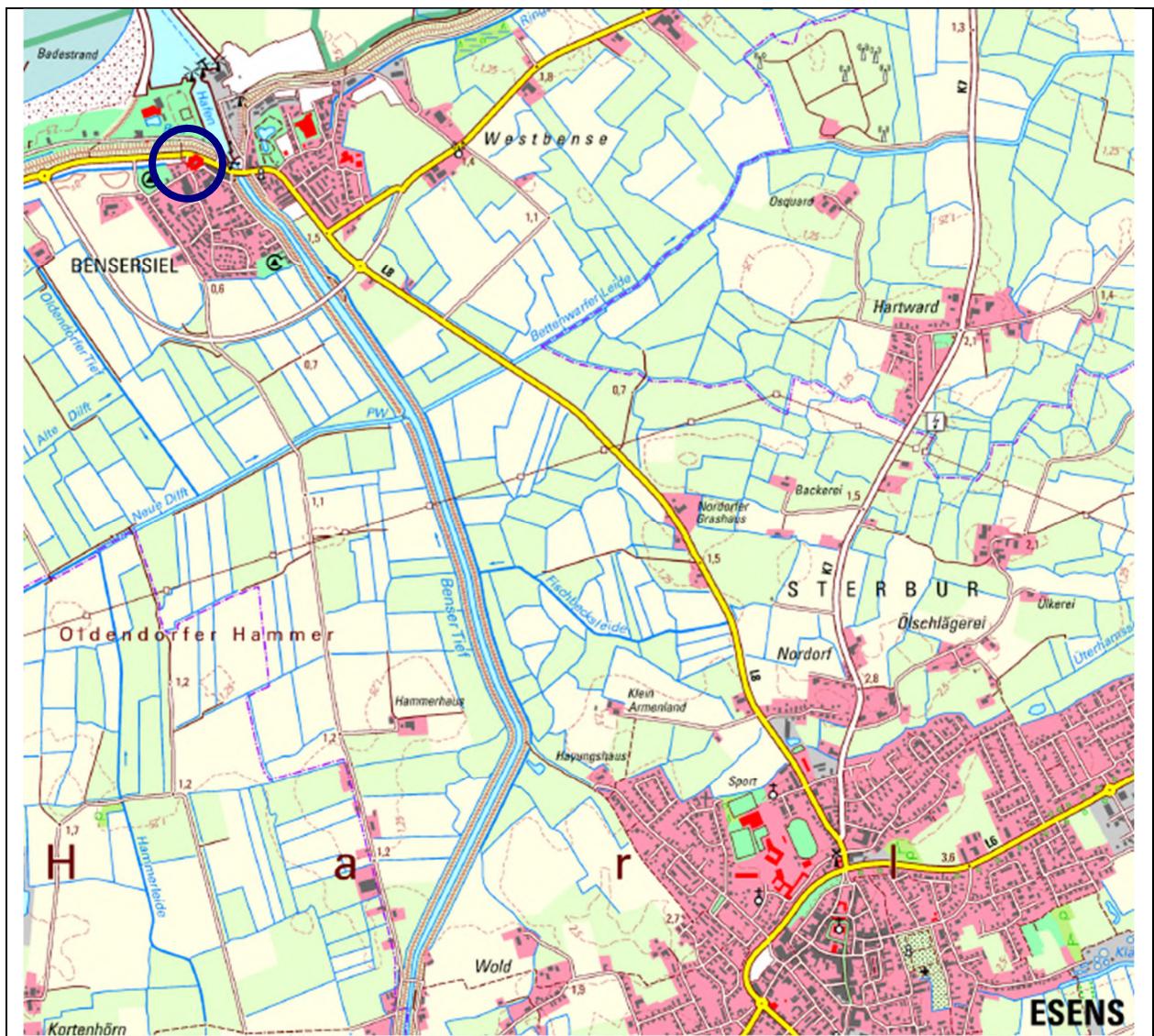
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemarkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Samtgemeinde Esens im Küstenbadeort Bensersiel an der Straße „Alter Sielweg“ in Ecklage zum Schmiedeweg, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Esens (Kirche) beträgt ca. 4,5 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. 16 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wittmund im Südosten nach Aurich im Südwesten 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. 5 km.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Ortschaft Bensersiel handelt es sich um ein Nordseeheilbad mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Samtgemeinde Esens vorhanden. Ein weiteres Schulangebot befindet sich der rund 20 km entfernten Stadt Wittmund.

In der Samtgemeinde Esens gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 20 km entfernt in Wittmund.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

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

### **2.1.4 Geschäftslage**

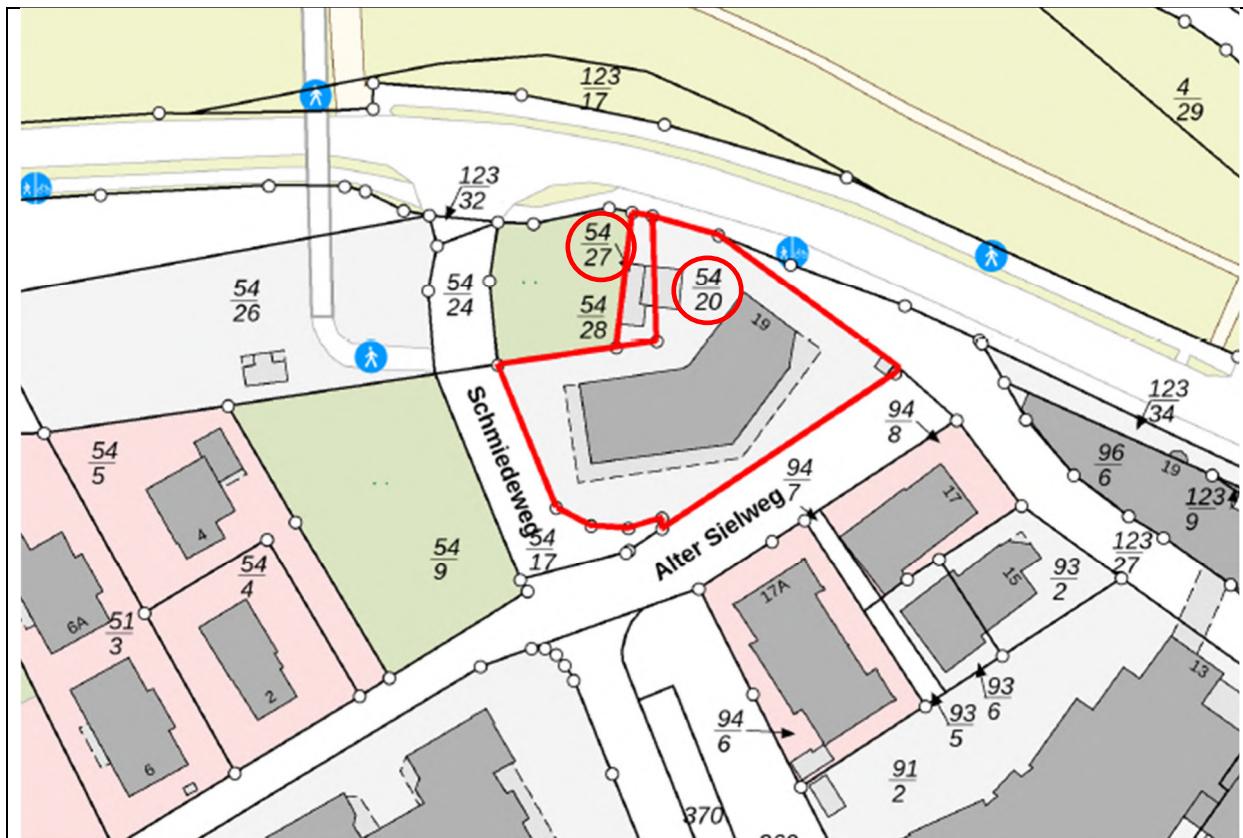
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Sondergebiet für Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemarkale ist die Geschäftslage insgesamt als gut bis sehr gut einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken (54/20 und 54/27) und ist insgesamt  $1.442 \text{ m}^2$  groß. Mit einem Miteigentumsanteil von insgesamt 860/10.000stel (350/10000 und 510/10000) ergibt sich eine anteilige Fläche von rd.  $124 \text{ m}^2$ . Die unregelmäßige Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

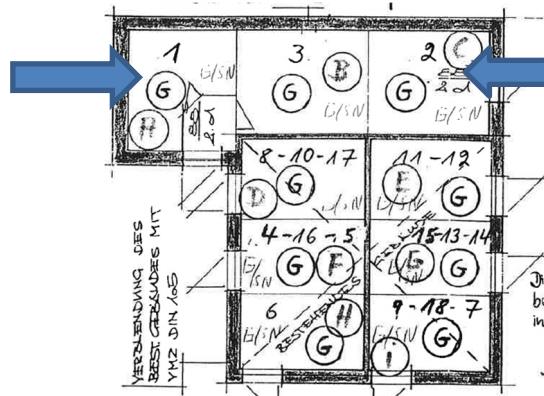
© 2025  LGLN

### 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaut. Das Gebäude ist in sechs Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie 12 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss aufgeteilt. Stellplätze und Wege sind befestigt.

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um die im westlichen Teil des Erdgeschosses gelegenen Gewerbeeinheiten Nr. 1 und 2 des Aufteilungsplanes, welche zusammen als Restaurant geführt wurden. Bei den beiden ursprünglichen Gewerbeeinheiten Nr. 1 und 2 in Teileigentum handelt es sich mittlerweile um ein gemeinschaftliches Restaurant. Eine Einzelnutzung der ursprünglichen Teileigentüme ist nur nach großen Umbaumaßnahmen möglich und nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht wirtschaftlich.

Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 steht das alleinige und ausschließliche Sondereigentumsrechts an dem mit „A“ bezeichneten 5,7 m<sup>2</sup> großen Abstellraum sowie dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 an dem mit „C“ bezeichneten 7,1 m<sup>2</sup> großen Abstellraum im Nebengebäude zu.



Die Nutzungsberechtigung für die große Terrasse (vom Gebäude bis zur Grundstücksgrenze) ist in der Teilungserklärung geregelt.

### 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Alter Sielweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg. Entlang der Südseite der Straße verläuft ein Parkstreifen. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg und der Parkstreifen sind gepflastert.

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

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

### 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 schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als sonstige Sondergebiete „Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung“ dargestellt ist.

## Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 8 „Alter Sielweg“ 1. Änderung“ der Samtgemeinde Esens vor, der am 30.10.2017 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

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 Straße „Alter Sielweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

#### Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeuräge, 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 jeweiligen Grundbuchblattes sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wittmund (Grundbuchamt) vom 27.01.2025 nur die Zwangsversteigerungsvermerke eingetragen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

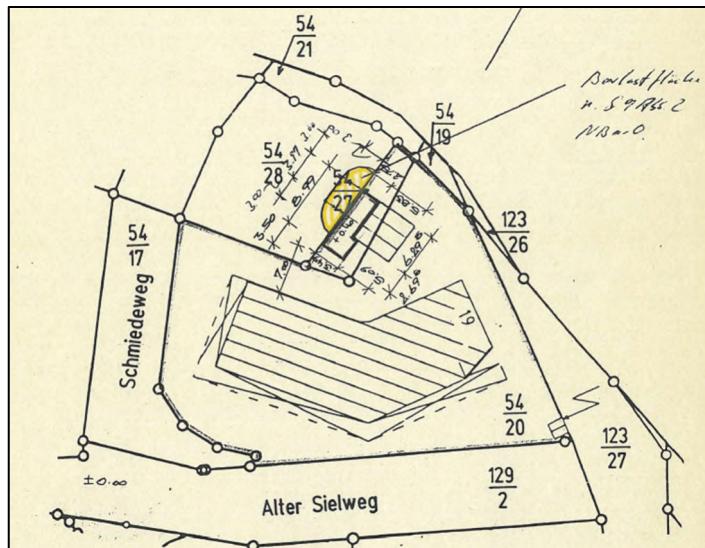
#### Baulisten

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

Baulast nach § 9 Abs. 2 NBauO

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bensersiel, Schmiedeweg – Gemarkung Bensersiel, Flur 4, Flurstück 54/28 – gestattet für sich und seine Rechtsnachfolger, daß von seinem Grundstück zugunsten des Grundstücks Bensersiel, Alter Sielweg 19 – Gemarkung Bensersiel, Flur 4, Flurstück 54/27 u. 54/20 – eine Teilfläche bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

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

Hausverwaltung

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist das Immobilienbüro Wallow (Moi Huus) in Norden. Den Angaben zufolge betragen die monatlich zu zahlenden Vorschüsse für die Instandhaltung, Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aufgrund des Wirtschaftsplans für die

Einheit 1 = 186 €, plus 35 € Rücklagenvorschuss = 221 € und für die  
Einheit 2 = 258 €, plus 51 € Rücklagenvorschuss = 309 €; insgesamt somit 530 €.

Auskunft über die Erhaltungsrücklage kann aufgrund einer Übernahme von einer anderen Hausverwaltung zurzeit nicht gegeben werden.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

## 2.4 Künftige Entwicklungen

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

### 2.4.1 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Esens 14.213 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Esens von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 0,1 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die Leerstandquote von Wohnungen in der Gemeinde Esens beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 3,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (3,0 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

## 2.5 Entwicklungszustand

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

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde als Restaurant (Pizzeria) geführt. Die Anzahl der Plätze innerhalb des Restaurants beträgt 42 und 96 auf der großzügigen Außenterrasse.

## 2.6.1 Gebäude und Wohnungseigentum

### Gebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus in konventioneller Bauweise Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss Unterkellerung: nicht unterkellert Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>	ca. 1978
<u>Bauweise und Ausstattung:</u>	
Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, vermutlich ohne Wärmedämmung
Dach:	Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Besondere Bauteile:	Arkaden, Balkone und Dachgauben
Gemeinschaftseinrichtung:	Anschlussraum und Heizungsraum
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	Dachkehlen an mindestens 2 Stellen undicht, dadurch eindringende Feuchtigkeit

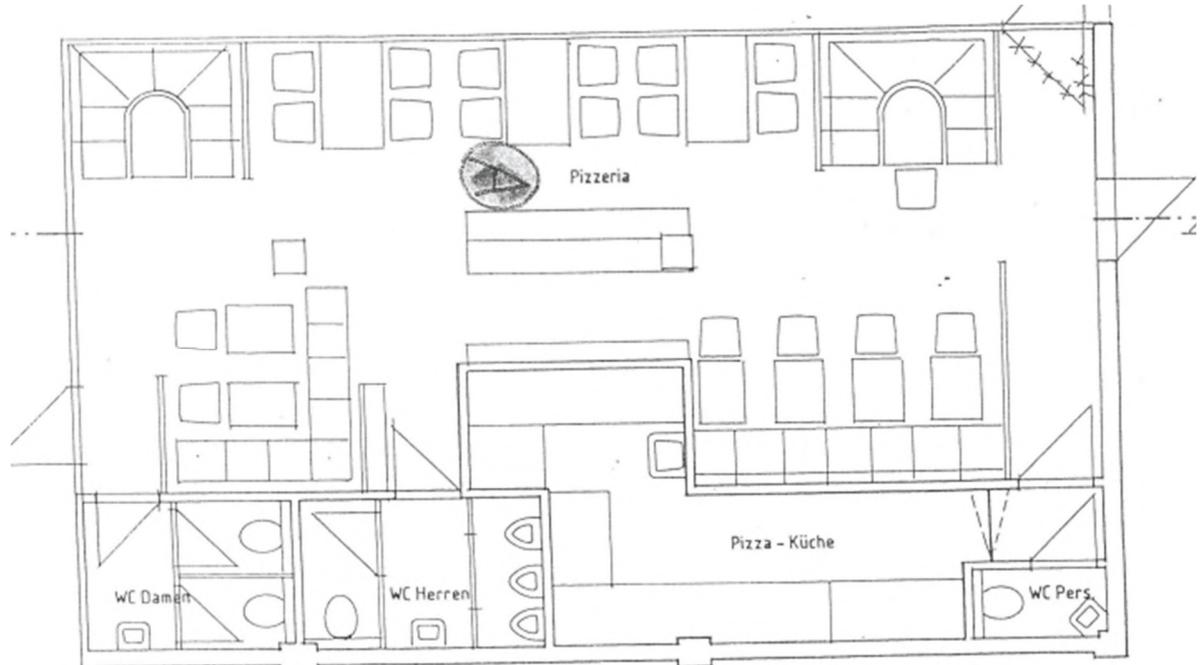
### Teileigentume (Gewerbeeinheit Nr. 1 und 2)

<u>Raumaufteilung:</u>	Gästeraum, Küche, Damen-WC, Herren-WC, Personal-WC (siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende)
<u>Einstufung / Besonderheiten:</u>	Die beiden ursprünglichen Gewerbeeinheiten 1 und 2 sind zu einer Einheit zusammengeführt worden. Der Zugang zur Küche (niedrig) und der Bewegungsraum innerhalb der Küche ist unzweckmäßig. Auch das Personal-WC direkt am Küchenbereich ist ungünstig.
<u>Größe:</u>	Nutzfläche: Gewerbeeinheit 1 = 32 m <sup>2</sup> Gewerbeeinheit 2 = <u>47 m<sup>2</sup></u> gesamt = 79 m <sup>2</sup>
<u>Ausstattung:</u>	
Fenster:	Holzrahmen mit Zweifachisolierverglasung aus 1979
Außentüren:	2 Kunststoffeingangstüren mit Zweifachisolierverglasung, Baujahr 2010 und ca. 2020er Jahre
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen, zu den WC-Räumen 2003 erneuert
Innenwände:	Leichtbau zu den Sanitärräumen und Küche; Putz mit Anstrich, Wandfliesen (2 m hoch) in den Sanitärräumen und raumhoch in der Küche
Deckenverkleidung:	Deckenverkleidung mit Putz mit Anstrich

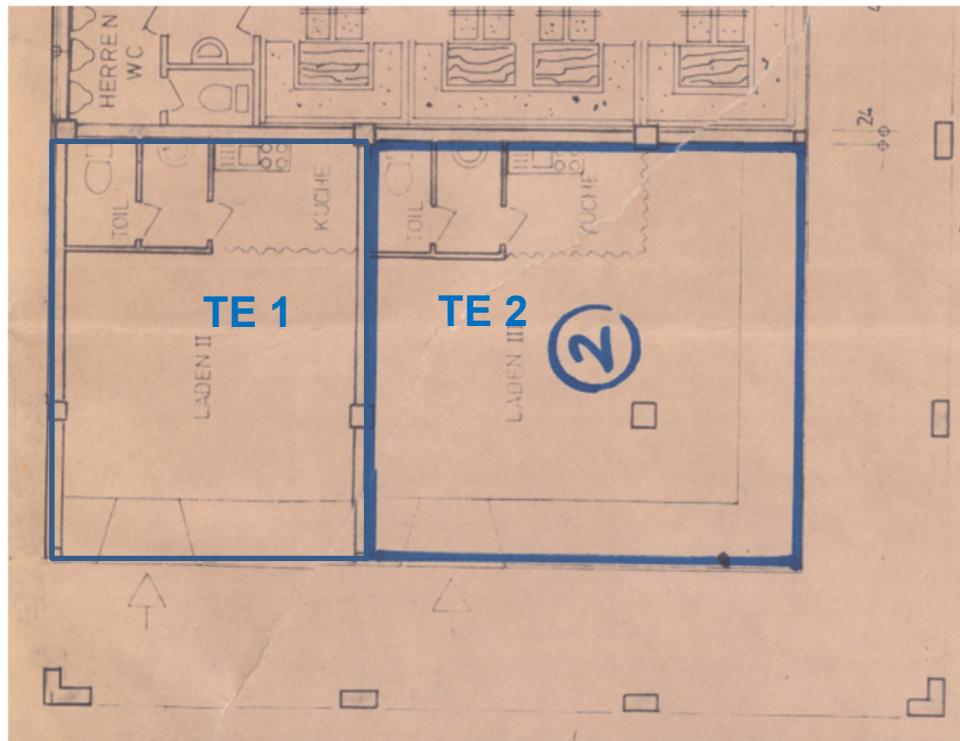
Fußbodenbelag:	überwiegend älterer PVC-Boden, Bodenfliesen in den Sanitärräumen und der Küche
Sanitäreinrichtungen:	Damen-WC: 2 Stand-WC-Becken, Waschbecken Herren-WC: Stand-WC-Becken, 3 Urinale, Waschbecken Personal WC mit Handwaschbecken jeweils einfacher Standard der ca. 90/00er Jahre
Heizung:	Flachheizkörper und Leitungen vorhanden; jedoch keine Heizungstherme (Restaurant wurde vorwiegend nur im Sommer betrieben)
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, elektr. Entlüftungsanlagen in den Sanitärräumen
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	Bodenbelag im Restaurant abhängig, keine Beheizung (Therme), Ausstattung zumeist veraltet (u. a. Fenster, etc.)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

### Grundrisse

#### Tatsächliche Aufteilung (Zeichnung vom Eigentümer)



Aufteilung gem. Aufteilungsplan



Fotos

(aufgenommen am 07.05.2025)



Ansicht von der Straße



Haupteingang



## 2.6.2 Einstufung Ausstattung und Restnutzungsdauer

### 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 die Gewerbeeinheit überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe ca. 2,5 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 fehlenden Dämmung sowie der fehlenden Heizung und alten Fenster als unterdurchschnittlich und nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Richtlinien):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	47 Jahre
Modernisierungen:	Sanitär aus ca. 90/00er Jahren, Außentüren aus 2010 und 2020er Jahren
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 SW-RL):	nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	23 Jahre

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

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:

Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen:

Anschluss an die Kanalisation

Terrasse:

Ziegelflachschicht zwischen dem Gebäude und der Straße; tlw. unterhalb der Arkaden

Einfriedung:

Kunststoffelemente mit Verglasung entlang der Terrasse, tlw. schadhaft

Nebengebäude:

Betonfertigschuppen (außen mit Riemchenverkleidung, Flachdach, Sikkentüren, Kunststofffallrohre); hier sind den beiden Teileigentümen 2 Abstellräume zugeordnet

#### Fotos

(aufgenommen am 07.05.2025)



Nebengebäude mit zugeordneten  
Abstellräumen

Innenansicht Abstellraum



Außenterrasse



Außenterrasse Südansicht

### 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, <a href="http://www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de">www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), 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 (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die 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 das 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 gewöhnlichen 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.

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren angewandt, da das Objekt vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert mit ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Erträgen (sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet ([www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

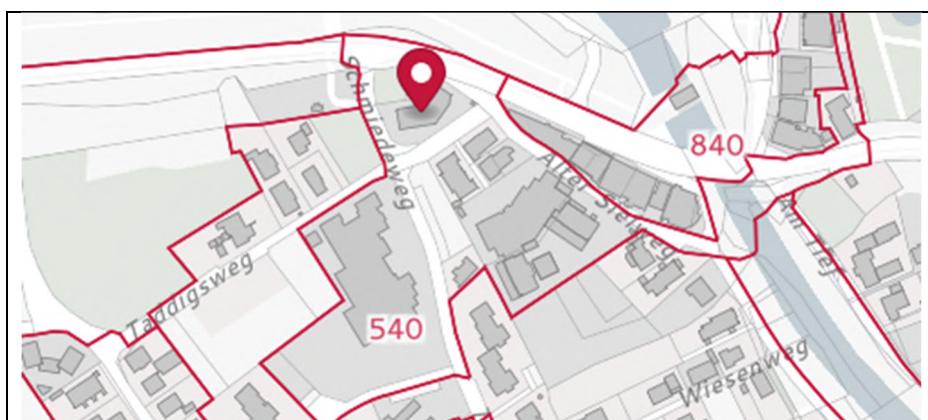
### 3.3 Bodenwert

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.

#### 3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von **540 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussten Eigenschaften sind:

- Mischgebiet
- offene Bauweise
- dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>

### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.442 m<sup>2</sup>. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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.

Besonderheiten bzw. Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück sind aufgrund der begünstigenden Baulast (werterhöhend) und der leicht unregelmäßigen Grundstücksform (wertmindernd) gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses gleichen sich diese Besonderheiten wertmäßig aus, so dass keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu **540 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Den zu bewertenden Teileigentum ist aufgrund des gemeinsamen Miteigentumsanteils von zusammen 860/10.000tel eine Grundstücksfläche von 124 m<sup>2</sup> zuzuordnen.

Der Gesamtbodenwertanteil ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	124 m <sup>2</sup>	540,00 €/m <sup>2</sup>	66.960 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>124 m<sup>2</sup></b>		<b>66.960 €</b>

### 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. Diese sind auch plausibel bzw. marktgerecht, wenn man von den Umsatzzahlen der Jahre 2021 bis 2013 (jährlich im Mittel 325.000 €) ausgeht.

Nutzung / Lage	Nutzfläche im Gebäude	Miete	Monatsmiete
Restaurant mit Außenterrasse	79 m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	1.975 €
<b>jährlicher Rohertrag</b>			<b>23.700 €</b>

#### 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) **15 %** angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

jährlicher Rohertrag	23.700 €
Bewirtschaftungskosten	15 % des Rohertrages
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>20.145 €</b>

#### 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](http://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 **5,0 %**.

#### 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 **23 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 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			20.145 €
Bodenwertverzinsung	5,0 %	von	66.960 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			16.797 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 5,0 %	RND: 23 Jahre)	13,4886
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			<b>226.568 €</b>

### **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 nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Baumängel und Bauschäden bzw. veraltete Ausstattung (unterdurchschnittlicher Zustand)
- unzweckmäßige Raumgeometrien (niedriger Durchgang, enge Küche)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen in Höhe von 226.568 € ergibt sich der diesbezügliche **Abschlag** zu **33.985 €**.

### 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	66.960 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	226.568 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	293.528 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-33.985 €
Ertragswert	259.543 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)</b>	<b>260.000 €</b>

### 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.

#### 3.5.1 Verkehrswert des Gesamtobjekts

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes 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 *Gesamtobjekt Teileigentüme 1 und 2 in Esens-Bensersiel, Alter Sielweg 19* zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.06.2025 mit

**260.000 €**

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

ermittelt.

#### 3.5.2 Verkehrswerte der einzelnen Teileigentüme

Eine Einzelnutzung der ursprünglichen Teileigentüme ist nur nach größeren Umbaumaßnahmen möglich und nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht wirtschaftlich. Denkbar ist eine Einzelverwertung der beiden Teileigentüme mit dem Ziel sie anschließend wieder zusammenzuführen.

Die erforderlichen Umbaumaßnahmen bei einer anschließenden Einzelnutzung der Teileigentüme bzw. die Kosten und das Risiko eines Einzelerwerbs mit dem anschließenden Ziel einer Zusammenführung der Teileigentüme berücksichtigt der Gutachterausschuss sachgerecht mit einem Abschlag von 30 % des Verkehrswertes des Gesamtobjekts. Der so geminderte Verkehrswert des Gesamtobjekts ist dann über die Miteigentumsanteile aufzuteilen in die beiden Verkehrswerte der Teileigentüme.

Mit dem 30-prozentigem Abschlag für die Einzelvermarktung ergibt sich der gemeinsame Wert der beiden Teileigentüme zu

$$260.000 € \times 0,7 = 182.000 €.$$

Somit entfällt auf das Teileigentum 1 (Grundbuchblatt 339) ein Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.06.2025 von

$$182.000 € \times 350 / 860 = 74.070 € = \text{rd. } \mathbf{74.000 €}$$

Somit entfällt auf das Teileigentum 2 (Grundbuchblatt 340) ein Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.06.2025 von

$$182.000 € \times 510 / 860 = 107.930 € = \text{rd. } \mathbf{108.000 €}$$

Esens, den 13.06.2025

Ihnen

Homes

Janzen

Gutachter

Vorsitzender

Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Ur-  
schrift 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 17.06.2025

---

(Mencke-Damm)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund  
Am Markt 11  
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Ute Gottsmann-Topcu  
Norder Landstraße 23  
26427 Holtgast

Özlem Janßen  
Norder Landstraße 23  
26427 Holtgast

Sesil Hatica Topcu  
Münsterstraße 93  
48431 Rheine

Sudenaz Talia Topcu  
Münsterstraße 93  
48431 Rheine

Oguzhan Topcu  
Münsterstraße 93  
48431 Rheine

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnung der Nutzflächen

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

<u>Laden</u>	1	
$6,88^5 \times 4,70$	=	32,36 qm
$\therefore (1,70 + 1,70 + 2,15) \times 0,11^5$	=	0,67 qm
		31,69 qm
$\therefore 3\% \text{ für Putz}$		0,95 qm
		30,74 qm
<u>Laden</u>	2	
$6,88^5 \times 6,90$	=	47,51 qm
$\therefore (1,70 + 1,70 + 2,15) \times 0,11^5$	=	0,64 qm
		46,86 qm
$\therefore 3\% \text{ für Putz}$		1,41 qm
		45,45 qm

Nach der aktuell gültigen Berechnungsverordnung wird kein Abzug für Putz in Ansatz gebracht. Die Nutzfläche des Ladens 1 beträgt somit rd. 32 m<sup>2</sup> und des Ladens 2 rd. 47 m<sup>2</sup>. Insgesamt steht bei der gemeinsamen Nutzung rd. 79 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## **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.