



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 – 9471-12

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

Gutachten über den Verkehrswert



Langeoog, Polderweg 25 A



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Langeoog
Straße, Hausnummer:	Polderweg 25 A
Gemarkung:	Langeoog
Flur:	2
Flurstück:	259/4
Gesamtfläche:	309 m ²
Grundbuchbezirk:	Langeoog
Grundbuchblatt:	2131, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender: xxxx

Gutachter: xxxx

Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.11.2024 mit

309.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Nutzung	7
2.2.2	Erschließungszustand	7
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
2.6	Bauliche Anlagen	11
2.6.1	Hauptgebäude	11
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	15
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	16
3.1	Grundlagen	16
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	16
3.1.2	Kaufpreissammlung	16
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
3.1.4	Literatur	16
3.2	Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	17
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3	Bodenwert	18
3.3.1	Bodenrichtwerte	19
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	19
3.3.3	Gesamtbodenwert	20
3.4	Vergleichswertverfahren	21
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	22
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	22
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
3.4.4	Vergleichswert	23
3.5	Verkehrswert	24
Anlagen zum Gutachten		26
Berechnungen		26
Merkblatt Gutachterausschuss		27

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 27 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang: 06.08.2024
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 31 K 3/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: Ein Zugang ins Gebäude war zur Bewertung nicht möglich.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 01.11.2024 (nur von außen)
weitere Teilnehmer: keine

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind; diese Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben:
Es sind offensichtlich keine Mieter vorhanden. Das Objekt wird vermutlich seit Jahren nicht genutzt.
- b) wer Verwalter/in bei Wohnungseigentum ist:
Es handelt sich nicht um Wohnungseigentum.
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Es sind vermutlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Aufgrund der festgestellten Feuchtigkeitsschäden im Anbau ist Hausschwamm nicht auszuschließen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine weitergehende Antwort nicht möglich.
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt:
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- h) ob Altlasten bekannt sind:
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 01.11.2024 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (01.11.2024).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

Möbiliar (z. B. Einbauküchen, etc.) wird nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

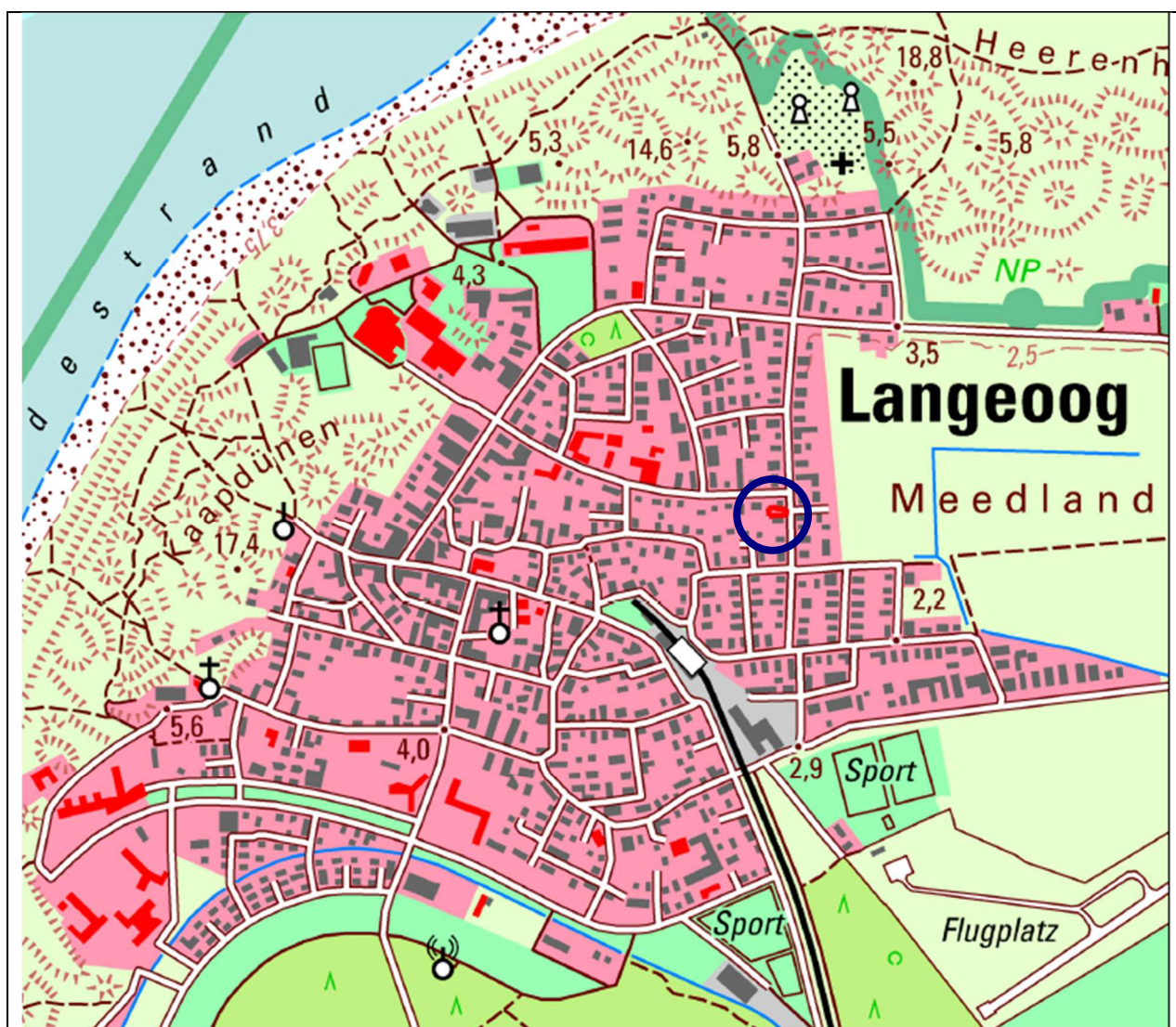
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Langeoog an der Straße „Polderweg“, einer Gemeindestraße im östlichen Ortsbereich. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Langeoog beträgt ca. 0,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2024 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

Langeoog ist eine autofreie, auf den Fremdenverkehr eingerichtete Nordseeinsel. Die Insel ist durch den Schiffsliniendienst der Inselgemeinde Langeoog mit dem Festlandhafen Bengersiel verbunden. Der Schiffsverkehr ist tideunabhängig. Zusätzlich kann die Insel durch den Inselflugverkehr erreicht werden.

Das Zentrum und der Inselbahnhof befinden sich in ca. 1 km Entfernung. Die Inselbahn fährt von dort zum Fähranleger Langeoog im Süden der Insel. Der Inselflughafen befindet sich in südlicher Richtung in ca. 1 km Entfernung. Der nächstgelegene Festland-Bahnhof befindet sich in Esens.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Inselgemeinde Langeoog handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergarten, Haupt- und Realschule sind vorhanden. Ein Allgemeinmediziner ist vor Ort. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich auf dem Festland in Wittmund.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Langeoog ist eine autofreie Insel, der Verkehr beschränkt sich auf Elektrokarren, Pferdekutschen und Fahrräder.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (SO I). Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem sehr kleinen Einfamilienhaus und einem einfachen Nebengebäude bebaut. Wege sind befestigt, jedoch überwuchert. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt, jedoch aktuell weitgehend verwildert.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den „Polderweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Fußweg ist gepflastert.

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

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

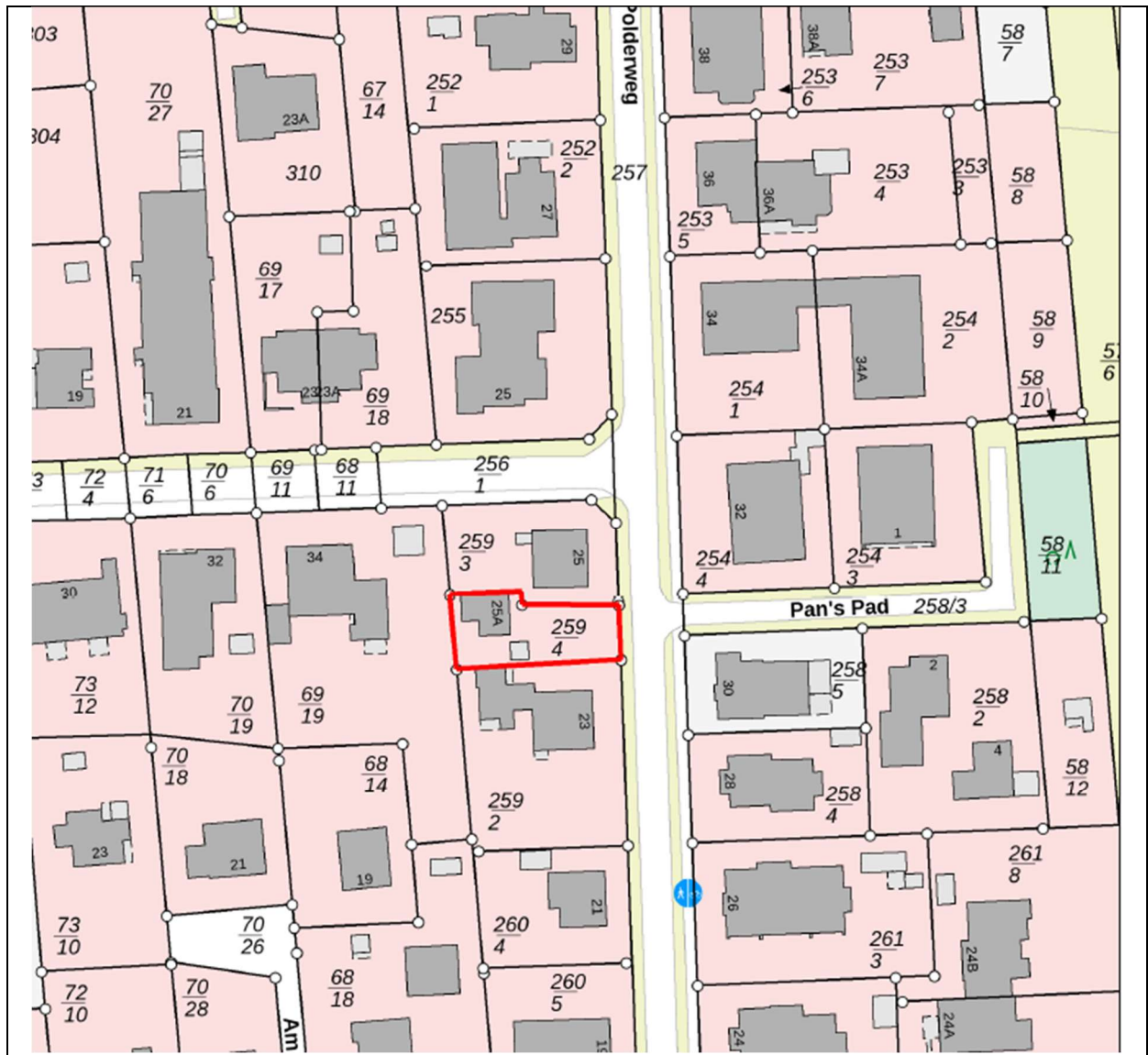
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 309 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 10 m (Grundstücksbreite) x 28 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2024  LGLN

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

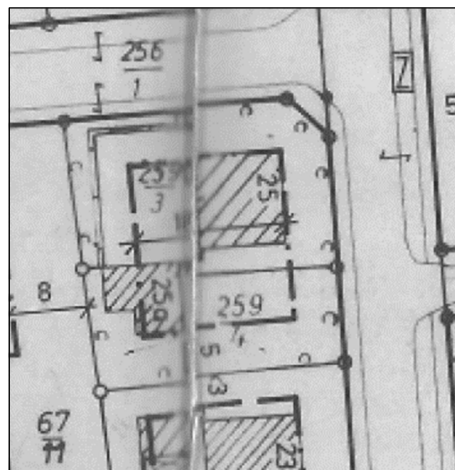
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. C „Gartenstraße / Polderweg“ der Gemeinde Langeoog vor, der am 15.03.1989 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4

Auszug aus dem Bebauungsplan



Die 1. Änderung der textlichen Festsetzungen trat am 24.07.1992 in Kraft. Diese setzt die geänderte Höhe der baulichen Anlagen fest. Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, ist seit dem 06.12.2010 eine Satzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen §2 in Kraft, mit der Ergänzung der Hinweise gem. §3. Die 3. Änderung der textlichen Festsetzungen trat am 25.09.1998 in Kraft. Diese setzt die geänderte GFZ für Grundstücke, die größer als 640 m² sind, fest.

Es gibt für das Wertermittlungsobjekt und dem nördlich angrenzenden Flurstück 259/3 (Hs.Nr. 25) einen gemeinsamen Bauteppich. Das Bestandsgebäude liegt außerhalb des Bauteppichs. Bauliche Erweiterung oder ein Neubau sind auf dem Wertermittlungsobjekt ohne die Begründung von Bau-lasten auf dem nördlichen Nachbargrundstück (Abstandsbaulast bzw. Vereinigungsbaulast) nicht möglich.

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 „Polderweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Langeoog 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. 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.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 26.08.2024 ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus / Ferienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	aufgrund geringer Höhe nicht ausbaubar
<u>Baujahre:</u>	Ursprung ca.	1961, Flachdachanbau ca. 1978
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	86 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	40 m ² (Berechnungen s. Anlage, überschlägig)
<u>Raumaufteilung:</u>		unbekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, keine zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Walmdach mit Tondachziegeln auf dem Ursprungsbau, Flachdach mit Abklebung auf dem Anbau, vermutlich nicht bzw. nur gering gedämmt
Außentüren:	einfache Holz- oder Kunststofftür mit Verglasung und Vorsetzrollladen
Fenster / Terrassentüren:	sofern erkennbar Holzrahmen mit Einfachverglasung beim Ursprungsbau und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung der 70er Jahr, überwiegend Außenrollladen
Innenwände, -türen:	unbekannt
Geschossdecken / Fußböden:	unbekannt
Geschosstreppe:	unbekannt
Fußbodenbelag:	unbekannt
Sanitäreinrichtungen:	unbekannt
Heizung:	unbekannt, vermutlich keine Gaszentralheizung
Technische Ausstattung:	unbekannt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden mit starker Schimmelbildung im Anbau aufgrund vermutlich Leckage Dach; sonst von außen keine wesentlichen Schäden erkennbar; aufgrund längerem Leerstands und Gesamteindruck vermutlich größere Schäden und Modernisierungsstau im Innenausbau
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe ca. 2,3 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der vermutlich baujahrstypischen bzw. fehlenden Dämmung sowie der vorgefundenen Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 63 Jahre
Modernisierungen:	vermutlich keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 10 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1964

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

Aufgrund der veralteten Bausubstanz und des Zustands des Gebäudes ist nach Einschätzung des Gutachterausschuss kein Wertanteil für das Wohnhaus mehr gegeben. Ein verbleibender Restnutzwert hebt sich mit den anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten auf.

Fotos

(aufgenommen am 01.11.2024)



Ansicht von der Straße (Osten): Eingang



Ansicht von Südwesten: Anbau



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Fenster Ostseite: Einfachverglasung



Ansicht von Westen

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und vermutlich Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfachste Plattierung der Fußwege mit Waschbetonplatten, mit Bewuchs bedeckt
<u>Terrasse:</u>	Befestigung nicht zu erkennen (überwuchert)
<u>Einfriedung:</u>	einfache und abgängige Einfriedung mit tlw. einfachem Holz- zaun und tlw. Drahtgeflecht; in einem Teilbereich Grenzmauer zum nördlichen Grundstück mit einfacher Tür
<u>Gartenanlage:</u>	verwildert
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Gartenhaus: ca. 8 m ² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Tonziegeln, Holzschäden
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach und ungepflegt

Fotos

(aufgenommen am 01.11.2024)



Garten zwischen Haus und Straße



Grenzmauer nach Norden



schadhafte Einfriedung



Gartenhaus

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Aufgrund der veralteten Bausubstanz und des Zustands der Gebäude ist nach Einschätzung des Gutachterausschuss kein Wertanteil für das Wohnhaus und die Außenanlagen mehr gegeben. Ein verbleibender Restnutzwert hebt sich mit den anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten auf. Der Wert des Grundstücks ergibt sich somit aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

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

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

3.3 Bodenwert

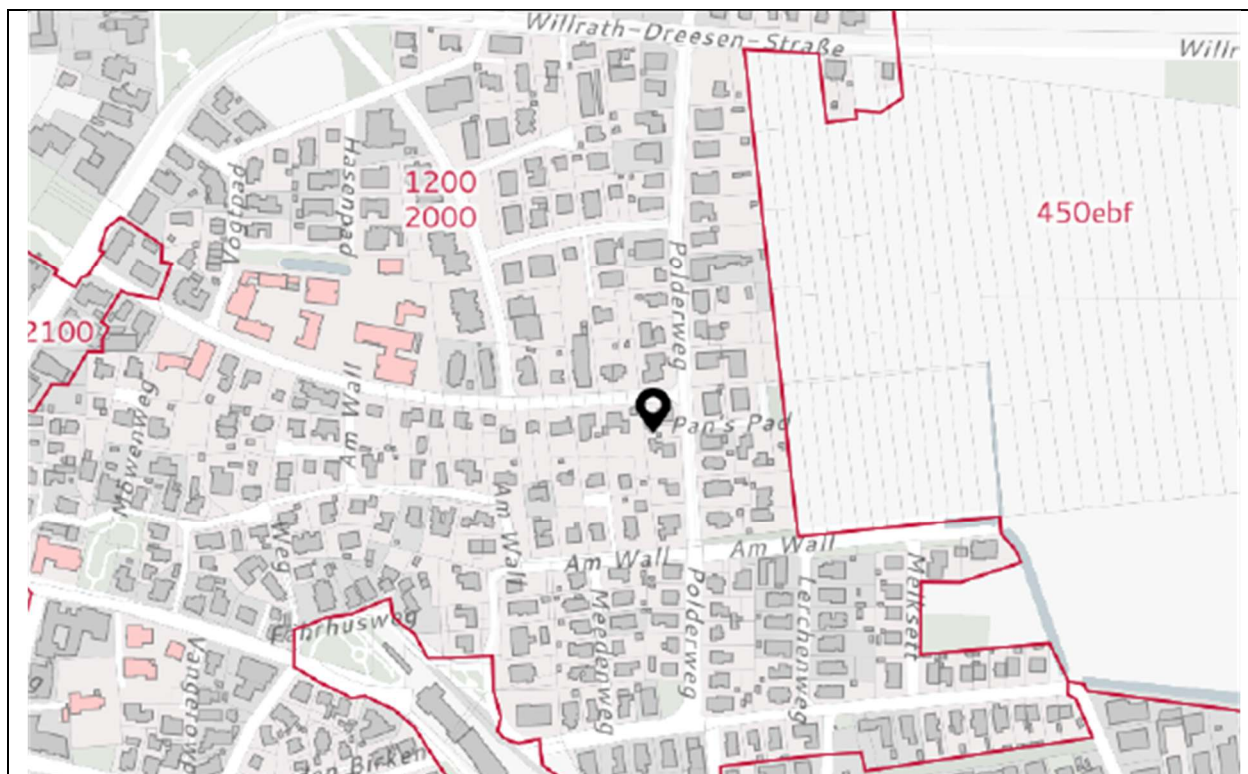
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bau- platz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt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

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

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für den Ortsbereich von Langeoog zwei Bodenrichtwerte ermittelt (s. Kartenauszug), die sich alle auf ein Baugrundstück beziehen, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu entrichten sind:

2000 B (0257005)

SO MFH

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke, die mit Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern bzw. verdichteter Bebauung mit mehreren eigenständigen Wohneinheiten bebaubar bzw. bebaut sind (i.d.R. sind dem Grundstück mehrere Eigentümer bzw. mehrere Eigentümergruppen zugeordnet).

1200 B (0257004)

SO EFH f600

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, die mit Fremdenbeherbergungsobjekten bzw. mit Gebäuden mit zweckgebundener nicht störender gewerblicher Nutzung bebaubar bzw. bebaut sind (i. d. R. ist dem Grundstück ein Eigentümer bzw. eine Eigentümergruppe zugeordnet). Als wertbeeinflussende Eigenschaften ist die Grundstücksgröße mit 600 m² angegeben.

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 309 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der kleinen Grundstücksfläche und der schmalen Form ist das Grundstück nicht für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus geeignet. Insofern wird der Bodenrichtwert von 1.200 €/m² als Ausgangsgröße herangezogen.

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.

Derartige Besonderheiten sind im vorliegenden Fall aufgrund

- der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden kleineren Grundstücksgröße,
- der schmalen Grundstücksbreite mit dadurch eingeschränkter Bebaubarkeit und
- des Bauteppichs lediglich im Grenzbereich zum nördlichen Grundstück

gegeben.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Umstände sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$1.200 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 1.020 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{1.000 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	309 m ²	1.000,00 €/m ²	309.000 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	309 m²		309.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte (kleine Wohnhäuser) aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Insel Langeoog lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024
Originäres Baujahr	vor 1970
Modifiziertes Baujahr	< 1980
Wohnfläche	30 - 250 m ²

Seit 2020 sind insgesamt 9 geeignete Objekte auf Langeoog mit den o. g. Eigenschaften gehandelt worden. Die mittlere Wohnfläche dieser Vergleichsobjekte lag bei einer Spanne von 92 m² bis 230 m² bei rd. 115 m². Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 560 m² (Spanne 390 m² bis 765 m²). Das mittlere modifizierte Baujahr lag bei 1971 und die mittlere Standardstufe bei 2,7.

Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 6.478 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 6.947 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **6.700 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (6.700 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (40 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **268.000 €**.

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteeinfluss 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 Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bzw. Abweichungen zu den Vergleichsobjekten zu berücksichtigen:

- der unterdurchschnittliche Zustand (wertmindernd)
- die kleine Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (werterhöhend)
- der niedrige Gesamtwert (werterhöhend)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem **Zuschlag** in Höhe von **15 %** des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes berücksichtigt.

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		40 m ²
mittlerer Vergleichspreis		6.700 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		268.000 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15%	40.200 €
Vergleichswert		308.200 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		308.000 €

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Bodenwert (309.000 €) durch einen aktuellen Bodenrichtwert und beim Vergleichswert (308.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Der Vergleichswert des bebauten Grundstücks bestätigt den Bodenwertansatz, so dass die Gebäude und Außenanlagen keinen positiven Wert aufweisen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Langeoog, Polderweg 25 A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.11.2024 mit

309.000 €

(in Worten: dreihundertneuntausend Euro)

ermittelt.

Langeoog, den 01.11.2024

xxxx

xxxx

xxxx

Gutachter

Vorsitzender

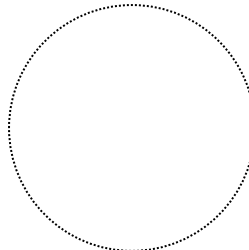
Gutachter

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

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

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

Wittmund, den 05.11.2024



(xxxx)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber:

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	5,18 m x 7,13 m	=	36,93 m ²
	+ 2,94 m x 4,27 m	=	12,55 m ²
		=	49,5 m²
Dachgeschoss	5,18 m x 7,13 m	=	36,93 m ²
		=	36,9 m²
Bruttogrundfläche = rd.			86 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Hauptgebäude

Erdgeschoss (überschlägig)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	5,18 m x 7,13 m	x 0,80	=	29,55 m ²
	+ 2,94 m x 4,27 m	x 0,80	=	10,04 m ²
			=	39,6 m²
Gesamtfläche Erdgeschoss = rd.				40 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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