



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Wittmund, Am Schützenplatz 39 / 41



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Wittmund
Straße, Hausnummer:	Am Schützenplatz 39 / 41
Gemarkung:	Wittmund
Flur:	11
Flurstück:	3/33
Gesamtfläche:	7.146 m ²
Grundbuchbezirk:	Wittmund
Grundbuchblatt:	3304, lfd. Nr. 6

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 23.03.2026 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes

Gutachter: Dipl.-Ing. Architekt Bernd Janzen

Gutachter: Auktionator Hartmut Raveling

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.03.2026 mit

1.450.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsanbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3	Umwelteinflüsse	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Erschließungszustand	8
2.2.3	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Wohnheim „Am Schützenplatz 41“ (Gebäudeteile 1-4 mit den Anbauten 6-8, 9)	14
2.6.2	Wohnhaus „Am Schützenplatz 39“ (Gebäude 5)	28
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	34
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	36
3.1	Grundlagen	36
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	36
3.1.2	Kaufpreissammlung	36
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	36
3.1.4	Literatur	36
3.2	Wertermittlungsverfahren	37
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	37
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	37
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	38
3.3	Bodenwert	38
3.3.1	Bodenrichtwerte	39
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	39
3.3.3	Gesamtbodenwert	40
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	41
3.4.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	41
3.4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
3.4.3	Ertragswert	44
3.5	Verkehrswert	45
Anlagen zum Gutachten		47
Berechnungen		47
Merkblatt Gutachterausschuss		50

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 50 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang: 05.05.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 27/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 20.01.2026
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 23.03.2026
weitere Teilnehmer: die Einrichtungsleiterin

Besonderheit der Besichtigungen:

Bei der Besichtigung konnten die Gemeinschafts- und Funktionsräume des Wohnheims „Am Schützenplatz 41“ besichtigt werden. Eine Besichtigung von Wohnräumen war nur in wenigen nicht bewohnten Räumen möglich; die übrigen Wohnräume konnten nicht besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes „Am Schützenplatz 39“ war nicht möglich. Durch die Einrichtungsleitung wurden stattdessen Fotos der Innenräume vom 23.01.2026 übermittelt.

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:
Hauptmieter ist der DRK Kreisverband Wittmund e.V. (s. Kap. 2.3.3).
- b) ob es ein/e Verwalter/in nach Wohnungseigentumsgesetz gibt:
Es handelt sich nicht um Wohnungseigentum.
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Das Objekt wird als Unterkunft für geflüchtete Menschen genutzt. Betreiber dieser Unterkunft ist der DRK Kreisverband Wittmund e.V..
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Im Erdgeschoss befindet sich eine Großküchenausstattung. Diese ist nach Mieterangabe defekt, wird nicht mehr genutzt und nach Einschätzung des Gutachterausschuss ohne nennenswerten Wert.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht. Aufgrund einiger Feuchtigkeitsschäden ist Hausschwamm jedoch nicht auszuschließen.
- 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 23.03.2026 (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 (23.03.2026).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

Bei der Besichtigung konnten die Gemeinschafts- und Funktionsräume des Wohnheims „Am Schützenplatz 41“ besichtigt werden. Eine Besichtigung von Wohnräumen war nur in wenigen nicht bewohnten Räumen möglich; die übrigen Wohnräume konnten nicht besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes „Am Schützenplatz 39“ war nicht möglich. Durch die Einrichtungsleitung wurden stattdessen Fotos der Innenräume vom 23.01.2026 übermittelt.

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.

Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) wurde nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Mietvertrag vom 17.12.2025
- 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 zentrumsnah in der Stadt Wittmund an der Straße „Am Schützenplatz“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (Marktplatz) beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte



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

© 2026  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind in ca. 1 km bzw. 2 km Entfernung die Bundesstraßen 210 und 461. Die B 210 verbindet Wittmund mit Aurich und Emden in südwestlicher Richtung sowie Wilhelmshaven im Osten. Die B 461 führt von Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1,6 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen. Ca. 6 km südwestlich von Wittmund befindet sich der Militärflugplatz „Wittmundhafen“. Von startenden oder landenden Militärjets verursachter Fluglärm ist gelegentlich in der gesamten Stadt Wittmund wahrzunehmen.

Während der Ortsbesichtigung wurden sonst keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel bis mäßig einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Senioren-Wohnheim, welches aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird, und einem ehemaligen Einfamilienhaus des Hausmeisters bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

Nach den Bauunterlagen ist das Wohnheim in der ursprünglichen Nutzung als Seniorenheim für ca. 69 Bewohner ausgelegt, davon ca. 47 in Einzelzimmern, wobei sich überwiegend jeweils zwei Zimmer ein gemeinsames Bad teilen.

Der Betreiber der aktuellen Flüchtlingsunterkunft gab eine Unterbringungsmöglichkeit für bis zu rd. 120 Bewohner an (tlw. Familienzimmer und Etagenbetten).

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Schützenplatz“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Fußweg sind gepflastert. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 6.1/B 8 der Stadt Wittmund vor. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung reines Wohngebiet mit fünfgeschossiger Bebauungsmöglichkeit, geschlossener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9

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

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 „Am Schützenplatz“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Wittmund sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

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 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 19.06.2025 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Wittmund	Blatt 3304	Seite 1 Abteilung II
laufende Nummer der Eintra- gungen	Ud. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	2 6	nur lastend auf dem Flurstück 10/6 der Flur 11 von Wittmund Beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht zur Verlegung und Wartung eines Fernsprechkabels. Die Ausübung des Rechts kann anderen übertragen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. März 1964 für die Bundesre- publik Deutschland (Bundeswehrverwaltung) eingetragen am 3. April 1964. Mit dem belasteten Grundstück zur Mithaft hierher übertragen am 6. April 1967. <i>M. H. H.</i>		
2	6	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (1 L 3/99). Eingetragen am 15.07.1999. <i>V. H.</i>		
Bootjer				
9	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 27/25). Eingetragen am 01.04.2025. <i>Ransen</i>		

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 an den DRK Wittmund vermietet. Der DRK Kreisverband Wittmund e.V. ist hier auf Grundlage eines Betreibervertrages mit dem Landkreis Wittmund tätig.

Laut Auskunft des DRK Kreisverbands Wittmund e.V. besteht ein Mietvertrag mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag in der Fassung vom 17.12.2025 lag dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt:	Einfamilienhaus sowie Wohnheim (ehem. „Johanneshaus“ EG, 1.-3.OG, DG)
Laufzeit:	befristet bis 18.03.2027
Monatliche Nettokaltmiete:	17.000 € ab 01.04.2026
Monatliche Nebenkosten:	5.674 € ab 01.04.2026

Das Kellergeschoss wird im Mietvertrag nicht explizit genannt, jedoch vor Ort tatsächlich genutzt. Die Vertragsfläche von insgesamt ca. 2.000 m² ist für den Gutachterausschuss nicht nachvollziehbar.

Nach der Standortinformation der Bundesnetzagentur befinden sich 15 Antennen auf dem Wertermittlungsobjekt, das unter der Standortnummer 060313 geführt wird.

Laut Auskunft der Vantage Towers AG besteht ein Mietvertrag mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag in der Fassung vom 23.11.2000 sowie 1. und 2. Ergänzungsvertrag sowie die Mietanpassungserklärung vom 23.02.2017 mit rückwirkender Geltung ab 01.09.2012 lagen dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt:	Errichtung und Betrieb einer Funkstation für Mobilfunk
Umfang der technischen Anlagen:	9 Flächenantennen 6 Richtfunkantennen Antennenträger Versorgungseinheit im Dachgeschoss Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Zuwegung zur Versorgungseinheit und Antennenanlage Schlüsseltresor
Beginn Mietverhältnis:	01.11.2000
Laufzeit:	unbefristet
Jährliche Nettomiete:	4.908,11 € seit 01.09.2012

Eine Anpassung dieses Nutzungsentgelts ist vertraglich möglich. Aufgrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex seit 2012 kann das Entgelt um 34 % auf 6.577 € angepasst werden.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Stadt Wittmund 20.773 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Stadt Wittmund von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 4 % zu erwarten. Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

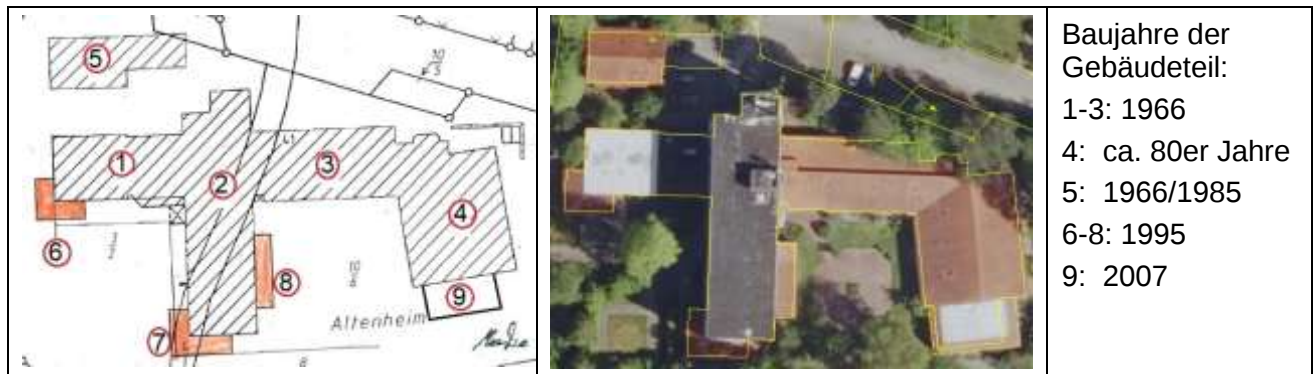
2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt 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.

Gebäudekomplex:**2.6.1 Wohnheim „Am Schützenplatz 41“ (Gebäudeteile 1-4 mit den Anbauten 6-8, 9)**Gebäudeart:

Gebäudetyp: Wohnheim in konventioneller Bauweise (urspr. Seniorenheim)

Geschosse: Geb. 1+3, 4: nur Erdgeschoss, tlw. Dachgeschoss

Geb. 2: Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse (4. OG in den Bauunterlagen als „Dachgeschoss“ bezeichnet)

Unterkellerung: Geb. 2 voll unterkellert

übrige Gebäudeteile nicht unterkellert (in Bauunterlagen tlw. als „Kriechkeller“ bezeichnet)

Baujahre:

Geb. 1-3 ca. 1966; Geb. 4 ca. 80er Jahre

gemäß Bauakte

Geb. 2 Dachgeschoss Erweiterung um 1983, Umbau und Modernisierungen um 1993 und 2008
Anbauten (6-8) um 1995, Anbau (9) um 2007

Größe:

Nutzfläche: 3.321 m² (aus Bestandsunterlagen ermittelt; s. Anlage)

Raumaufteilung:

siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende

im Keller: Wäscherei (3 Räume), Heizung und Blockheizkraftwerk (3 Räume), Werkstatt, Umkleiden (2 Räume), Kühlraum, Lager (6 Räume)

im Erdgeschoss (EG): Rezeption, 3 Büros, 6 Funktionsräume, Küche mit Lager- und Kühlraum, Speisesaal, Aufenthaltsraum, Umkleide-raum, WC-Räume,

Wohntrakt: 9 Doppelzimmer mit je einem eigenen Bad, 5 Einzel- und 1 Doppelzimmer mit 3 Bädern (je 2 Zimmer ein Bad), Teeküche, Dienstzimmer, Hygiene-Raum, Lagerraum, 2 Aufenthaltsräume

im 1. bis 3. Obergeschoss (1. OG bis 3. OG): je Etage: 11 Einzelzimmer mit 5 Bädern (ein Einzelzimmer ohne anliegendes Bad; sonst nutzen je 2 Zimmer ein Bad); 2 WC-Räume, Stationsbad, Hygiene-Raum, Küche, Aufenthaltsraum, Loggia, Flur

im 4. Obergeschoss (4. OG): 7 Einzelzimmer mit je einem eigenen Bad; 1 Doppelzimmer mit eigenem Bad, 2 Einzelzimmer mit gemeinsamem Bad; WC-Raum, Hygiene-Raum, 2 Flure

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, 4. OG mit Platten verkleidet, vermutlich ohne Wärmedämmung bzw. tlw. im Standard des Baujahres der Gebäudeteile
Dach:	Gebäude 1 und 2: Flachdach mit Folienabklebung Gebäude 3 und 4: Satteldach mit Tondachziegeln Anbauten 6,7,8: Pultdach mit Tondachziegeln Anbauten 6,7,8: Flachdach mit Folienabklebung Tonziegeln vermutlich aus 80/90er Jahren überwiegend nicht zeitgemäß gedämmt, Satteldächer mit Dämmung der 80er Jahre bis in Spitze Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Automatiktür (Alu mit Einfachverglasung); Wirtschaftstrakt: Holztüren; sonst überwiegend Aluminiumrahmen mit Glaseinsatz (Isolierverglasung), mittlere Qualität der 80`, 90` und 00er Baujahre
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachisolierverglasung der 80er Jahre, tlw. der 90/00er Jahre; tlw. elektrische Außenjalousien; tlw. Holzrahmenfenster, im Keller mit Einfachverglasung; Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung der ca. 80er Jahre
Innenwände:	überwiegend massiv, im 4. OG und innerhalb der Wohnungen tlw. Leichtbauweise überwiegend Tapete mit Anstrich oder Putz mit Anstrich; Wandfliesen in den Sanitärräumen und im Küchenbereich, überwiegend im Design der 60/70er Jahre
Innentüren:	zu Wohn-/ Funktionsräumen überwiegend beschichtete Holzfüllungstüren in Stahlzargen (Türen zu Wohnräumen in Überbreite); Brandschutztüren: Aluminium oder Holzrahmen mit Glaseinsatz; im Keller tlw. auch Metalltüren
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecken, Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete / Anstrich, tlw. Vertäfelung / Paneele
Geschosstreppe:	Treppenhaus mit Betontreppe mit Kunststeinauflage; Zwischenpodeste; Metallgeländer mit Handlauf aus Holz Treppe zwischen EG und KG: Betontreppe mit Holzauf- lage
Aufzüge:	Personenaufzug, Baujahr nicht bekannt, defekt (außer Betrieb) Lastenaufzug, zugelassen für 22 Personen, Baujahr 1985, defekt (außer Betrieb) Speisenaufzug, Baujahr nicht bekannt, außer Betrieb
Fußbodenbelag:	überwiegend PVC / Linoleum, tlw. Bodenfliesen (Sanitär, tlw. Flure, Wirtschaftsräume), ein Gemeinschaftsraum mit Parkett, im KG Betonboden mit Anstrich

Sanitäreinrichtungen:	Personal-WCs im EG: Wand-WCs, Waschbecken, Standard der 1990er Jahre in den Wohnbereichen: für 13 Wohnräume je ein eigener Sanitärraum, sonst je zwei Wohnräume jeweils ein Sanitärraum mit WC und ebenerdiger Dusche; Waschbecken in den Wohnräumen; Fliesen zumeist aus den Baujahren, Sanitärartikel tlw. erneuert
Heizung:	drei Gasthermen vorhanden (davon zwei in Betrieb), Baujahr 2009 (Auskunft Bezirksschornsteinfeger) zwei Blockheizkraftwerke (Heiz-Kraft-Anlage), Baujahr ca. 2009 (Auskunft Bezirksschornsteinfeger); außer Betrieb tlw. Flachheizkörper; tlw. Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	LAN-Anschlüsse außer Betrieb; hausinternes W-LAN-Netz (durch Mieter) Großküchenausstattung im EG (nach Mieterangabe außer Betrieb / defekt) Kühlraum im EG und Kühlraum im KG (defekt) an Ostseite des Aufzugsschachtes oberhalb des EG Steigleiter mit Steigschutzschiene zu den Antennen
Einbaumöbel:	in Gemeinschaftsräumen tlw. Einbauküchen (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, drei Loggien
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	<u>KG:</u> Korrosion an div. Heizungs- und Versorgungsleitungen, Absperrventilen sowie an Schachtabdeckung und Steigleiter am Pumpensumpf eine von drei Heizungsthermen nach Mieterangabe außer Betrieb beide Blockheizkraftwerke wurden nach Mieterangabe im Februar 2026 durch Gebäudeenergieberater inspiziert: über Jahre nicht mehr gewartet, Betriebsstundenzahl überschritten, nicht mehr funktionstüchtig Kühlaggregat für Kühlraum defekt (erfolgloser Reparaturversuch) Holzrahmenfenster im Bereich der Wäscherei erneuerungsbedürftig eindringende Feuchtigkeit erkennbar <u>EG</u> im Bereich zwischen den Gebäudeteilen 3 und 4 unebener Fußboden / Blasenbildung unter dem Bodenbelag Feuchtigkeit und Schimmelbildung im Flur und in Zimmern auf der Südseite von Gebäudeteil 3 (Zimmer werden vom Mieter nicht belegt)

lose Bodenfliesen im Treppenhaus

Risse an Innenwänden in Gebäudeteilen 3 und 4 in geringem Umfang

Spalte an Außentüren des Speisesaals (Geb. 1 und 6)

1. bis 4. OG

Balkontüren (Südseite des Gebäudes) abgängig

Innenseite der Fensterstürze im Bereich vor dem Lastenaufzug stark durchfeuchtet, tlw. mit abbröckelndem Putz im 3. OG in einem Bereich fehlende Deckenverkleidung (um einen behobenen Wasserschaden)

Fenster bzw. Scheiben tlw. schadhaft

Fußbodenbelag im Gemeinschaftsraum im 1. OG schadhaft

Entwässerung Loggias unzureichend

DG im Bereich der Gebäudeteile 3 und 4

Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig

im Bereich unterhalb eines Dachflächenfenster Feuchtigkeitsschaden im Fußboden durch eindringendes Niederschlagswasser

Technische Anlagen:

Lasten-, Personen- und Speisenaufzug außer Betrieb (defekt und/oder Wartungsfrist abgelaufen)

Pflegerufanlage (Klingel) außer Betrieb (nach Mieterangabe defekt)

LAN-Anschlüsse in Büroräumen außer Betrieb (nach Mieterangabe defekt)

nach Mieterangabe unzureichend bemessene Sicherungen der elektrischen Anlage der Bewohnerzimmer
unzureichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
tlw. fehlende Abdeckungen bei Steckdosen und Schaltern
defekte Außenjalousien

Fassade

an Westseite von Geb. 2 Betonabplatzung über dem Eingangsbereich sowie einzelne Mauersteine zu ersetzen

Verfugung tlw. schadhaft

in geringem Umfang Efeu-Bewuchs an Fassade (Ostseite von Geb. 2 und Nordseite von Geb. 3)

mehrere Fensterstürze an Ostseite von Geb. 2 schadhaft

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

unterdurchschnittlich mit umfangreichen Baumängeln/Bauschäden und Instandhaltungsstau

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 bis mittel 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 baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und 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 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):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	60 Jahre (Ursprungsgebäude; Anbauten werden nicht berücksichtigt, da diese nicht selbstständig)
Modernisierungen:	Fenster überwiegend in 80er und tlw. 90/00er Jahren, nachträglicher Einbau Bäder in Geb. 2, Heizungsthermen von 2009, Einbau Blockheizkraftwerk 2009, tlw. erneuerte Bodenbeläge (Modernisierungen bereits wieder veraltet)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert (1 Punkt)
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	9 Jahre

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

Fotos

(aufgenommen am 20.01.2026)



Gebäudeteil 2: Westseite



Gebäudeteil 2: Südseite



Geb. 2: Nordostseite mit Aufzugsschacht



Geb. 3: Nordseite



Geb. 3: Südseite



Geb. 4: Westseite



Geb. 1: Nordseite



Geb. 1/6: Südseite und Westseite



Geb. 2, EG: Eingangsbereich



Geb. 2, EG: Rezeption (Raum 8)



Geb. 2, EG: Büro (Raum 10)



Geb. 1, EG: Anlieferung Küche



Geb. 1, EG: Küche (Raum 14a)



Geb. 1, EG: Küche (Raum 14a)



Geb. 1, EG: Küche: Sicherungen



Geb. 1, EG: Küche: Schimmel



Geb. 1/6, EG: Speisesaal (Raum 12)



Geb. 2, EG: Lastenaufzug (außer Betrieb)



Geb. 2: Personenaufzug (außer Betrieb)



Geb. 2: Treppenhaus



Geb. 3, EG: Zimmer 01



Geb. 3, EG: Bad zu Zimmer 01 und 03



Geb. 3, EG: Flur



Geb. 3/4, EG: Flur: unebener Boden



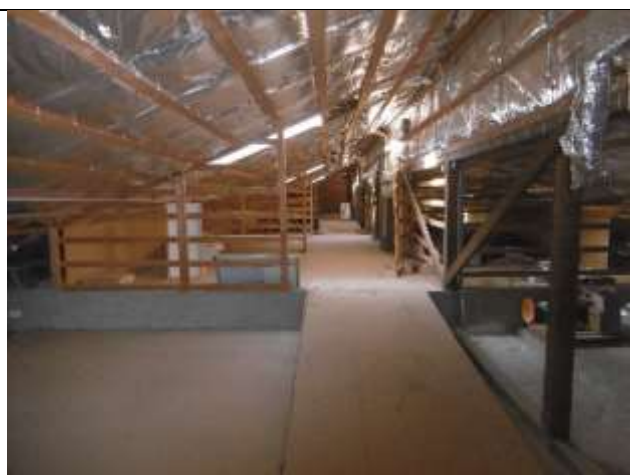
Geb. 3/4, EG: Flur: Schimmel



Geb. 3/4, EG: Zimmer 07: Schimmel



Geb. 3: undichtes Fenster im Dachboden



Geb. 4, Dachboden



Geb. 4, EG: Zimmer 019



Geb. 4, EG: Zimmer 019, Bad



Geb. 9, EG: Aufenthaltsraum



Geb. 2, 1. OG: Schaden vor Lastenaufzug



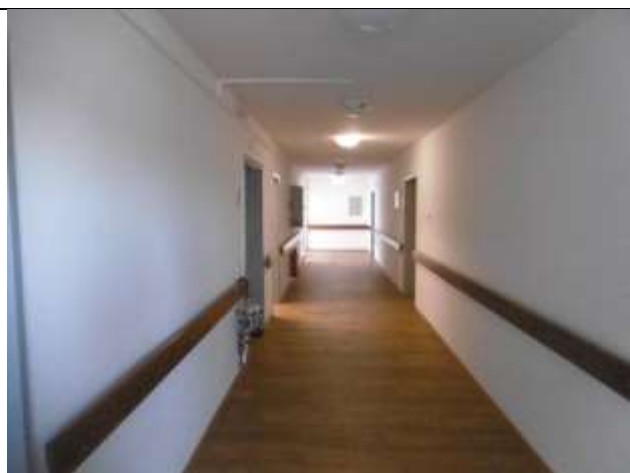
Geb. 2, 2. OG: ehem. Speisenaufzug



Geb. 2, 2. OG: Flur



Geb. 2, 3. OG. Küche (Raum 316)



Geb. 2, 4. OG: Flur



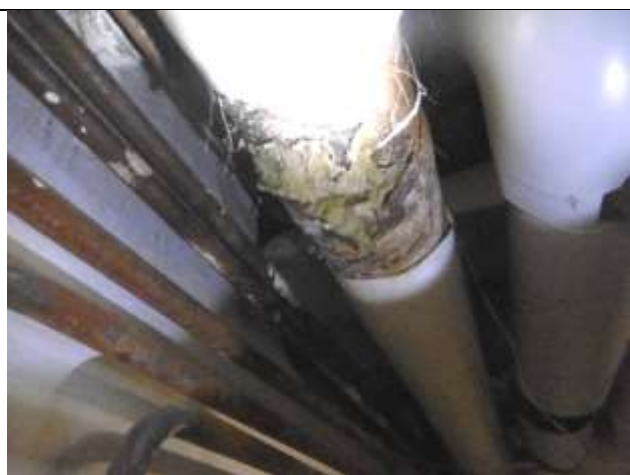
Geb. 2, KG: Heizungen



Geb. 2, KG: Heizungsverteilung



Geb. 2, KG: Blockheizkraftwerk (1 von 2)



Geb. 2, KG: korrodierte Leitungen



Geb. 2, KG: Wäscherei



Geb. 2, KG: Pumpensumpf

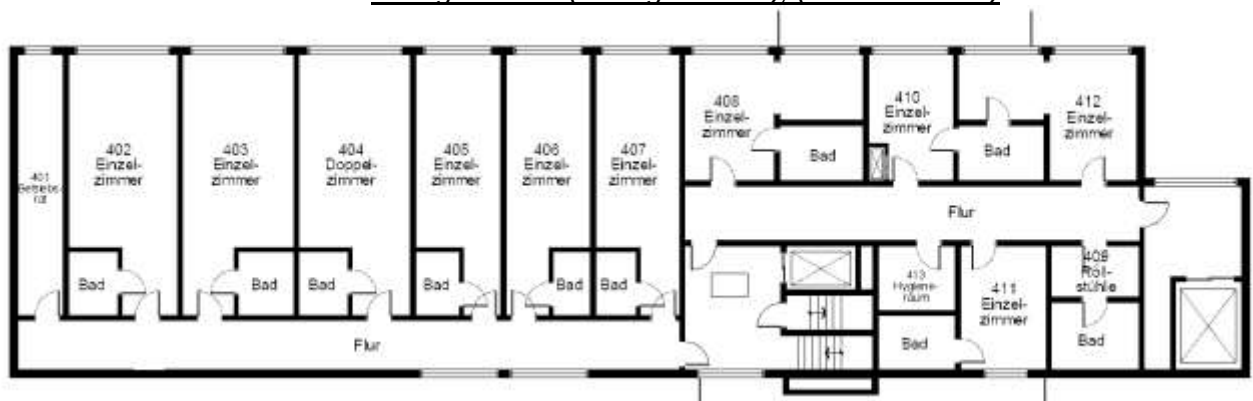
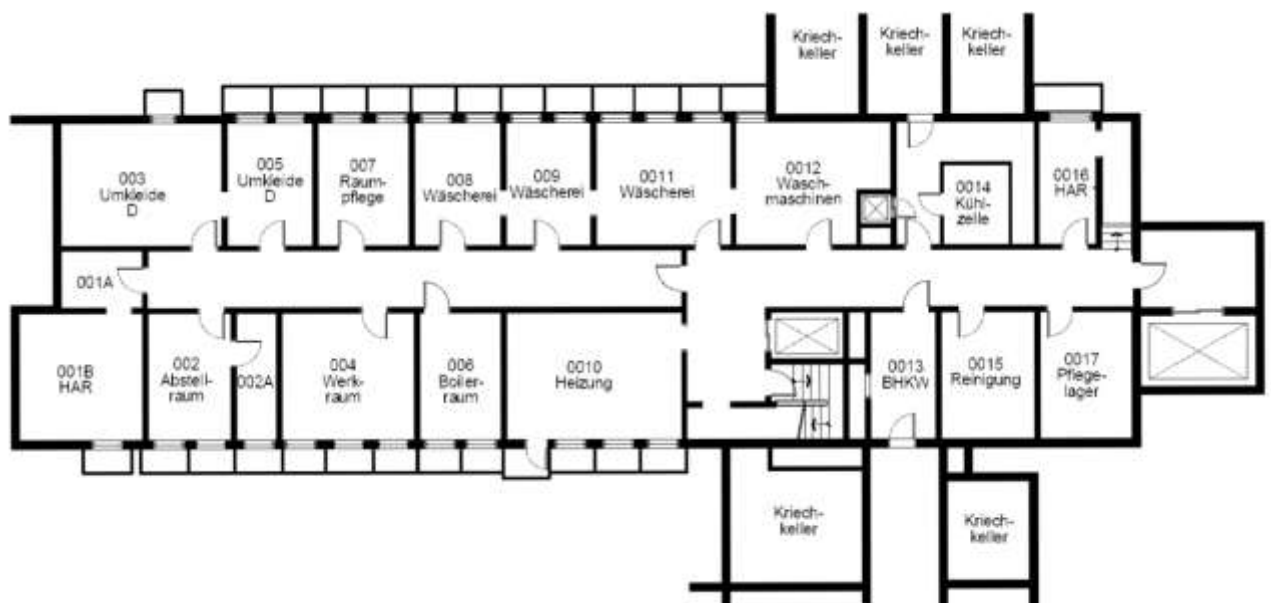
Grundrisse

Grundlage: Flucht- und Rettungspläne (Stand 01/2019; überarbeitet)

Erdgeschoss

L	Lastenaufzug
P	Personenaufzug
S	Speisenaufzug
TH	Treppenhaus



1.-3. Obergeschoss (Gebäudeteil 2)Obergeschoss (Dachgeschoss), (Gebäudeteil 2)Kellergeschoss (Gebäudeteil 2)

2.6.2 Wohnhaus „Am Schützenplatz 39“ (Gebäude 5)

Eine Innenbesichtigung dieses Gebäude war nicht möglich. Der Gutachterausschuss hat im Januar 2026 vom Mieter Fotos der Innenräume erhalten.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1966; ca. 1985 Aufstockung und Sanierung, gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	<u>(Berechnungen s. Anlage)</u>
	Bruttogrundfläche: 285 m ²
	Wohnfläche: 178 m ²
	Nutzfläche: 26 m ² (Keller)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): 4 Zimmer, Küche, Bad, Speisekammer, Flur, Diele,
	im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Flur, Loggia
	im Kellergeschoss (KG): 2 Räume, Flur
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, keine ausreichende Wärmedämmung; Giebel an Westseite mit Holz verkleidet
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln, gedämmt vermutlich im Standard von ca. 1985, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Kunststofftür mit Seitenteil und Oberlicht; mittlere Qualität von ca. 1985
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. Vorsatz-Außenrollläden, einfache bis mittlere Qualität von ca. 1985
Innenwände:	überwiegend Tapete / Anstrich; Fliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche
Fußbodenbelag:	soweit auf den vorgelegten Bildern ersichtlich im Wohnzimmer (EG) Parkett; sonst tlw. PVC-Belag, tlw. Laminat; Küche und Bad (EG) Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Stand-WC, Einzelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Standard ca. 1990er Jahre
	Bad im DG: Dusche, Stand-WC, Einzelwaschbecken, Standard ca. 1990er Jahre
Heizung:	Beheizung durch Gebäude „Am Schützenplatz 41“; tlw. Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

Bad im EG: tlw. fehlende Paneele an der Decke mit eindringendem Wasser; Bodenbelag der Loggia tlw. erneuerungsbedürftig; Wasserfleck an der Decke eines Raums im DG

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

leicht unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe ca. 2,7 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): 60 Jahre

Modernisierungen:

1985: Dach, Fenster, Außentüren

1990er Jahre: Sanitärräume

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 22 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 20.01.2026, durch den Gutachterausschuss)



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



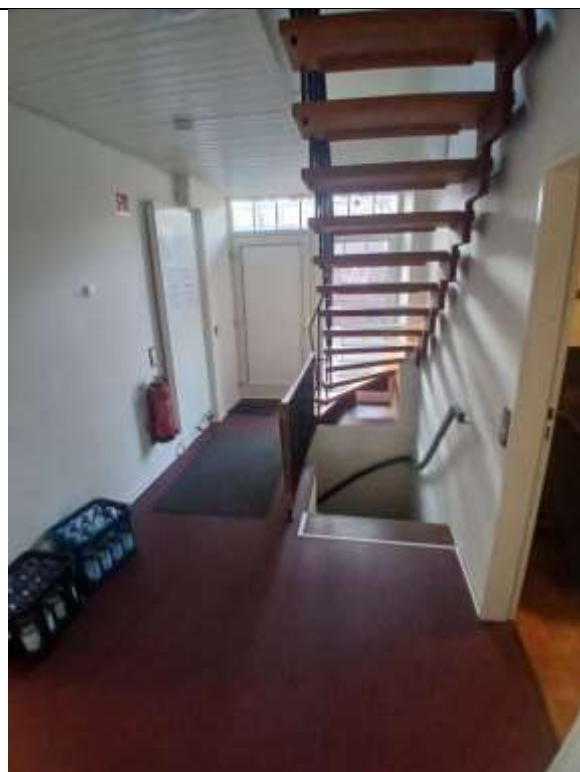
Loggia (Westseite)



Ansicht von Nordwesten

Fotos

(aufgenommen ca. am 26.01.2026 durch den DRK-Kreisverband)



Eingangsbereich mit Treppenhaus



Küche



Bad EG



Schadstelle an Decke Bad



Wohnraum



Zimmer im DG



Flur DG



Bad DG



Raum Keller

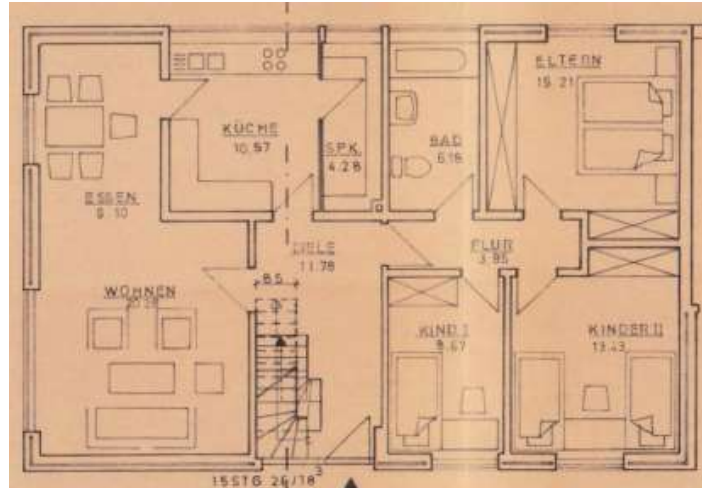


Raum Keller

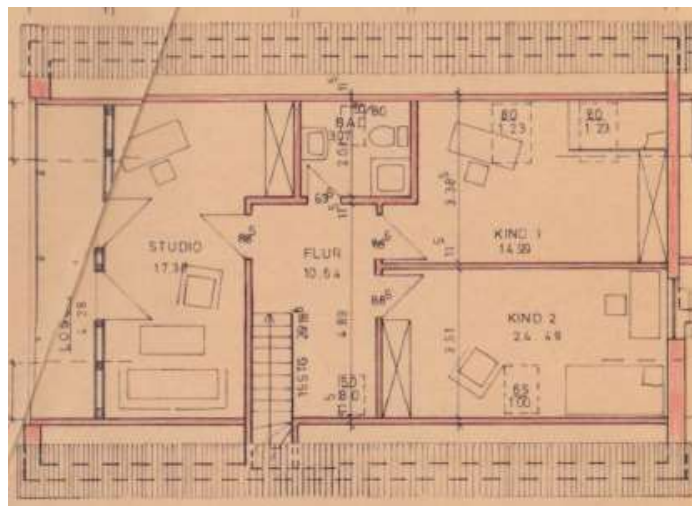
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

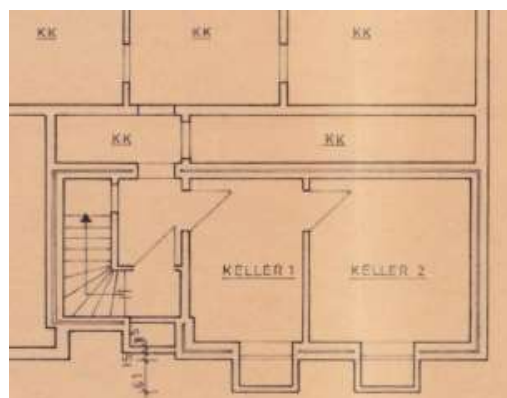
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	der Nutzung entsprechend übliche bis großflächige Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze, der Fußwege und Terrassen / Plätze mit überwiegend Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten und tlw. Klinker
<u>Einfriedung:</u>	tlw. ohne Einfriedung, tlw. bepflanzter Wall bzw. Maschen- drahtzaun; an Südseite des Grundstücks Stahltor; tlw. Mauer
<u>Gartenanlage:</u>	überwiegend Rasenfläche; einzelne Gehölze, in geringem Um- fang Beetanlagen; insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Gartenhaus (Holzbauweise, nicht zugänglich), Überdachung (Holzkonstruktion mit Betondachsteinen, ca. 15 m ²)
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach, mit kleineren Schäden (Unebenheiten)

Fotos

(aufgenommen am 20.01.2026)



südlich von Gebäudeteil 1



südlich von Gebäudeteil 3



nördlich von Gebäudeteil 2



Gartenanlage



Gartenhaus



Terrasse vor Speisesaal

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3.3 Bodenwert

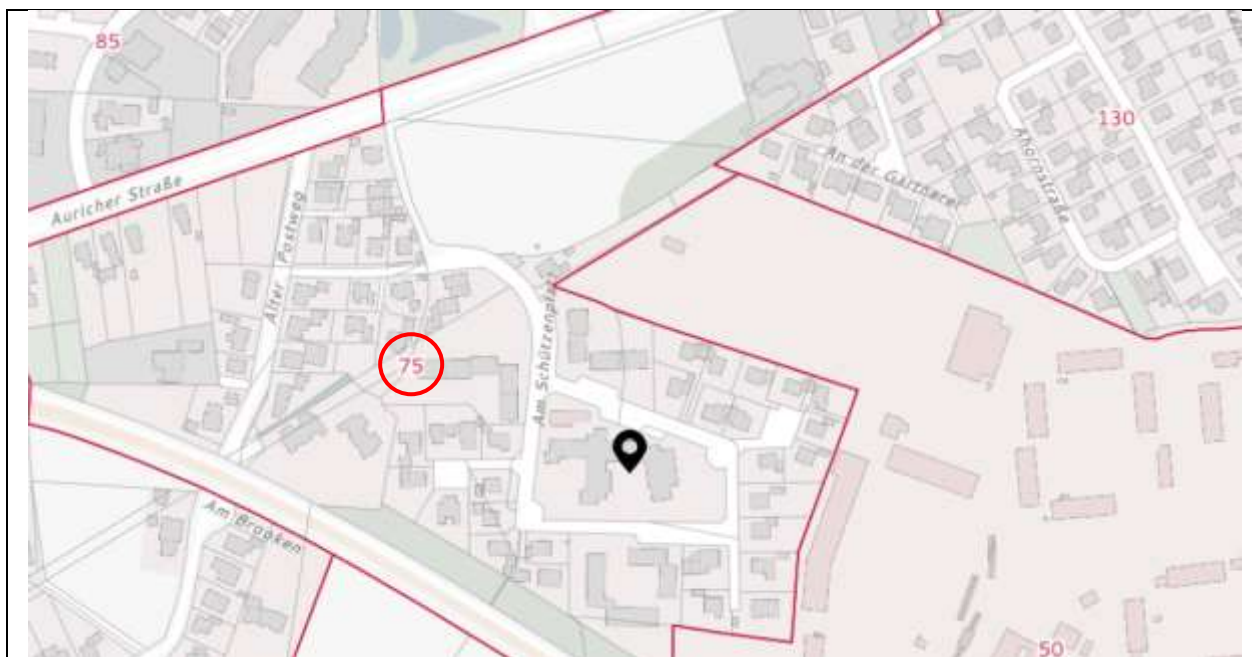
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2026

© 2026 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 75 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 7.146 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.

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.

Eine Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund höheren baulichen Ausnutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks (Geschlosszahl, Geschossflächenzahl) gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Zuschlag in Höhe von 50 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$75 \text{ €/m}^2 \times 1,50 = 112,50 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 110 \text{ €/m}^2.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	7.146 m ²	110,00 €/m ²	786.060 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	7.146 m²		786.060 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

Die tatsächlichen Mieten sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses weitgehend marktüblich und werden der weiteren Berechnung zugrunde gelegt. Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden somit folgende Mieten vom Gutachterausschuss angesetzt:

Nutzung / Lage	Wohn- / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Wohnheim + Wohnhaus	3.499 m ²	4,86 €/m ²	17.000 €
Mobilfunk, pauschal			548 €
Summe Monatsmiete			17.548 €
jährlicher Rohertrag			210.577 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss modellkonform (Ansätze der ImmoWertV) **30 %** angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		210.577 €
Bewirtschaftungskosten	30 % des Rohertrages	-63.173 €
jährlicher Reinertrag		147.404 €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt im Mittel zum Stichtag 01.01.2026 zu rd. 4,0 % (Bürogebäude: 3,5 %; Wohn- und Geschäftshaus: 4,2 %). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer, Größe) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach Einschätzung des Gutachterausschusses zu rd. **5,0 %**.

Restnutzungsdauer

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

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine über die Erträge / Größe gewichtete mittlere Restnutzungsdauer von rund **10 Jahren** (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag	147.404 €
Bodenwertverzinsung 5,0 % von 786.060 €	-39.303 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	108.101 €
Kapitalisierungsfaktor (Zinssatz: 5,0 % RND: 10 Jahre)	7,7217
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	834.723 €

3.4.2 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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind die Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand) als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies unter Berücksichtigung der geringen Restnutzungsdauer mit einem Abschlag in Höhe von 20 % des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 834.723 € ergibt sich der diesbezügliche **Abschlag** zu **166.945 €**.

3.4.3 Ertragswert

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

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

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

Bodenwert der marktüblichen Fläche	786.060 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	834.723 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	1.620.783 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-166.945 €
Ertragswert	1.453.838 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	1.454.000 €

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Ertragswert (1.454.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wittmund, Am Schützenplatz 39, 41 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.03.2026 sachgerecht gerundet mit

1.450.000 €

(in Worten: einemillionvierhundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 23.03.2026

Janzen	Homes	Raveling
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**

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

Aurich, den 24.03.2026

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

FC Wittmund GmbH
Am Sandberg 6
28832 Achim

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Wohnheim

Nutzfläche (Gebäudeteile 1-4 mit die Anbauten 6-8, 9)
(Überschlägig aus den Bestandsunterlagen ermittelt.)

Geb. 1-3: Therapieräume, Allgemeine Räume	470,47 m ²
Geb. 2: Erdgeschoss Allgemeine Räume	94,53 m ²
Geb. 2: 1. Obergeschoss Wohnheim	395,76 m ²
Geb. 2: 2. Obergeschoss Wohnheim	395,76 m ²
Geb. 2: 3. Obergeschoss Wohnheim	395,76 m ²
Geb. 2: 4. Obergeschoss Wohnheim („DG“)	224,81 m ²
Geb. 2: Dachgeschoss Ausbau	126,06 m ²
Geb. 2: Kellergeschoss	380,82 m ²
Geb. 3: Pflegestation	255,69 m ²
Anbau (Geb. 6,7,8)	154,44 m ²
Geb. 4: Erdgeschoss Allgemeine Räume	349,44 m ²
Anbau Gemeinschaftsraum (9)	78,20 m ²
Summe	3.321,74 m²

II. Wohnhaus Hausmeister

(Gebäude 5)

<u>Berechnung der Wohnfläche Erdgeschoß (keine Änderung):</u>						
Wohnen	4,26	x	4,76	=	20,28	m ²
Essen	2,47	x	3,68 ⁵	=	9,10	m ²
Küche	3,01	x	3,51	=	10,57	m ²
Speisekammer	1,22	x	3,51	=	4,28	m ²
Bad	1,76	x	3,51	=	6,18	m ²
Eltern	4,01	x	3,51	14,08		
	1,88 ⁵	x	0,60	1,13	=	15,21 m ²
Kind I	2,38 ⁵	x	3,63 ⁵	=	8,67	m ²
Kind II	3,38 ⁵	x	3,63 ⁶	12,30 ⁴		
	1,88 ⁵	x	0,60	1,13 ¹	=	13,43 ⁵ m ²
Flur	3,88 ⁵	x	1,01	=	3,92	
Diele	2,51	x	4,26	10,69		
	0,47	x	2,32 ⁵	1,09	=	11,78 m ²
					<u>103,42</u>	m ²
<u>Berechnung der Wohnfläche Dachgeschoß (Aufstockung):</u>						
Loggia	1,0	x	7,01	10,50		
	./. 1,50	x	1,30	1,95	8,55/2	= 4,28 m ²
Studio	2,97 ⁵	x	7,01	20,85 ⁵		
	1,00	x	2,01	2,01		
./. $\frac{(2,97^5 + 3,97^5)}{2}$		x	1,30	5,48 ⁵	=	17,38 m ²
Bad	2,26	x	2,01	4,54		
./. 2,26	x	1,30/2	1,47	=	3,07	m ²
Kind 1	5,13 ⁵	x	3,38 ⁵	17,38		
./. 5,13 ⁵	x	1,30/2	3,34			
	0,75	x	1,26	0,94	=	14,99 m ²
Kind 2	5,88 ⁵	x	3,51	20,66		
./. 5,88 ⁵	x	1,30/2	3,83	=	24,49	m ²
Flur	2,51	x	4,89	12,27		
./. 2,51	x	1,30 /2	1,63	=	10,64	m ²
					<u>74,85</u>	m ²

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt insgesamt rd. 178 m².

Nutzfläche im Kellergeschoss

<u>Berechnung der Nutzfläche (keine Änderung):</u>					
Treppe/Flur	2,51	x	2,95	7,40 ⁴	
	./. 1,51	x	1,95	2,94 ⁴	= 4,46 m ²
Flur	1,38 ⁵	x	1,83 ⁵		= 2,54 m ²
Keller I	2,32	x	3,40 ⁵		= 7,90 m ²
Keller II	3,29 ⁵	x	3,40 ⁵		= 11,22 m ²
					<u>26,12 m²</u>

Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt insgesamt rd. 26 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.