

1 Allgemeines

1.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Arle Blatt 864

Flur 11 Flurstück 78/4 Größe 2.892 m²

Es handelt sich um das Hausgrundstück Arle, Südarler Landstr. 56

Abteilung I:

Eigentümer: Siehe gesondertes Begleitschreiben

Abteilung II:

Keine wertrelevanten Eintragungen.

1.2 Allgemeine Hinweise

1.2.1 Auftraggeber

Laut Beschluss des Amtsgerichtes Norden

vom 22.04.2025 Geschäfts-Nr. 6 K 24/24

soll in der Zwangsversteigerungssache betreffend der im o.a. Grundbuch eingetragenen Grundstücke ein Verkehrswertgutachten erstellt werden.

1.2.2 Beweisbeschluss

Der Beweisbeschluss wird wie folgt beantwortet:

zu a)

Das Objekt ist zurzeit nicht bewohnt.

zu b)

Es besteht keine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

zu c)

Es handelt sich nicht um einen Gewerbebetrieb.

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden
von der IHK f. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zu d)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Die Einbauküche ist nicht im Verkehrswert enthalten, da sie gemäß der Räumlichkeiten nicht individuell angepasst wurde [kein wesentlicher Bestandteil (§ 94 Abs. 2 BGB)].

zu e)

Es wurde durch mich eine augenscheinliche Prüfung auf Hausschwamm (*Serpula lacrimans*) und Kellerschwamm (*Coniphora puteana*) vorgenommen. An den üblicherweise gefährdeten Stellen konnten keine Schäden festgestellt werden.

Eine absolute Sicherheit auf Schwammfreiheit kann nur durch Probenentnahme und anschließender mikroskopischer Untersuchung durch ein entsprechendes Institut gegeben werden.

zu f)

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.

zu g)

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

zu h)

Es sind keine Altlasten bekannt.

1.2.3 Baulastenverzeichnis

Das Liegenschaftskataster enthält einen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten beigelegt.

1.2.4 Denkmalschutz und Sanierungsgebiet

Der § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die Sanierungssatzung. Eine Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Der Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmälern und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen (Ensembleschutz). Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden und so diese zumeist architektonisch anspruchsvollen Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das Denkmalrecht festgelegt.

Denkmalschutz ist Teil des Kulturgutschutzes. Maßnahmen, die zur Erhaltung und Unterhaltung von Kulturdenkmälern notwendig sind, bezeichnet man als Denkmal.

Das zu bewertende Objekt liegt weder im Sanierungsgebiet (§142 BauGB) noch steht es unter Denkmalschutz (NDSchG vom 30. Mai 1978).

1.2.5 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. Es wurden von mir keine weiteren Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

Über nicht bekanntgewordene sonstige nicht eingetragene Lasten oder begünstigende ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten oder Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.2.6 Weitere künftige Entwicklungen

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

1.2.7 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Besichtigung.

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

Wertermittlungsstichtag

20.05.2025

1.2.8 Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Jann Heyen, Osterstraße 56 in 26506 Norden
von der IHK E. Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.2.9 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.2.10 Unterlagen

Für die Bewertung wurden mir das Exposé der Raiffeisen-Volksbank zur Verfügung gestellt.

1.2.11 Besichtigungsteilnehmer

Ich habe die Liegenschaft am Bewertungsstichtag besichtigt.

Die Besichtigungsteilnehmer sind auf einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1.2.12 Ortsbesichtigung

Es konnten alle Räume in Augenschein genommen werden.

Aus dieser Bewertung können Rechtsbeziehungen des Gutachters zu Dritten nicht entstehen. Baurechtliche oder rechtliche Auskünfte, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, habe ich nicht eingeholt. Den Baugrund und die Altlastensituation des Grundstücks habe ich nicht untersucht. Eine konkrete Aussage hierüber ist nur nach einer Bodenuntersuchung durch eine spezialisierte Fachfirma möglich. Für diese Verkehrswertermittlung unterstelle ich, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind ([4] Gr. 10 S. 646).

1.2.13 Energieausweis

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.10.09 wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht. Die Energieeinsparverordnung wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Für alle beheizten oder gekühlten Gebäude, die neu vermietet oder verkauft werden sollen, ist ein Energieausweis zwingend vorgeschrieben. Er ermöglicht potenziellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität und damit auch in den Wohnkomfort der neuen Immobilie. Außerdem hilft der Ausweis, die künftigen Energiekosten abzuschätzen. Eigentümer oder Makler müssen Kauf- oder Mietinteressenten den Energieausweis spätestens zum Besichtigungstermin unaufgefordert zeigen. Bestandsmieter haben dagegen kein Recht darauf, den Ausweis zu sehen.

Ich empfehle dringend, sofern noch nicht geschehen, vor einem Eigentümerwechsel oder der Neuvermietung einen Energieausweis erstellen zu lassen.

1.2.14 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" [§ 194 Baugesetzbuch].

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird jeder unbeeinflusste Kaufvorgang im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches verstanden. Für die Preisgestaltung dürfen also nur die Einflüsse berücksichtigt werden, die üblicherweise relevant sind. Ausgeschlossen werden damit alle besonderen Interessenlagen, ungeklärte Abhängigkeiten oder anormale Einflussgrößen auf einen Grundstückswert. Liebhaberpreise oder freundschaftliche Gestaltungen von Preisen stellen keinen normalen Grundstücksverkehr innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar.

Der Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ist die Ergänzung zum Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Es haben keine Einflüsse in der Verkehrswertermittlung eine Rolle zu spielen, die in der subjektiven Natur der Marktteilnehmer begründet sind. Dazu gehören besondere finanzielle Situationen, besondere Interessen an einem bestimmten Grundstück (Arrondierung, Geburtshaus etc.), persönliche Zwangslagen (Tod oder Scheidung) oder auch besondere Beziehungen zwischen den Marktteilnehmern in einem bestimmten Fall. Die Gründe für besondere, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind sehr vielfältig und reichen von der Gemeinde mit dem Ziel eines Schulneubaues auf einem bestimmten Grundstück bis zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks durch ein Mitglied einer Erbengemeinschaft [8. Grundstückswertermittlung Bernhard Bischoff 1. Auflage].

2 Beschreibung und Beurteilung der Liegenschaft

In der folgenden Beschreibung werden Hauptmerkmale, die für die Gesamtbeurteilung wichtig sind, aufgeführt. Eine genaue, detaillierte Aufzählung aller am zu bewertenden Objekt vorgefundener Merkmale ist für diese Wertermittlung nicht erforderlich.

2.1 Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (ImmoWertV § 5 Abs. 4).

Die Lage wird definiert durch die Makrolage (Stadt, Stadtteil, Straße, überregionale Verkehrsanbindung, Kultur- und Dienstleistungsangebote, Konkurrenzsituation) und die Mikrolage (Charakter der unmittelbaren Umgebung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr und für den Individualverkehr, Lage zu Versorgungseinrichtungen, Belastungen durch Lärm, Gerüche, Elektrosmog, Ausrichtung des Grundstücks.) [6. Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage]

2.2 Regionale Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft liegt an einer Durchgangsstraße in zweiter Reihe
Bahnhof ca. 16,00 km, Zentrum Aurich ca. 15,00 km, Erholungsgebiet Nordseeküste und Inseln,

Ausgebaute Straße, Fahrbahndecke aus Asphalt, keine Straßenbeleuchtung und kein Bürgersteig

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine eigene Auffahrt. Die Flurstücke 78/6, 78/5 und 78/2 stehen im Eigentum der Gemeinde Großheide.

2.3 Nachbarschaft

Wohnhäuser, offene Bauweise
ländliche Lage

Dem Hause gibt der Nachbar seinen Wert, heißt es im Volksmund, und in der Tat wird z.B. die Wohnlage in werterhöhendem, aber auch in wertminderndem Sinne durch die unmittelbare Nähe -seien es Freiflächen, Wohn- oder Industriegebiete- mitbestimmt. [6. S. 1442]

2.4 Wohn- und Geschäftslage

Für die Lage von Wohnimmobilien sind die Kriterien der Versorgungsinfrastruktur, sozialer Status der Gegend (z.B. sozialer Brennpunkt oder Villenviertel), bestehende Freizeitangebote sowie die Entfernung zu Naherholungsgebieten von Bedeutung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Außenbereich in einer dezentralen Wohnlage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1. beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

Ärzte, Apotheken, Schulen, Kultur- und Sportstätten, Geschäfte für die tägliche Versorgung und Supermarkt sind in Großheide, Aurich und Norden angesiedelt.

Aufgrund des gestiegenen Umweltbewusstseins können schädliche auf ein Grundstück einwirkende Immissionen zu erheblichen Belästigungen und somit zu Wertminderungen führen. Unter Immissionen definiert § 3 Abs. 2 BImSchG auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Die Emissionen sind dagegen die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlich Erscheinungen (§ 3 Abs. 3 BImSchG). [6. S. 786]

Das übliche Maß übersteigende Immissionen von z.B. Verkehrs-, Sport-, Fluglärm, Staubimmissionen, Elektrosmog sind am Tage der Besichtigung nicht festgestellt worden.

3 Grundstücks- und Gebäudemerkmale (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.

3.1 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt:

Aus dem anliegenden Lageplan sind die Lage, die Form des Grundstücks und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu ersehen. Die Lage zu den Nachbargrundstücken, zur Straße und zur Himmelsrichtung ist aus der Flurkarte ebenfalls ersichtlich.

Einfriedung:

Lebende Hecke, Buschwerk, Doppelstabmattenzaun mit Elektromotor am Tor, Lamellenzaun

Versorgung:

Strom-, Gas- und Wasseranschluss

Entsorgung:

Das Objekt verfügt über eine eigene Kläranlage.

Gartenanlagen:

Der Garten ist nicht angelegt. Der Garten ist total eingewachsen.

Pflasterung:

Betonsteine

PKW-Stellplätze:

Zum zu bewertenden Objekt gehören keine externen PKW-Stellplätze.

Erschließung:

Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind, soweit erforderlich, entrichtet.

3.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Unter Entwicklungszustand 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.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfrei

3.1.2 Bodenrichtwertkarte

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich, weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwert:	25,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragssituation:	erschließungsbeitrags- oder kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche (Außenbereich)
Grundstücksfläche:	1.200 m ²

3.2 Gebäudemerkmale

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheunentrakt sowie Nebengebäuden.

Hauptgebäude:

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Geschosse sind ausgebaut. Darüber liegt ein nicht ausgebauter Spitzbodenbereich.

Garage:

Im Scheunentrakt befindet sich ein Garagentor

Nebengebäude:

Massivbauweise mit Pultdach (nicht wertrelevant)
Holzständerbauten (nicht wertrelevant)

Baujahr (fiktiv):

1965

3.2.1 Rohbau

Fundamente:

Streifenfundamente

Innenwände:

Massiv (Kalksandstein oder gleichwertig)
Leichtbauwände im Dachgeschoss

Außenwände:

Verblendmauerwerk

Geschossdecke:

Holzbalkendecke

Treppenkonstruktion:

Holztreppe

Dachform:

Hauptgebäude: Satteldach
Scheunentrakt: Satteldach

Dachhaut:

Hauptgebäude: Tondachsteine,
Scheunentrakt: Tondachsteine
Nebengebäude: Tondachsteine oder Wellasbest

3.2.2 Ausbau

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegter Unterlagen oder Annahmen.

Wand- und Deckenflächen:

Anstrich, Holzvertäfelung, Sichtmauerwerk, Strukturputz
Fliesenschild im Bereich der Einbauküche

Fußböden:

Textilbelag, Fliesen, Laminat, PVC, Holzdielen

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Iso-Verglasung, Holzfenster mit Normalglas, Holzfenster mit Iso-Verglasung, Veluxfenster

Innentüren:

Furnierte Türen mit Stahlzargen und Holzzargen

Außentüren:

Holztüren mit Glaseinsatz, Kunststofftüren mit Glaseinsatz

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung

Sanitäre Anlagen:

Erdgeschoss:

Bad mit Wanne, WC, Waschbecken

Bodenbelag: Fliesen, Wandbelag: Fliesen

Dachgeschoss:

Bad mit Dusche, WC, Waschbecken

Bodenbelag: Fliesen, Wandbelag: Fliesen

Normale Ausstattung

Heizungsanlage:

Ölheizung: Vissmann

Im Wohnzimmer ist ein Kamin. Ob dieser funktionsfähig und zugelassen ist, konnte nicht überprüft werden.

Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung:

Zentral über die Heizungsanlage mittels Speicher

3.3 Flächen

3.3.1 Grundstücksgröße

2.892 m²

3.3.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1: 2005-02

Für die NHK 2010 wird als Bezugseinheit die Brutto-Grundfläche angegeben. Der Grund dafür liegt in der überwiegenden Anwendung dieser Bezugseinheit in der Baubranche. Der umbaute Raum und der Bruttorauminhalt haben dort als Bezugsgröße nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z. B. Putz, konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt ([4] Gr. 3.3 S. 14).