

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in
26465 Langeoog, Um Süd 24 und 24 a



Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund,
Am Markt 11, 26409 Wittmund

Wertermittlungsstichtag: 21.03.2026

Qualitätsstichtag: 21.03.2026

Verkehrswert: **590.000 €**

Sachverständiger: Herr Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Erklärungen / Hinweise	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Makrolage	7
2.1.2 Nachbarschaft	7
2.1.3 Verkehrsanbindung	8
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen	9
2.1.5 Umwelteinflüsse	9
2.1.6 Sonstiges	9
2.1.7 Wohnlage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Bauleitplanung	10
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.2.4 Grundbuchbestand	12
2.2.5 Rechte und Belastungen	13
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	13
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	13
2.3.2 Nutzung	13
2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand	14
2.3.4 Erschließungszustand	14
2.3.5 Bodenbeschaffenheit	14
2.3.6 Hauptgebäude	15
2.3.7 Nebengebäude	19
2.3.9. Außenanlagen	21
2.3.10. Ertragsverhältnisse	21
2.4. Künftige Entwicklungen	21
2.5.1. Demographische Entwicklung	22
2.5.2. Weitere künftige Entwicklungen	22
2.6. Entwicklungszustand	22
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	23
3.1. Grundlagen	23
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2. Kaufpreissammlung	23
3.1.3. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4. Literatur	24
3.1.5. Internetquellen	24

3.2. Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1. Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2. Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3. Bodenwert	26
3.4. Sachwertverfahren	28
3.4.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2. Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	32
3.4.3. Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.4.6. Sachwert des Grundstücks	35
3.5. Allgemeines Ertragswertverfahren	35
3.5.1. Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	36
3.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
3.5.3. Ertragswert	40
3.6. Verkehrswert	41
Anlagen:	
– Berechnung der Brutto-Grundflächen	
– Berechnung der Wohnflächen	
– Auszug aus der Liegenschaftskarte	
– Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
– Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	
– Fotografien	
– Grundrisszeichnungen	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund
Geschäftsnummer:	31 K 40/25
Datum des Auftrages:	10.02.2026
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, teilweise fehlende Baugenehmigung
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	21.03.2026
weitere Teilnehmer/-innen:	keiner

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag offensichtlich unbewohnt. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) ?

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungstichtag offensichtlich als Wohnhaus genutzt und ist unbewohnt; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt werden (Art und Umfang) ?

Am Wertermittlungstichtag befanden sich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?

Der echte Hausschwamm ist ein holzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Innerhalb des Bewertungsobjektes konnte an den einsehbaren Bauteilen **kein** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, größtenteils Gebäudeteile aus dem Ursprungsbaupjahr entsprechend der baubehördlich geprüften Zeichnungen. Ein Nebengebäude ist außerhalb des nach dem Bebauungsplan bebaubaren Bereich errichtet worden. Hierfür liegt keine Baugenehmigung vor. Es bestehen somit baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

6. Ist eine Einbauküche vorhanden, und ist diese fest mit dem Gebäude verbunden ?

Es sind Einbauküchen vorhanden, welche fest mit dem Gebäude verbunden ist.

7. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorhanden ?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht nach dem WEG. Somit ist kein Verwalter nach dem WEG vorhanden.

8. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt ?

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 21.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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.

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag. (21.03.2026).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen und Bauakte der Gebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Katasteramt Wittmund
- Auszug aus dem Grundbuch von Langeoog Blatt 1982 des Amtsgerichts Wittmund vom 10.02.2026
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog vom 24.03.2026
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog vom 24.03.2026
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wittmund vom 09.03.2026
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Wittmund vom 06.03.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 04.06.2026
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urnehmerschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

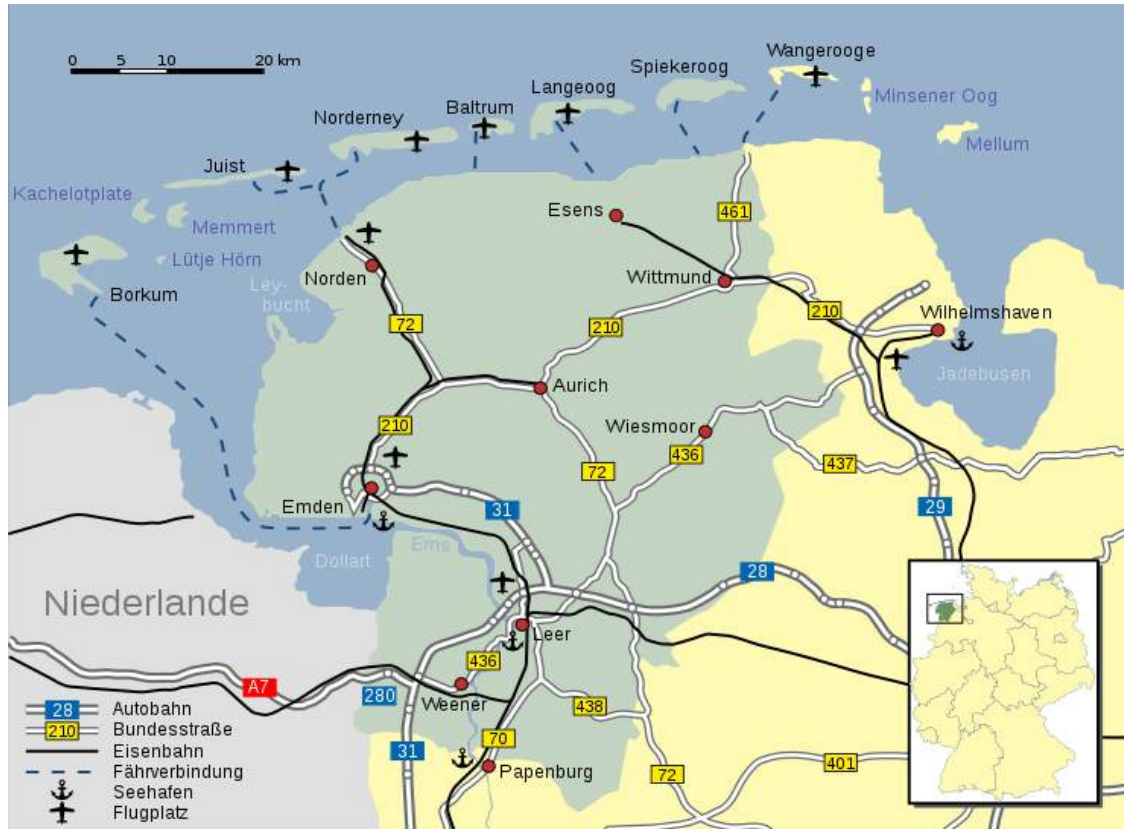
Die Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog liegt auf der gleichnamigen ostfriesischen Nordseeinsel und gehört zum Landkreis Wittmund in Ostfriesland.

Der Landkreis Wittmund mit dem Verwaltungssitz in der Stadt Wittmund liegt im Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 57.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 650 km², welche sich auf die Festlandsgemeinden sowie die Nordseeinseln Spiekeroog und Langeoog verteilen. Neben Dienstleistungen und Landwirtschaft trägt der Tourismus - insbesondere auf den Nordseeinseln und in den Küstenorten - nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

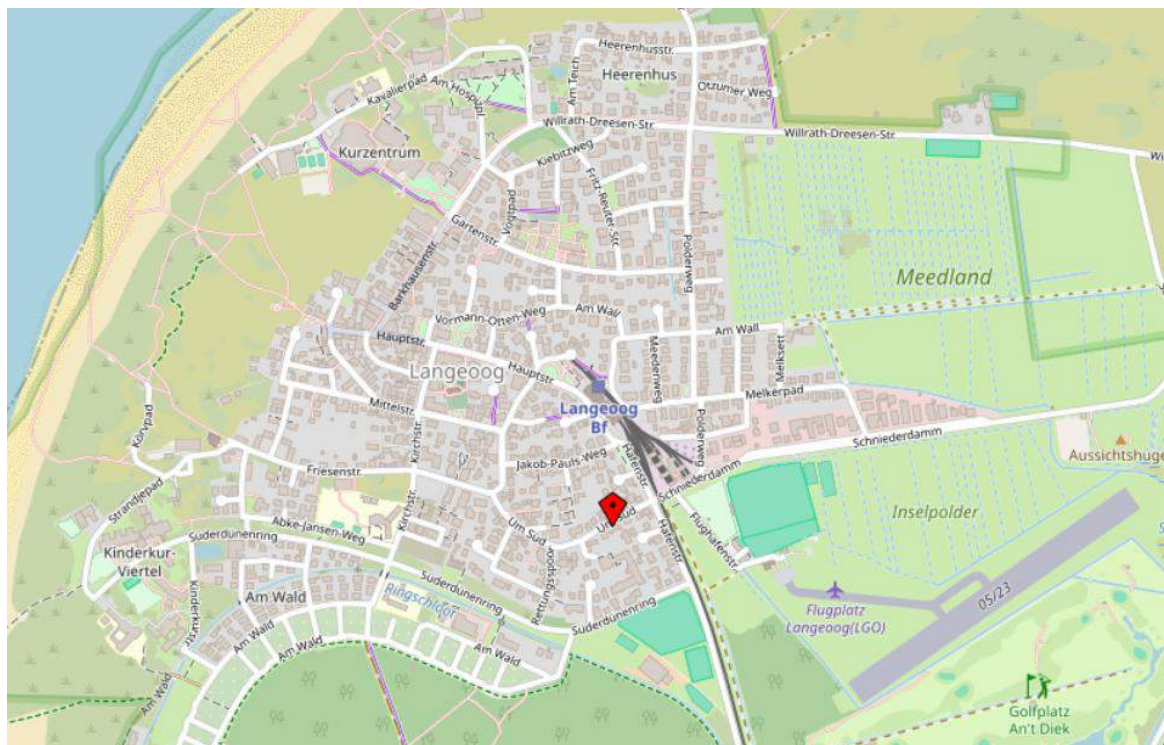
2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Ortsrandlage der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog an der Straße Um Süd. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog (Rathaus) beträgt ca. 0,5 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 08.05.2026

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Die Insel Langeoog ist durch eine Schiffsverbindung zum Hafen Esens-Bensersiel an das Festland angebunden. Der Flugplatz Langeoog wird regelmäßig von Wittmund-Harlesiel aus angefliegen. Ab Esens besteht Anschluss an das Eisenbahnnetz.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 1.800 Einwohnern.

Langeoog verfügt mit der Inselschule Langeoog über eine Grund-, Haupt- und Realschule. Weiterbildende Schulen sind auf dem Festland etwa in Esens oder Wittmund angesiedelt.

Auf der Insel Langeoog gibt es Ärzte sowie Kurkliniken. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Wittmund.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der örtlichen Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gelten besondere Mieterschutzregelungen.

Nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte „Mietpreisbremse“) darf bei der Wiedervermietung die neue Miete höchstens um 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies gilt nicht für Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wird sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Nach § 558 Absatz 3 Satz 3 darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Nach § 577a Abs. 2 Satz 2 gilt eine verlängerte Kündungssperrfrist von fünf Jahren bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

2.1.7 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Siedlungslage der ca. 1950er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut bis sehr gut einzustufen. .

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

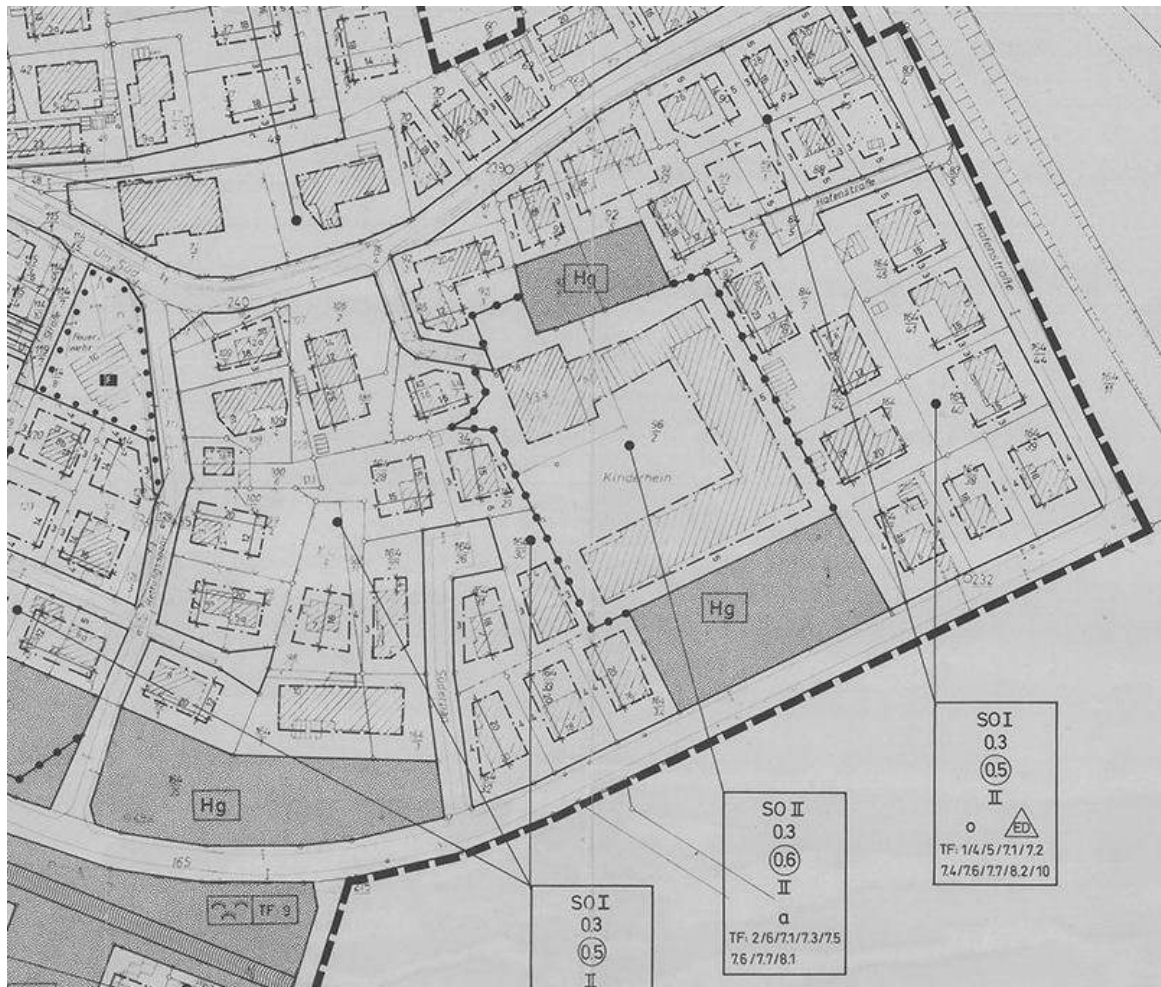
Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „SO I - Fremdenbeherbergung“ dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan H „Um Süd / Süderdünenring“ + 1. Änderung der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung „Sondergebiet“ mit zweigeschossiger, offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:



Grundflächenzahl: 0,3

Geschossflächenzahl: 0,5

Quelle: © Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog

Sonstige planungsrechtliche Einschätzung

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für Fremdenbeherbergung

Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen,
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Wohnungen.

2. Sondergebiet für Kinder- und Jugendberholung

Das Sondergebiet für Kinder- und Jugendberholung dient der Unterbringung zweckgebundener Beherbergungsbetriebe.

Im Sondergebiet für Kinder- und Jugendberholung sind zulässig:

- Kinder-, Jugend- und Schullandheime,
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke als Zubehör für Kinder-, Jugend- und Schullandheime,
- Wohnungen für Pflöge-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter.

3. Sondergebiet für Familienerholung

Das Sondergebiet für Familienerholung dient der Unterbringung zweckgebundener Fremdenbeherbergungsbetriebe.

Im Sondergebiet für Familienerholung sind zulässig:

- Familienerholungsstätten,
- Kinder- und Jugendheime in Verbindung mit Familienerholungsstätten,
- Wohnungen für Pflöge-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Mindestgröße der Baugrundstücke 450 m² betragen muß. Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als 450 m² waren, genießen Bestandsschutz.

5. Baugrenzen

In den festgesetzten Sondergebieten für Fremdenbeherbergung und für Familienerholung können einzelne Gebäudeteile nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

6. Abweichende Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

7. Höhe baulicher Anlagen

7.1 Erdgeschoßfußboden

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 40 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

7.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwälden darf die Traufhöhe das Maß von 4,00 m nicht überschreiten.

7.3 Firsthöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwälden darf die Firsthöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

7.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

7.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 12,00 m nicht überschreiten.

7.6 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe/Festlegung des unteren Bezugspunktes in besonderen Fällen

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen sowie bei Gebäuden, die in bewegtem Gelände errichtet werden, ist der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens sowie zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte.

Bewegt im Sinne dieser Festsetzung ist eine Geländeform, wenn das Geländeebene des Teiles des Baugrundstückes, der überbaut werden soll, im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden bzw. zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße um mehr als 40 cm ansteigt.

7.7 Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude

Die in 7.1 bis 7.5 festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn an bestehende Gebäude, die die festgesetzten Werte überschreiten, ein Anbau errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/3 der Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt.

8. Gebäude als Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO

8.1 Sondergebiet für Kinder- und Jugendberholung

Gebäude als Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8.2 Sondergebiete für Fremdenbeherbergung und für Familienerholung

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.
- Eingeschossige Verbindungsgänge zwischen 2 selbstständig stehenden Hauptgebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbstständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.

9. Naturbelassene Grünanlagen

Innerhalb der naturbelassenen Grünanlagen ist der vorhandene Busch-, Strauch- und Baumbestand dauerhaft zu erhalten.

10. Ausnahmeregelung bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils

durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen

Bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen kann ausnahmsweise ein Gebäude oder Gebäudeteil in gleicher Dimension (Bauvolumen) wie das zerstörte neu errichtet werden.

Die Nutzungen des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils müssen den Nutzungen des vernichteten Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen.

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Abschnitt 2.2.1 zu entnehmen.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Um Süd nach Auskunft der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

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

2.2.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Langeoog Blatt 1982 unter lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 91/1 und 92/12 der Flur 10 der Gemarkung Langeoog. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche Um Süd 24, 24 A, Gebäude- und Freifläche Um Süd 24 A“ und die Größe mit 207 m² und 250 m² angegeben.

2.2.5 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) sind keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Wittmund vom 09.03.2026 enthält das Baulastenverzeichnis für das Flurstück 91/1 keine Eintragungen.

Für das Flurstück 92/12 liegt eine Vereinigungsbaulast vor (siehe Anlage).

Die vorstehende Baulast stellt nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen keine Minderung des Wertes des Bewertungsobjektes dar.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist aufgrund seines Alters offensichtlich kein Bau- oder Kulturdenkmal, so dass der Gutachter auf das Einholen eines Auszuges aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) verzichtet.

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. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 207 m² und 250 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus und einem massiven Nebengebäude bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Waschbetonplatten befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten und Rasenfläche angelegt.

2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen, Bauschein Nr. 1233/63 (Anbau eines Wohnhauses), 651/91 (Abstellraum), 60.1-00139-16-02 (Abbruch und Wiederaufbau einer Veranda) und 60.1-0494-14-02 (Neubau einer Terrassenüberdachung) des Landkreises Wittmund vor, aus denen sich das Vorliegen einer Genehmigung zumindest für den Großteil der vorgefundenen Baulichkeiten ergibt. Es sind jedoch Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine vollständige bauordnungsrechtliche Genehmigung sprechen. Diese sind unter anderem:

In der Örtlichkeit wurden Baulichkeiten vorgefunden, die nicht in der amtlichen Liegenschaftskarte verzeichnet sind und keine Baugenehmigungen vorlagen.

Diese Besonderheit bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt.

2.3.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Um Süd erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Straße mit beidseitigem Rad-/Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad-/Fußweg ist gepflastert.

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

Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

2.3.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Wittmund vom 06.03.2026 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

2.3.6 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte 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 Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise angebaut, Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.01
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: voll unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1963; Umbauten, Erweiterungen um 1991 und 2015/2016; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 232 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: ca. 146 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: ca. 20 m ² (geschätzt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse
	im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur
	im Dachgeschoss (DG): 2,5 Zimmer, Bad, Flur
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und nicht zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Kalksandsteinen als Verblender und Kalksandsteinen als Innenschale, keine Dämmung
Dach:	Walmdach mit Betondachsteinen, kein Drem-pel, Spitzboden teilweise ausgebaut, geringe Dachdämmung, Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentüren:	Haupteingangstür: Holzrahmentür mit Lichtaus-schnitt und Einfachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1960er Jahre

	Nebeneingangstür: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1980er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, teilweise Holzrahmenfenster, teilweise mit Einfachverglasung, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1980er Jahre
Innenwände:	Innenwände teilweise massiv mit Putz, , Wandbekleidung überwiegend mit Tapete als Wandbekleidung Wandfliesen im Sanitärbereich halbhoch, Fliesenspiegel in den Küchen, insgesamt in mittlerer Qualität und veralteter Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Streifenfundamente mit Holzfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Obergeschoss fehlender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke im Obergeschoss mit Dielung Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete
Geschosstreppe:	keine Kellertreppe Geschosstreppe: geschlossene Holztreppe mit Holzstufen in einfacher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	unterschiedliche Fußbodenbeläge in einfacher Art und Ausführung Bodenfliesen in den Sanitärbereichen in üblicher Art und Ausführung und veralteter Optik
Sanitäreinrichtungen:	Bad im Kellergeschoss mit WC, Einzelwaschbecken und Dusche, Bad im Erdgeschoss mit WC, Einzelwaschbecken und Dusche, Bad im Obergeschoss mit WC, Einzelwaschbecken und Dusche, jeweils einfacher Standard der ca. 1980er Jahre

Heizung:	zwei Erdgaszentralheizungen (Baujahr ca. 1990er Jahre), zentrale Warmwasserversorgung mit Speicher, überwiegend Rippenheizkörper in den Räumen, in Heizungsniischen, zusätzlich Kamin
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	Einbauküchen nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangspodest gemauert Schornstein

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- teilweise fehlende Deckenverkleidung
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	schlecht (unterdurchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	einfach bis mittel Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 2

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 nicht getätigt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gemäß
vorliegendem Sachwertmodell): 70 Jahre

bisheriges Alter: 63 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) 1980er Jahre Modernisierung der Fenster,
2000er Jahre Modernisierung der Heizungs-
anlagen, 1990er Jahre Modernisierung der
Bäder (Erneuerung der Leitungen, der Flie-
sen inklusive des Estrichboden, der Heizkör-
per, der Sanitärartikel)

Modernisierungsgrad (gemäß
Anlage 2 der ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der In-
standhaltung

ermittelte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.7 Nebengebäude

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohnhaus in Massivbauweise angebaut,
Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.21

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1990er Jahre; (geschätzt)

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 50 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: ca. 37 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): 1 Zimmer, Bad, Wintergarten

im Dachgeschoss (DG): 1 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Verblender,
Innenschale nicht bekannt, keine Dämmung

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen, kein
Drempel, Spitzboden voll ausgebaut, geringe
Dachdämmung, Kupferrinnen/-fallrohre

Außentore und -türen: Haupteingang: Kunststoffrahmentür mit
Lichtausschnitt und Zweifachverglasung,
mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasu-
ng, ohne Fenstersprossen, ohne Außen-
rolläden, insgesamt einfache Qualität der ca.
1990er Jahre

Innenwände: Innenwände Trockenbauweise mit Gipskar-
tonplatten, Wandbekleidung überwiegend mit
Anstrich

Wandfliesen im Sanitärbereich raumhoch

Innentüren: einfache Holzfüllungstüren in Holzzargen

Geschossdecken / Fußböden: Sohlplatte im Erdgeschoss mit Estrichfußbo-
den im Erdgeschoss

Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss,
Holzfußboden im Obergeschoss

Geschosstreppe:	offene Raumpartreppe mit Holzstufen in einfacher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	unterschiedliche Fußbodenbeläge, Bodenfliesen im Sanitärbereich
Sanitäreinrichtungen:	Bad im Erdgeschoss mit WC, Einzelwaschbecken, einfache Ausstattung der 1990er Jahre
Heizung:	Erdgaszentralheizung (Baujahr 1990er Jahre), Flachheizkörper in den Räumen
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Schleppdachgaube, ca. 2 m ² Ansichtsfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- keine erkennbaren
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel (durchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	einfach
	Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	ca. 35 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	35 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.9. Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss
<u>Plattierungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Waschbetonplatten .
<u>Terrasse:</u>	Waschbetonplatten, Überdachung: Holzkonstruktion mit Lichtwellplatten,
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Büschen und Hecken, teilweise Mauern, Eingangstor aus Holz
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Schuppen: Grundfläche ca. 10 m ² Mauerwerkbauweise mit Verblender, flach geneigtes Flachdach mit Wellfaserzementplatten, Holzrahmentür, keine Innenwände
<u>Sonstige Anlagen:</u>	keine
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

2.3.10. Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt hat eine sachverständigenseits geschätzte mittlere Restnutzungsdauer von rund 19 Jahren und befindet sich überwiegend in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Grundrissgestaltung ist eine Alternativnutzung nur eingeschränkt möglich. Das Bewertungsobjekt besitzt somit eine durchschnittliche bis schlechte Drittverwendungsfähigkeit.

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.

2.5.1. Demographische Entwicklung

Für die Gemeinde Nordseeheilbad Langeoog liegen keine demographischen Daten und Prognosen in öffentlich einsehbarer Form vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte langfristig aufgrund der höheren Nachfrage und des verhältnismäßig geringen Angebots ansteigen werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.5.2. 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.

2.6. 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 (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im Sondergebiet“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1. Grundlagen

3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert 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“.

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 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4. Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2026 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

3.1.5. Internetquellen

Grundstücksmarktdaten	https://www.gag.niedersachsen.de
Baupreisindex	https://www.destatis.de

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 des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietbar 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 (aus der Mietübersicht im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss) und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

3.3. Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den *rentierlichen* und den *sonstigen* Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen 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.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Bodenrichtwerte

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.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 1.100 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Sondergebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)“ und einer Grundstücksgröße von 600 m² beschrieben.

Objektspezifischer Bodenwert

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

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird wohnbaulich als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf wohnbaulich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Anpassung erforderlich.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Lage

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen Lagemerkmale wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone auf. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2026. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten,

Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

1.100,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	457	1.100,00	502.700
sonstige Flächen		0	0,00	0
Bodenwert insgesamt		457		502.700

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.

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/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.

Für Objekte auf den Inseln sind die Herstellungskosten im Vergleich zum Festland jedoch deutlich höher. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist in seinem Grundstücksmarktbericht daher entsprechende Ortsfaktoren für die Inseln aus. Der Gutachter verwendet den im Grundstücksmarktbericht 2019 ausgewiesenen Ortsfaktor für die Insel Langeoog in Höhe von 1,7 zur Ermittlung der örtlichen Herstellungskosten.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 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 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-

02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge 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 Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes 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.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus	Wohnhaus
Gebäudetyp NHK 2010		1.01	1.23
Brutto-Grundfläche	m ²	232	50
NHK 2010 (x 1,7)	€/m ²	1.233	1.709
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten			
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0	0
Zu-/Abschlag für abw. Drempel	%	0,0	0,0
Herstellungskosten 2010	€	285.940	85.425
Baupreisindex am WE-Stichtag		193,5	193,5
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	553.294	165.297
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	63	35
Restnutzungsdauer	Jahre	15	35
Alterswertminderung (§23)		linear	linear
	in %	78,57	50,00
	€	-434.723	-82.649
Gebäudesachwert	€	118.571	82.649
Sachwert der baulichen Anlagen		201.220	

3.4.2. Sachwert der baulichen Außenanlagen und der 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 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas	€	8.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	5.000
Sonstiges: Schuppen	€	5.000
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	18.000

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 errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

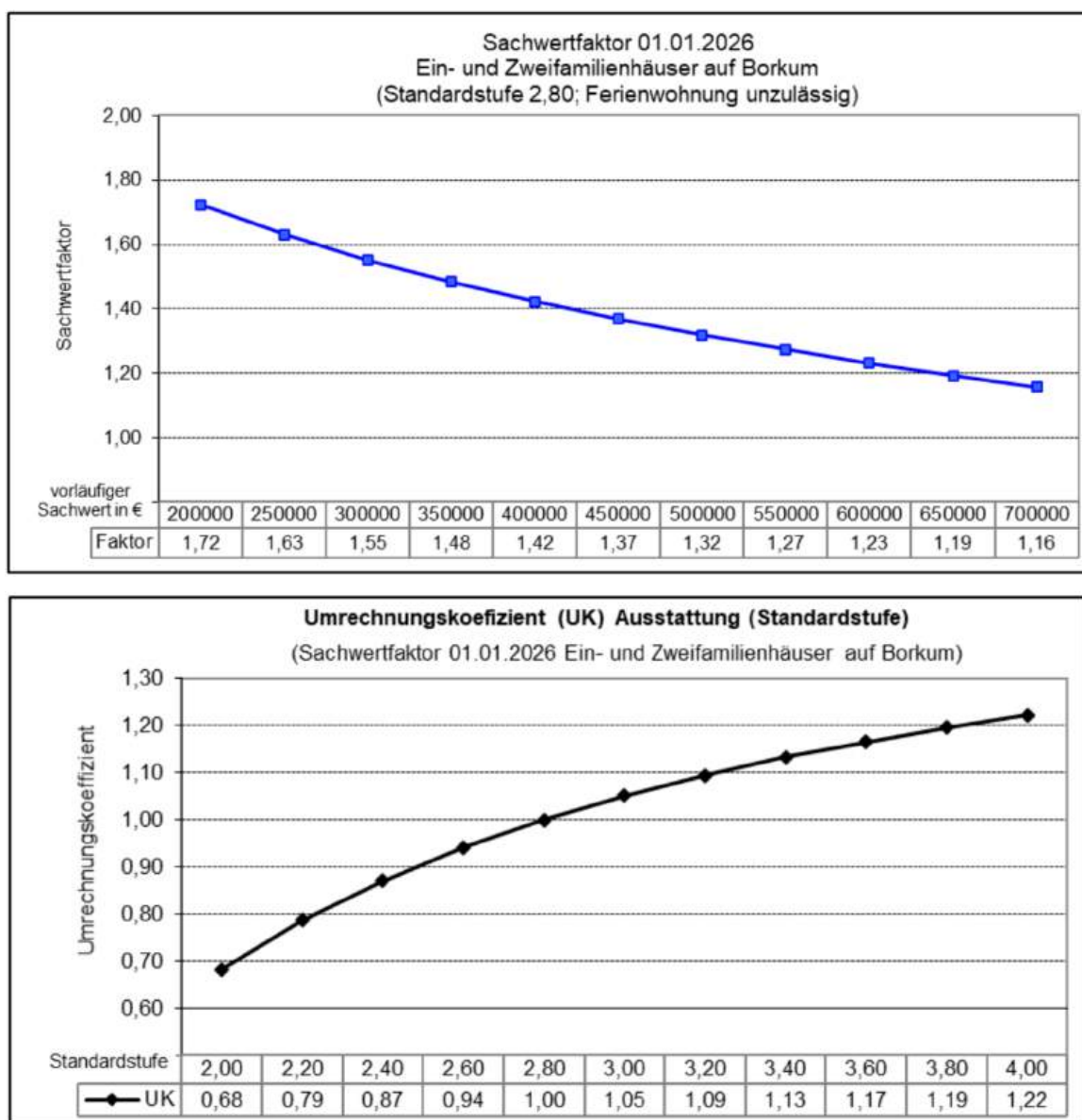
rentierlicher Bodenwert	€	502.700
Sachwert der baulichen Anlagen	€	201.220
Sachwert Außenanlagen/sonstige Anlagen	€	18.000
vorläufiger Sachwert	€	721.920

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).

Der Grundstücksmarktbericht weist keine Sachwertfaktoren für Wertermittlungsobjekte wie das Bewertungsobjekt für die Insel Langeoog, jedoch für die Insel Borkum aus. Diese Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden hilfsweise verwendet:



Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des GAG Aurich

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,78 ($1,15 \times 0,68$), d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 22 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	€	721.920
Sachwertfaktor	0,78	
Marktanpassung	in €	-158.822
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	563.097

3.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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).

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 kein weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

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	€	563.097
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-3.000
sonstiger Bodenwert	€	0
Sachwert	€	560.097
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	560.000

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 im allgemeinen Ertragswertverfahren 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

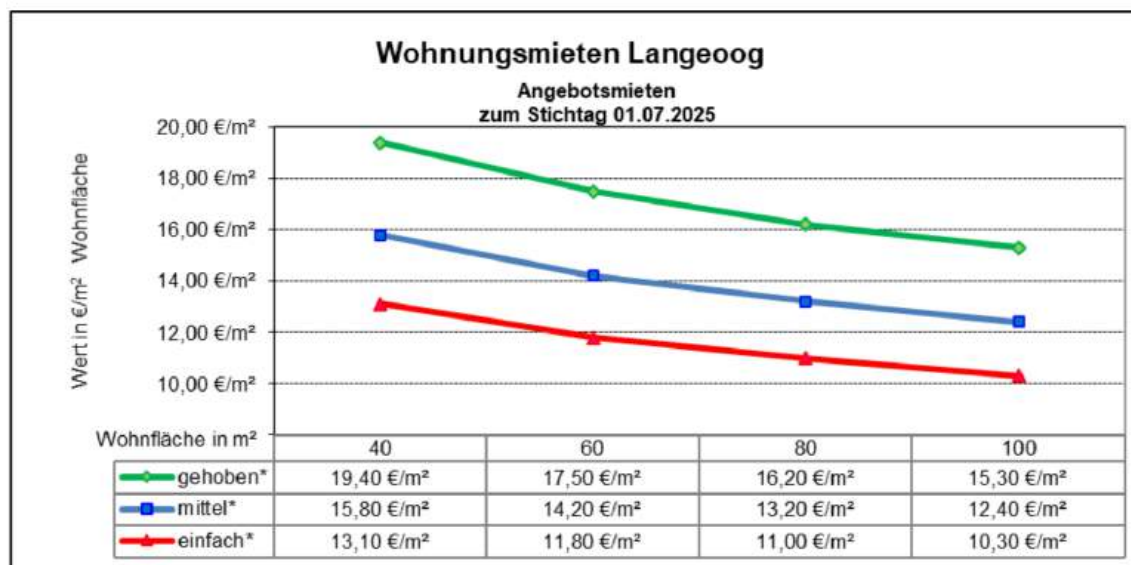
Rohertrag

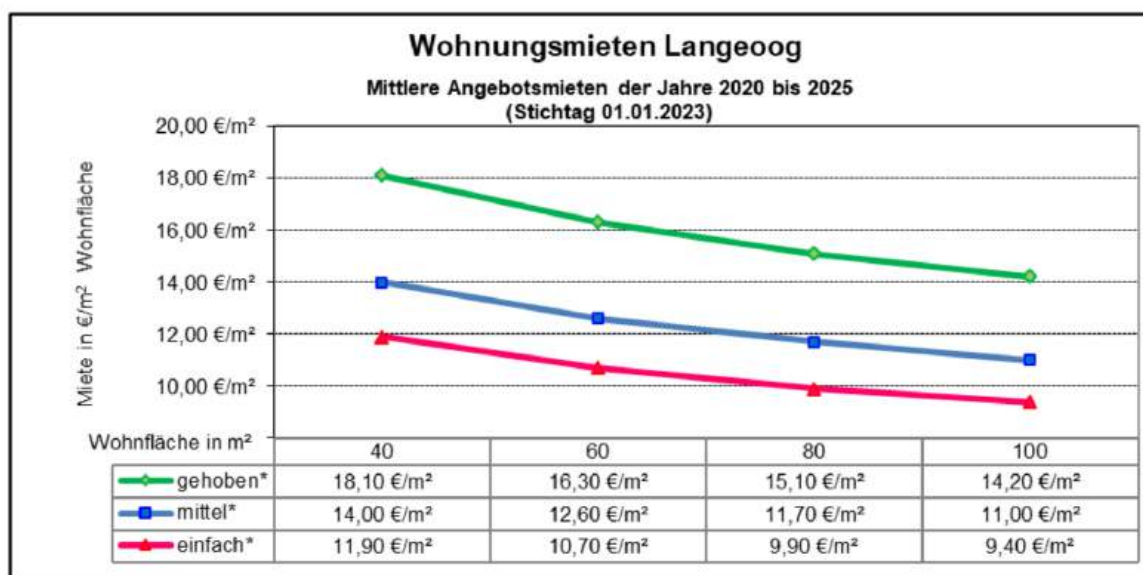
Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde 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 vergleichbarer Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Für das Bewertungsobjekt fließen keine Erträge, daher werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Mietübersicht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich





- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität

Grafik: Grundstücksmarktbericht 2020

Innerhalb der dargestellten Größenspannen sind bereits größenbedingte markttypische Mietpreisunterschiede festzustellen. Diese Marktgegebenheit wird durch Interpolation an die Größe des zu bewertenden Mietobjekts berücksichtigt.

Grafik: Grundstücksmarktbericht 2023

Es werden folgende Erträge als marktüblich angesetzt:

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/ Nutzfläche m²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	Wohnung Keller	54	12,00 €/m²	648
1	Wohnung Erdgeschoss	67	12,50 €/m²	838
1	Wohnung Dachgeschoss	25	15,00 €/m²	375
1	Wohnung Nebengebäude	37	14,00 €/m²	518
gesamt		183		2.379
jährlicher Rohertrag			€	28.542

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 dieses Objekt die Modellwerte der in der Anlage 3 der ImmoWertV angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % sachverständig und modellkonform angesetzt. (Modell des Gutachterausschusses Aurich gemäß Grundstücksmarktbericht 2026).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Rohertrag			€	28.542
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	367	1.468
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	14,40	2.635
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	571
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	4.674
BWK in % des Jahresrohertrages				16,4
jährlicher Reinertrag			€	23.868

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).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Appartementshäuser auf den ostfriesischen Inseln in Höhe von 3,2 % (Spanne der Analysedaten von 2,0 % - 4,8 %). Hiernach verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt durchschnittlich zu 3,2 Prozent.

Aufgrund der in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt abweichenden Kennzahlen der Kauffälle, die der Analyse des Gutachterausschusses zugrunde lagen, hält der Gutachter eine Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für erforderlich. Insbesondere durch die abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer (36 Jahre) und die abweichende jährliche Mieteinnahme hält der Gutachter einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachter setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 19,4 Jahren (s. Abschnitt 2.3.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

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.

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag	€	23.868
Liegenschaftszinssatz	in %	3,5
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)	€	-17.595
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	6.274
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	19,4
Zinssatz	%	3,5
Barwertfaktor-Kapitalisierung		13.8906
Ertragswert der baulichen Anlagen	€	87.143

3.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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).

Im vorliegenden Fall sind im Rahmen des Ertragswertverfahrens keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, da diese bereits bei der Ermittlung des Rohertrages durch die angesetzten Mieten berücksichtigt wurden.

3.5.3. Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	€	502.700
Ertragswert der baulichen Anlagen	€	87.143
vorläufiger Ertragswert	€	589.843
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktanpassung	0	0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	0
sonstiger Bodenwert	€	0
Ertragswert	€	589.843
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	590.000

3.6. Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (= 560.000 €) durch die Marktanpassung und beim Ertragswert (= 590.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

590.000 €
(in fünfhundertneunzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 08. Juni 2026



Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 2

Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 1:2005-2

	Länge	Breite	Fläche
Wohnhaus Keller	7,73 m x	4,81 m =	37,18 m ²
	+ 7,36 m x	4,75 m =	<u>34,96 m²</u>
			72,14 m²
Wohnhaus Erdgeschoss	7,73 m x	4,81 m =	37,18 m ²
	+ 7,36 m x	4,75 m =	<u>34,96 m²</u>
Veranda	+ 3,59 m x	4,27 m =	<u>15,33 m²</u>
			87,47 m²
Wohnhaus Dachgeschoss	7,73 m x	4,81 m =	37,18 m ²
	+ 7,36 m x	4,75 m =	<u>34,96 m²</u>
			72,14 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gesamt:)			<u>231,75 m²</u>
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gerundet:)			232 m²
Nebengebäude Erdgeschoss	5,32 m x	4,70 m =	<u>25,00 m²</u>
			25,00 m²
Nebengebäude Obergeschoss	5,32 m x	4,70 m =	<u>25,00 m²</u>
			25,00 m²
Bruttogrundfläche Nebengebäude (gesamt:)			<u>50,01 m²</u>
Bruttogrundfläche Nebengebäude (gerundet:)			50 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003:

Wohnhaus Kellergeschoss:				
Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	4,91 m x	3,96 m x	1	= <u>19,44</u> m ² 19,44 m²
Schlafzimmer	2,45 m x	4,23 m x	1	= <u>10,34</u> m ² 10,34 m²
Bad	1,87 m x	1,83 m x	1	= <u>3,42</u> m ² 3,42 m²
Küche	3,60 m x + 0,38 m x	1,81 m x 0,33 m x	1 1	= <u>6,51</u> m ² = <u>0,13</u> m ² 6,64 m²
Zimmer	1,99 m x	2,53 m x	1	= <u>5,03</u> m ² 5,03 m²
Abstellraum	2,22 m x	3,94 m x	1	= <u>8,75</u> m ² 8,75 m²
Wohnhaus Kellergeschoss (gesamt:)				53,62 m ²
Wohnhaus Kellergeschoss (gerundet:)				54 m²

Wohnhaus Erdgeschoss:				
Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Schlafzimmer	2,47 m x	4,24 m x	1	= $\frac{10,47}{10,47} \text{ m}^2$
Wohnzimmer	3,96 m x	5,02 m x	1	= $\frac{19,88}{19,88} \text{ m}^2$
Küche	2,22 m x	3,95 m x	1	= $\frac{8,78}{8,78} \text{ m}^2$
Bad	1,91 m x	1,82 m x	1	= $\frac{3,48}{3,48} \text{ m}^2$
Diele/Flur	6,16 m x	1,99 m x	1	= 12,25 m ²
	- 0,86 m x	2,81 m x	0,5	= -1,21 m ²
Vorflur	+ 3,46 m x	3,78 m x	1	= $\frac{13,09}{24,12} \text{ m}^2$
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)				66,74 m ²
Wohnhaus Erdgeschoss (gerundet:)				67 m²

Wohnhaus Dachgeschoss:				
Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Bad	1,38 m x	2,93 m x	0,5	= $\frac{2,02}{2,02} \text{ m}^2$
Küchenbereich	3,93 m x	3,20 m x	1	= 12,57 m ²
	- 1,46 m x	0,91 m x	0,5	= -0,66 m ²
	- 2,76 m x	1,33 m x	0,5	= $\frac{-1,84}{10,07} \text{ m}^2$
Wohn- Schlafzimmer	3,21 m x	3,99 m x	1	= 12,79 m ²
	- 3,98 m x	0,84 m x	0,5	= -1,67 m ²
	+ 3,17 m x	1,15 m x	0,5	= $\frac{1,83}{12,95} \text{ m}^2$
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)				25,05 m ²
Wohnhaus Dachgeschoss (gerundet:)				25 m²

Nebengebäude:					
Raum		Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnzimmer Erdgeschoss		4,54 m x	3,20 m x	1 =	14,53 m ²
Küchenbereich Erdgeschoss	+	2,70 m x	1,20 m x	1 =	3,24 m ²
WC Erdgeschoss	+	1,76 m x	1,09 m x	1 =	1,91 m ²
					19,68 m²
Schlafzimmer Dachgeschoss		4,37 m x	3,95 m x	1 =	17,22 m ²
	-	1,01 m x	1,72 m x	1 =	-1,74 m ²
	-	3,37 m x	0,99 m x	0,5 =	-1,67 m ²
	-	1,02 m x	1,20 m x	0,5 =	-0,61 m ²
	-	1,07 m x	1,23 x	0,5 =	-0,66 m ²
					12,55 m²
Wintergarten (unbeheizt)		4,51 m x	2,06 m x	0,5 =	4,63 m ²
	-	0,00 m x	0,00 m x	1 =	0,00 m ²
	-	0,00 m x	0,00 m x	1 =	0,00 m ²
					4,63 m²
Nebengebäude Erdgeschoss (gesamt:)					36,86 m ²
Nebengebäude Erdgeschoss (gerundet:)					37 m²

Wohnhaus Kellergeschoss (gesamt:)	95,11 m ²
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)	95,11 m ²
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)	95,11 m ²
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)	25,05 m ²
Wohnhaus gesamt (gerundet:)	120 m²

Die vorstehenden Berechnungen wurden nach eigenem Aufmaß mit dem Laserdistanzmessgerät GLM 100 C Professional von Bosch und der GLM Transfer Software mit 2 Dezimalstellen sowie teilweise nach den vorliegenden Unterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit gefertigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Maße kann nicht übernommen werden.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Langeoog
Gemarkung: Langeoog
Flur: 10 Flurstück: 91/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.06.2026
Aktualität der Daten

N = 5956172



N = 5955952

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wittmund -
Isumser Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:

Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 07.06.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Um Süd 24A, 26465 Langeoog
Gemarkung: 0202 (Langeoog), Flur: 10, Flurstück: 91/1



Bodenrichtwertzone: 02507004

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 1.100 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 600 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2026/0210102_900m1.00.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2026

Letzte Datenaktualisierung am: 01.06.2026

Bodenrichtwertzone: 02507005

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 1.800 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete (Mehrfamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2026

Letzte Datenaktualisierung am: 01.06.2026

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

LANDKREIS WITTMUND — Der Oberkreisdirektor — — Untere Bauaufsichtsbehörde —		BAULASTENVERZEICHNIS			
(Bau-) Aktenzeichen des begünstigten Grundstückseigentümers: BV 275/85 Az. der Baulast: 040110 35/36 / 1677		Gemeinde: 2941 Langeoog		Baulastenblatt Nr./Seite: 35/36 1	
		Grundstück: Um Süd, Langeoog	Katasterbezeichnung: Gemarkung Langeoog	Flur: 10	Flurstück: 92/9
1.) Einzelfragen		Bemerkungen: 92/11 92/12			
Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2			Bemerkungen 3	
	Das Flurstück 92/9, Flur 10, Gemarkung Langeoog, soll geteilt werden. Der Eigentümer des derzeitigen Flurstücks 92/9, 92/9 verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, dieses Grundstück nach der Teilung für die baurechtliche Beurteilung so zu vereinigen, als wären die neuen Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 NNeuO. Die Lage des Flurstücks ergibt sich aus der der Verpflichtungserklärung vom 17. Dez. 1985 beigelegten Flurkarte.			Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung Bl. 16 15.01.1986 g.w. Miller	
		Fortsetzung: Baulastenblatt Nr.		Seite	
15.01.1986					
2.) Begl. Abschr. i. d. Eigtl. d. belasteten Grdst.:		3.) Begl. Abschr. i. d. Eigtl. d. begünstigten Grdst.:		4.) Begl. Abschr. i. d. Erbbauberechtigten	
Mathilde Stute Um Süd 24 a		Mathilde Stute Um Süd 24 a		Urt. Rollen-Nr. 2024/85	
2941 Langeoog 5.) Prüfen: begl. Abschrift an den Bauherrn, wenn er nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter ist.		2941 Langeoog 6.) Begl. Abschriften an: ☒ Katasteramt, an ☒ DM		Im Auftrage: Miller	
7.) Auszuf.: Gebührenmitteilung für den Zahlungspflichtigen		8.) Auszuf.: Annahmearrangement über		abgesandt: 21.01.86	
8.) z. d. A. (Bl.)					



Fotografien



Ansicht vorne



Ansicht hinten



Anbau



Nebengebäude



Erdgeschoss Flur Eingangsbereich



Erdgeschoss Wohnzimmer

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Schlafzimmer

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
 Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
 Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



Erdgeschoss Flur 2



Erdgeschoss Bad

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
 Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
 Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



Dachgeschoss Küche



Dachgeschoss Bad

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
 Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
 Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



Dachgeschoss Kinderzimmer



Dachgeschoss Kinderzimmer



Kellergeschoss Wohnzimmer



Kellergeschoss Küche

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
 Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
 Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



Kellergeschoss Schlafzimmer



Kellergeschoss Zimmer

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
 Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
 Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



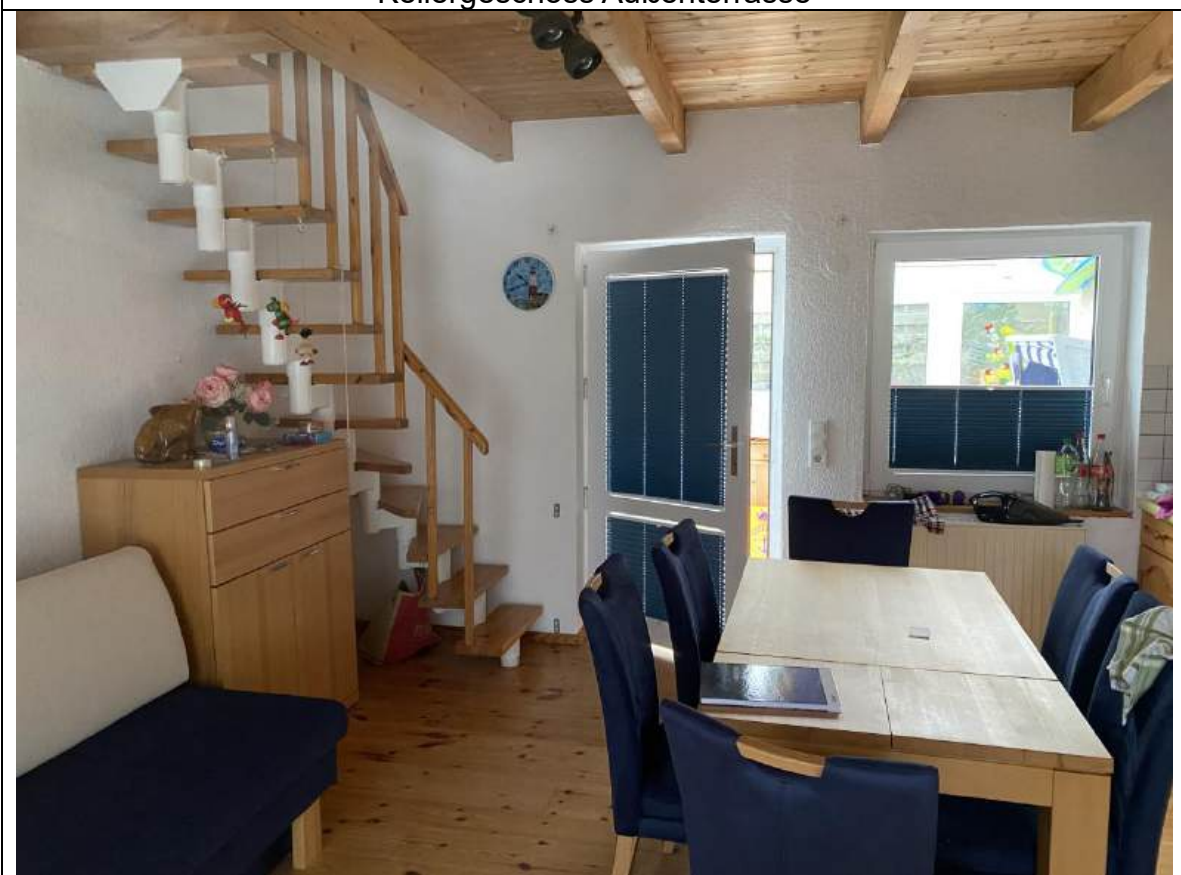
Kellergeschoss Bad



Kellergeschoss Abstellraum



Kellergeschoss Außenterrasse



Anbau Erdgeschoss Wohnzimmer mit Küche

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

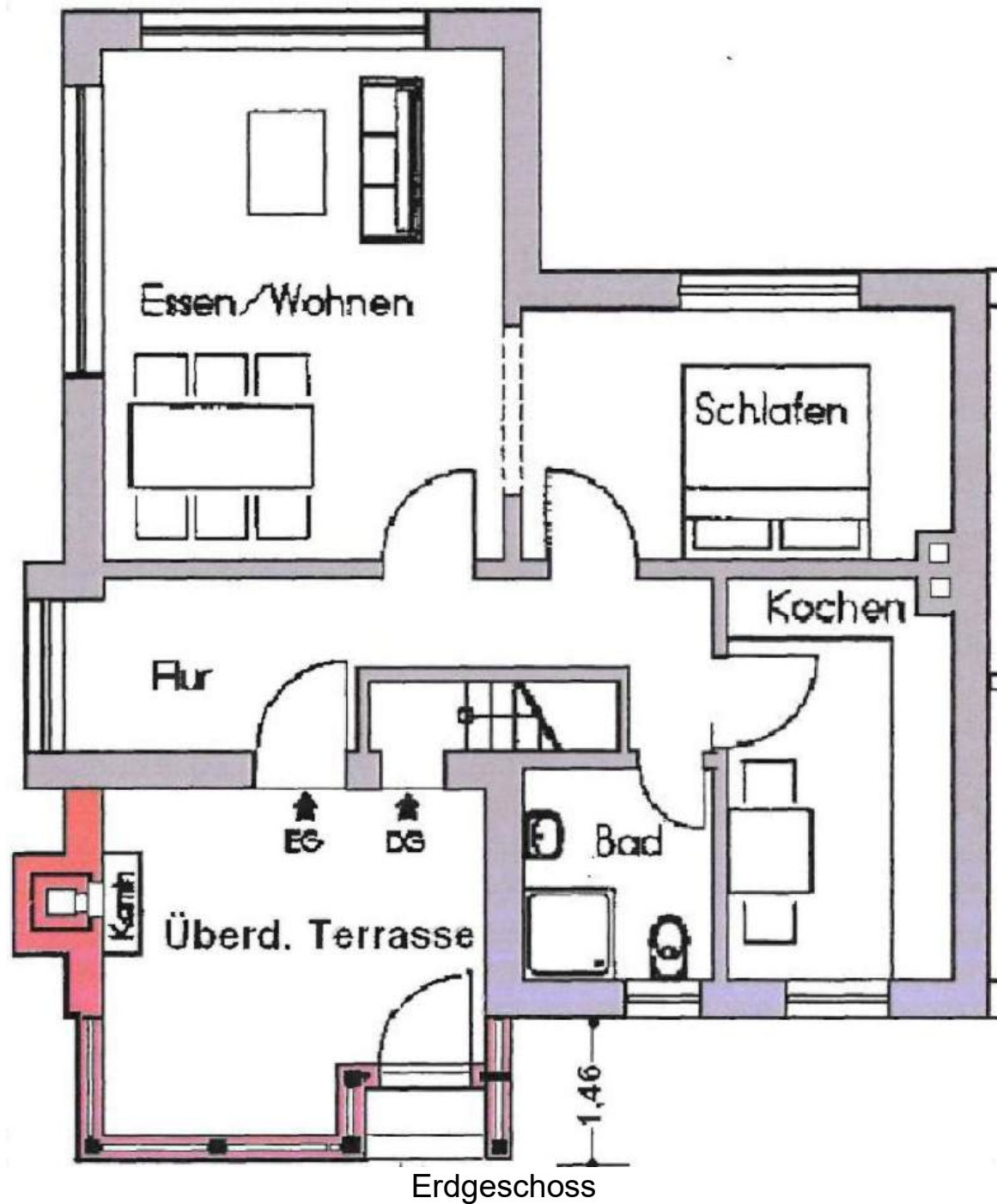


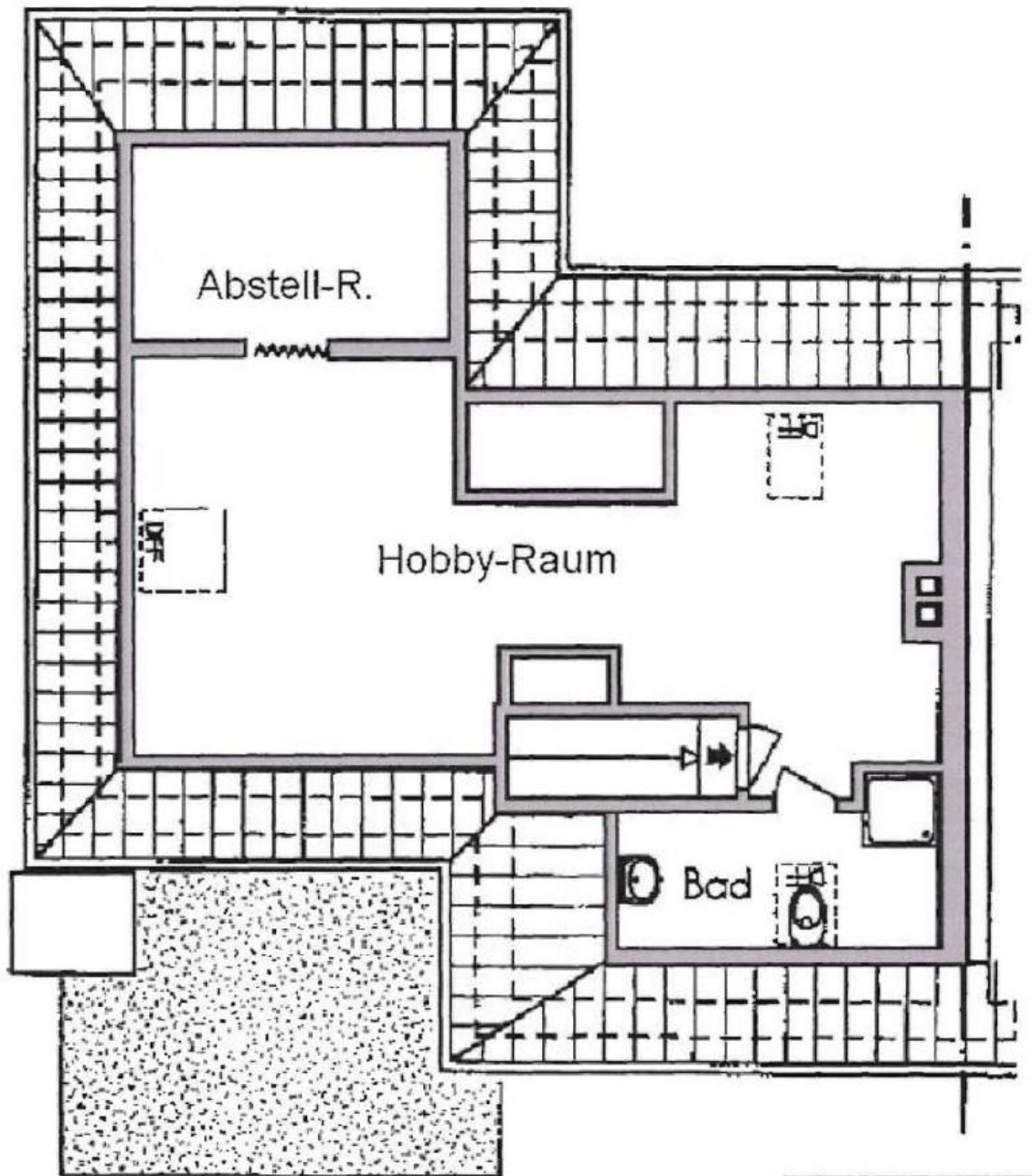
Anbau Erdgeschoss Bad



Anbau Dachgeschoss Schlafzimmer

The floor plan of the basement (Kellergeschoss) shows three cellar rooms (Keller-R. 1, 2, 3) and a central hallway (Flur). Keller-R. 1 is at the top left, Keller-R. 2 is at the top right, and Keller-R. 3 is at the bottom left. The hallway (Flur) is in the center. To the right of the hallway is a bathroom (Bad) with a toilet and a bathtub, and a storage room (HWR) with a staircase. There is also a terrace (überd. Terrasse) at the top right. The plan includes various symbols for doors, windows, and fixtures.





Dachgeschoss

Die vorstehenden Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen und sind nur annähernd maßstäblich. Sie dienen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung des Bewertungsobjektes und können teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung kann nicht übernommen werden.