DUIS SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Wohngebäude mit Anbau, Scheune und Stall bebaute Grundstück in
26624 Südbrookmerland - Forlitz-Blaukirchen, Forlitzer Straße 205

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich

Wertermittlungsstichtag: 12.02.2024

Qualitätsstichtag: 12.02.2024

Verkehrswert: **350.000 €**

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

Copyright: Hartmut Duis

1. ALLGEMEINE ANGABEN 3
1.1 Auftragsdaten 3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 5
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 6
1.7 Erklärungen / Hinweise 6
BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 7
1.8 Lagemerkmale 7
1.8.1 Makrolage 7
1.8.2 Nachbarschaft 7
1.8.3 Verkehrsanbindung 9
1.8.4 Öffentliche Einrichtungen 9
1.8.5 Umwelteinflüsse 9
1.8.6 Sonstiges 9
1.8.7 Wohnlage 9
1.9 Rechtliche Gegebenheiten 10
1.9.1 Bauleitplanung 10
1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand 10
1.9.4 Grundbuchbestand 11
1.9.5 Eigentumsverhältnisse 11
1.9.6 Rechte und Belastungen 11
1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 12
1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 12
1.10.2 Nutzung 12
1.10.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand 12
1.10.4 Erschließungszustand 12
1.10.5 Bodenbeschaffenheit 12
1.10.6 Hauptgebäude (Wohnhaus) 16
1.10.7 Nebengebäude (Scheune) 19
1.10.8 Nebengebäude (Stall) 21
1.10.9 Außenanlagen 22
1.10.10 Ertragsverhältnisse 22
1.11 Künftige Entwicklungen 22
1.11.1 Demographische Entwicklung 23
1.11.2 Weitere künftige Entwicklungen 23
1.12 Entwicklungszustand 23
2. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 24
2.1 Grundlagen 24
2.1.1 Definition des Verkehrswertes 24
2.1.2 Kaufpreissammlung 24
2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 24
2.1.4 Literatur 25

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

2.2 Wertermittlungsverfahren 25
2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 25
2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 26
2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 26
2.3 Bodenwert 27
2.4 Sachwertverfahren 31
2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 31
2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen 34
2.4.3 Vorläufiger Sachwert 35
2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 35
2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 36
2.4.6 Sachwert des Grundstücks 37
2.5 Vergleichswertverfahren 37
2.6 Verkehrswert 40

Anlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Flurstücksnachweise
- Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten
- Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich
Geschäftsnummer:	9 K 18/23
Datum des Auftrages:	11.12.2023
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	Dem unterzeichneten Sachverständigen wurde trotz mehrfacher schriftlicher und telefonischer Ankündigung der Zugang zum Bewertungsobjekt verweigert
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	12.02.2024
weitere Teilnehmer:	Herrn Ippen (Senior) Herrn Maximilian Duis

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

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich vom Grundstückseigentümer bewohnt. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

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

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Wohnhaus genutzt und ist bewohnt; es wird offensichtlich auch landwirtschaftlich genutzt.

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

Am Wertermittlungsstichtag befanden sich teilweise landwirtschaftliche Maschinen und Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt die nicht mitgeschätzt wurden.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob sich Innerhalb des Bewertungsobjektes Hausschwamm befindet.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, Gebäudeteile aus dem Ursprungsbaujahr entsprechend der baubehördlich geprüften Zeichnungen. Es befinden sich weiterhin Gebäudeteile (Anbau und Kuhstall) auf dem Bewertungsobjekt für die keine Baugenehmigung vorliegt, jedoch in der amtlichen Liegenschaftskarte eingezeichnet sind.

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

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob eine Einbauküche vorhanden ist, welche fest mit dem Gebäude verbunden ist.

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

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

8. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

9. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 30.01.2024 liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 12.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (12.02.2024).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnung, Bauakte und Brandkassentaxe der Gebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweise vom Katasteramt Aurich
- Auszug aus dem Grundbuch von Bedecaspel Blatt 749 des Amtsgerichts Aurich vom 12.12.2023
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Südbrookmerland vom 19.12.2024
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Südbrookmerland vom 19.12.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 18.12.2023
- Übersichtskarte der Flurstücke vom Landkreis Aurich vom 30.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

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

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

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

1.8 Lagemerkmale

1.8.1 Makrolage

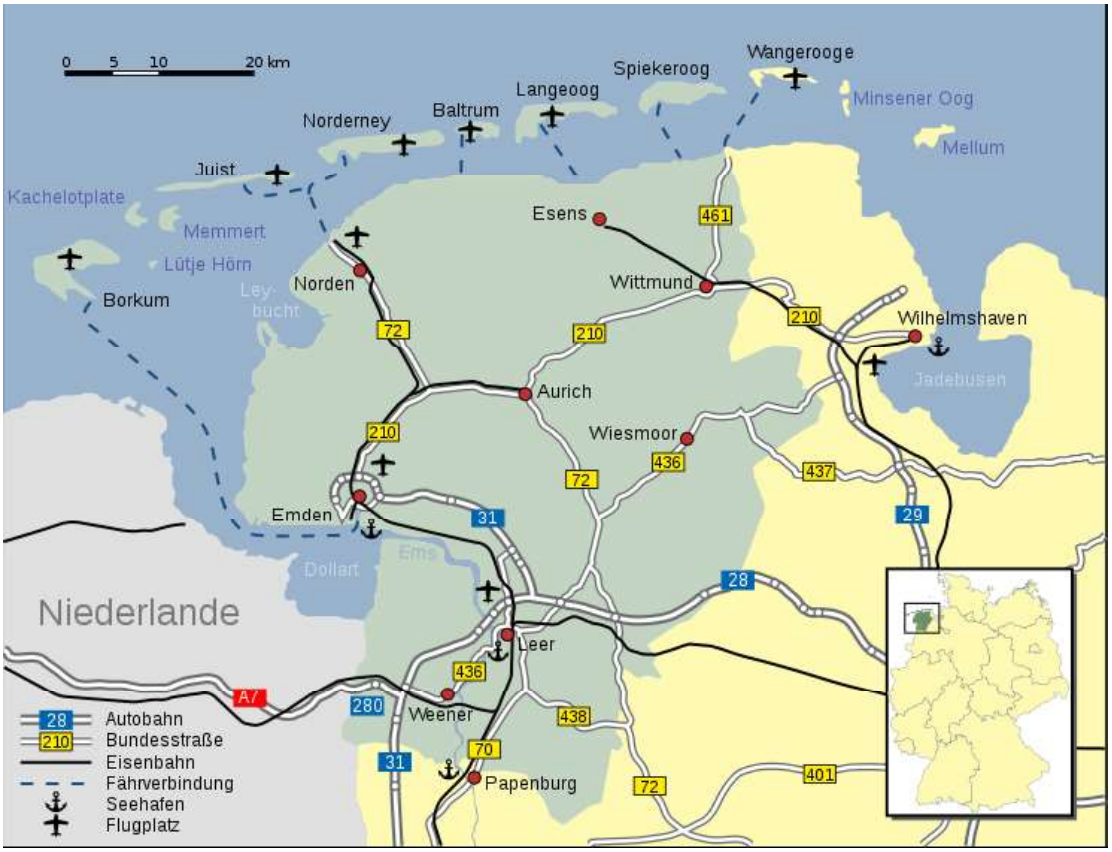
Die Gemeinde Südbrookmerland mit dem Verwaltungssitz in Westvictorbur befindet sich im Landkreis Aurich in Ostfriesland zwischen den Städten Aurich und Emden.

Der Landkreis Aurich mit dem Kreissitz in Aurich liegt im äußersten Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 190.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt rund 1.300 km², welche sich auf die Festlandskommunen sowie die Nordseeinseln Baltrum, Norderney und Juist verteilen. Neben Landwirtschaft, Dienstleistungen und Industrie trägt der Tourismus nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

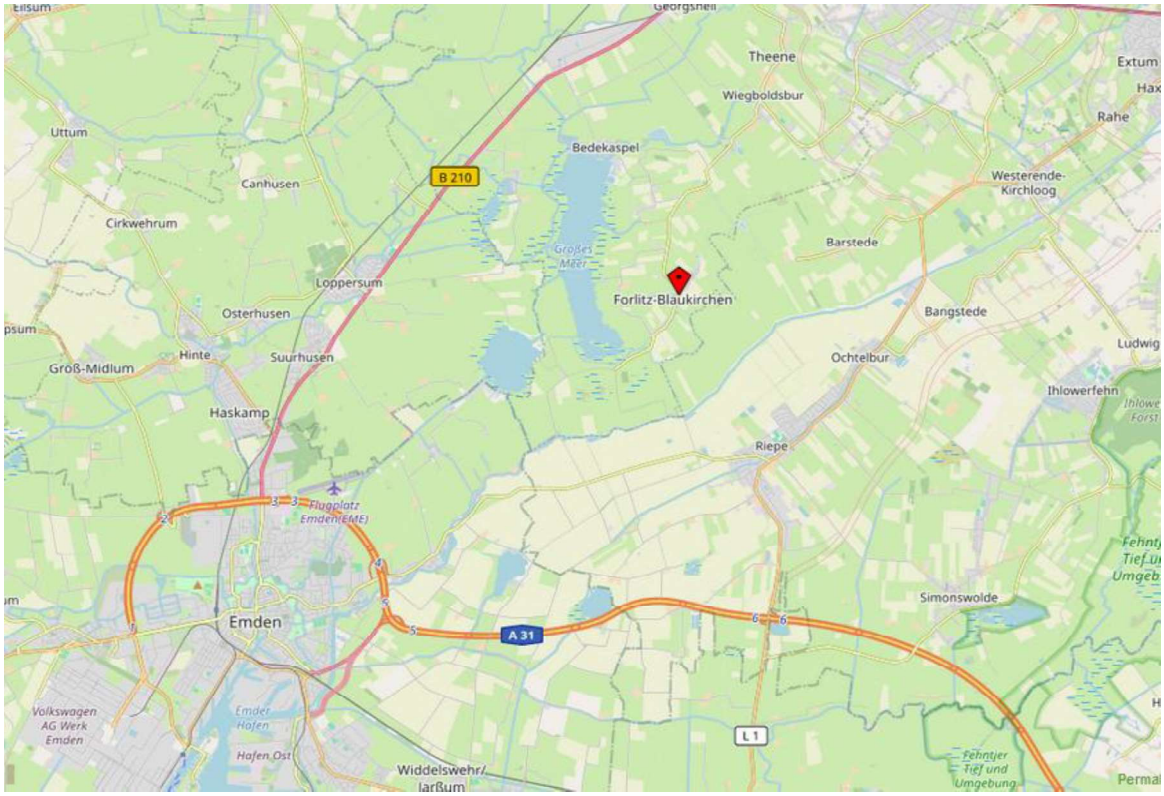
1.8.2 Nachbarschaft

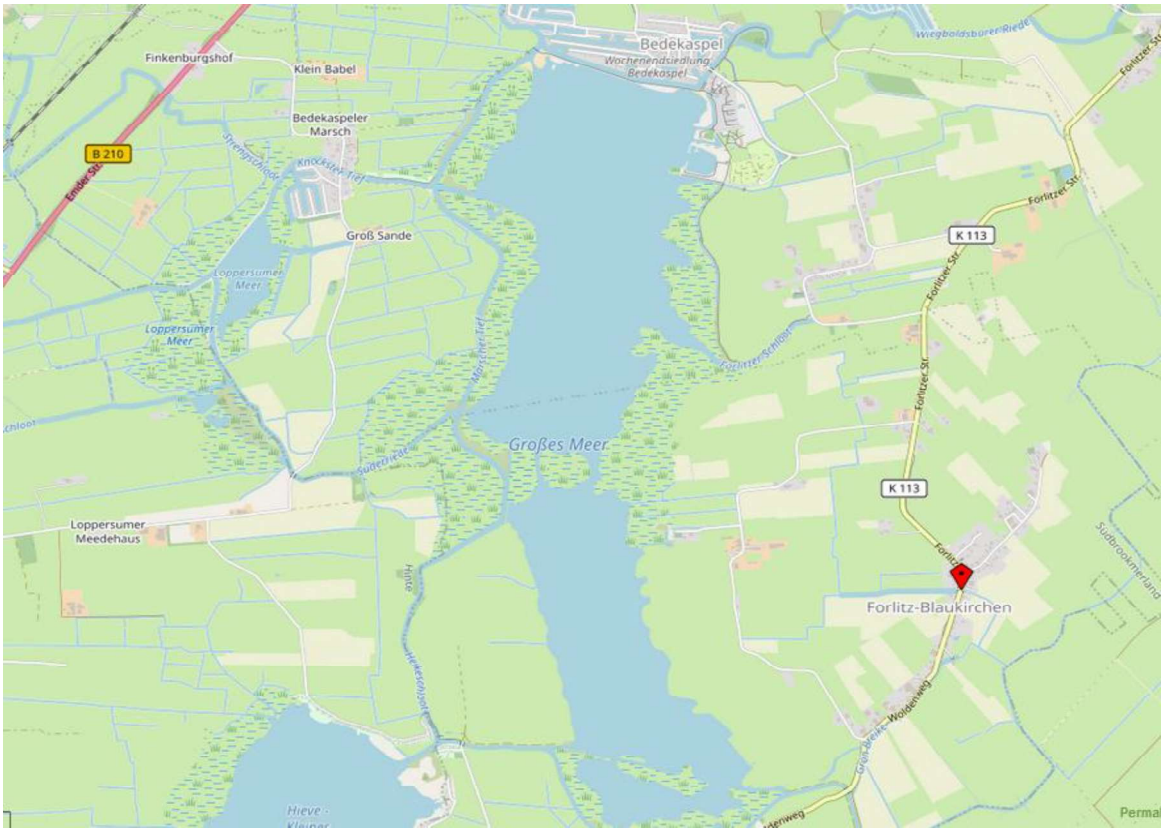
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Forlitz-Blaukirchen der Gemeinde Südbrookmerland an der Forlitzer Straße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Südbrookmerland (Rathaus / Marktplatz) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de





Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 27.01.2024

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

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

1.8.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 3 km Entfernung die Bundesstraße B 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Emden im Westen verläuft.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Riepe auf die A 31) befindet sich in Ostwestlicher Richtung in ca. 8 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Marienhafe. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 10 km.

1.8.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Südbrookmerland handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 18.400 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Gemeinde sowie in der Stadt Aurich vorhanden.

In der Gemeinde gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 10 km entfernt in Aurich.

1.8.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

1.8.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Aus diesem Grunde trifft etwa die Regelung nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte "Mietpreisbremse") für das Wertermittlungsobjekt nicht zu.

1.8.7 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Dorflage im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 1.8.1 bis 1.8.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt las mittel einzustufen.

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

1.9 Rechtliche Gegebenheiten

1.9.1 Bauleitplanung

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan der Kommune vor.

Sonstige planungsrechtliche Einschätzung

Nach Auskunft der Kommune handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Danach ist nach Einschätzung des Gutachters eine eingeschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise möglich.

Die Flurstücke liegen laut Auskunft der Gemeinde Südbrookmerland im Naturschutzgebite-Aurich 4 (Flurstück 79/4 der Flur 8 ausgenommen).

1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge

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

Öffentliche Forderungen

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

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

1.9.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Bedecaspel Blatt 749 unter lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 79/4, 91, 41/2, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 43/2, 31/1, 43/3 und 43/4 der Flur 8 und 9 der Gemarkung Bedecaspel. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Forlitzer Straße 205 (Flurstück 79/4), Landwirtschaftliche Fläche, Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche, Am Mudderpott (Flurstück 91), Landwirtschaftliche Fläche Verkehrsfläche, Leegte (Flurstück 41/2), Landwirtschaftliche Fläche, Buschken (Flurstück 42/1), Landwirtschaftliche Fläche, Buschken (Flurstück 42/2), Wasserfläche, Mudderpott (Flurstück 42/3), Landwirtschaftliche Fläche, Leegte (Flurstück42/4), Landwirtschaftliche Fläche, Leegte (Flurstück 43/2), Wasserfläche, Verkehrsfläche, Mudderpott (Flurstück 41/1), Wasserfläche, Breike Mudderpott (Flurstück43/3) und Wasserfläche, Breike Mudderpott, Verkehrsfläche (Flurstück 43/4)“ und die Größe mit 3.363 m² (Flurstück 79/4), 20.390 m² (Flurstück 91), 6.477 m² (Flurstück 41/2), 34 m² (Flurstück 42/1), 4 m² (Flurstück 42/2), 222 m² (Flurstück 42/3), 6.830 m² (Flurstück 42/4), 8.199 m² (Flurstück 43/2), 54 m² (Flurstück 41/1), 457 m² (Flurstück43/3) und 250 m² (Flurstück 43/4) angegeben.

1.9.5 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des vorgenannten Grundbuchs ist als Eigentümer eingetragen:

Jann-Johannes Ippen, geb. am 03.02.1988

1.9.6 Rechte und Belastungen

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

<u>Eintragungen im Grundbuch</u>

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

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

<u>Baulasten</u>

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Aurich vom 31.01.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

<u>Denkmalschutz</u>

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

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

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 3.363 m² (Flurstück 79/4) große Wertermittlungsobjekt (Hofgrundstück) ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 58 m und die mittlere Tiefe ca. 58 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

1.10.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohngebäude mit Anbau, Scheune und Stall bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten und Rasenfläche angelegt.

1.10.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen (Bauschein Nr. 214/57 des Landkreises Aurich vom 06.04.1957) vor, aus denen sich das Vorliegen einer Genehmigung zumindest für den Großteil der vorgefundenen Baulichkeiten ergibt. Es sind jedoch Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine vollständige bauordnungsrechtliche Genehmigung sprechen. Diese sind unter anderem:

- In der Örtlichkeit wurden Baulichkeiten vorgefunden, die zwar in der amtlichen Liegenschaftskarte verzeichnet sind, jedoch lagen keine Bauunterlagen vor

1.10.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Forlitzer Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Kreisstraße mit einseitigem Rad-/ und Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad-/ und Fußweg ist gepflastert.

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

Strom- Wasser- und Gasanschluss

1.10.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

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

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 30.01.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen ist im Liegenschaftskataster mit den Ergebnissen der Bodenschätzung in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben.

Die amtliche Bodenschätzung unterscheidet nach Grünlandschätzungsrahmen und nach Ackerschätzungsrahmen. Dieses ist unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der Flächen.

Diese Angaben bedeuten im Einzelnen:

Ackerlandschätzungsrahmen (Beispiel):

S / L / T / Mo = **Bodenart:** Sand / Lehm/ Ton / Moor
die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemengeteile.

II = **Zustandsstufe**
Die Zahl kennzeichnet die Ertragsfähigkeit einer bestimmten Bodenart. Es werden sieben Stufen unterschieden, bei denen die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand darstellt.

D = **Geologische Entstehung**
Beim Acker wird, soweit die geologische Herkunft einen erkennbaren Einfluss auf die Ertragsfähigkeit der Böden ausübt, zwischen geologischen Herkünften unterschieden und im Klassenzeichen festgehalten.

76 / 70 = **Wertzahlen (Bodenzahl / Ackerzahl)**
Die Bodenzahlen im Bereich 7 - 100 sind Ertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Bodenzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Bodenzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Ackerzahlen berücksichtigen ferner ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren.

Grünlandschätzungsrahmen (Beispiel):

S / L T / Mo = **Bodenart:** Sand / Lehm / Ton / Moor
die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemengeteile.

II = **Bodenstufe**
Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt.

a = **Klimastufe**
Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahreswärme an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahreswärme 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahreswärme 5,6 °C und weniger.

3 = **Wasserstufe**
Die Wasserstufe unterscheidet auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.

76 / 70 = **Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)**
Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis etwa 100 ergeben.

Flurstück 91 der Flur 8 von Bedekaspel:

Nach der Bodenschätzung ist das Flurstück zur Größe von 20.390 m² als Grünland-Acker klassifiziert. Es handelt sich um Sandboden. Die Bodenstufe ist mit II ausgewiesen. Die Klimastufe wurde mit a und die Wasserstufe mit 2 festgestellt. Die Grünlandgrundzahl wird mit 37 und die Grünlandzahl mit 37 angegeben.

Das zu bewertende Flurstück weist eine überwiegend regelmäßige Form sowie eine weitestgehend ebene Topographie auf und wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Grünland genutzt. Die Entwässerung erfolgt über einen an das Flurstück anschließenden Graben. Ferner ist das Flurstück mit Weidezaunpfählen mit einreihigem Weidezaundraht umgeben. Die Zuwegung erfolgt über eine Zufahrt über das benachbarte Hofgrundstück. Insgesamt befindet sich das zu bewertende Flurstück in einem mittleren Kulturzustand.

Flurstücke 41/2, 42/1, 42/2 und 42/3 der Flur 9 von Bedekaspel:

Nach der Bodenschätzung ist das Flurstück 41/2 zur Größe von 5.788 m² als Grünland und zur Größe von 689 m² als Weg klassifiziert. Das Flurstück 42/1 ist zur Größe von 34 m² , das Flurstück 42/2 zur Größe von 4 m² und das Flurstück 42/3 zur Größe von 222 m² als Grünland klassifiziert. Es handelt sich um Sandboden . Die Bodenstufe ist mit II ausgewiesen. Die Klimastufe wurde mit a und die Wasserstufe mit 3 festgestellt. Die Grünlandgrundzahl wird mit 33 und die

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

Grünlandzahl mit 33 angegeben. Nach Auffassung des Unterzeichneten Sachverständigen werden die vorgenannten drei Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit angesehen.

Die zu bewertenden Flurstücke weisen insgesamt eine überwiegend unregelmäßige Form und eine weitestgehend ebene Topographie auf und werden zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Grünland genutzt. Die Entwässerung erfolgt über einen an das Flurstück anschließenden Graben. Ferner ist das Flurstück mit Weidezaunpfählen mit einreihigem Weidezaundraht umgeben. Die Zuwegung erfolgt über eine Nebenstraße sowie über eine Zufahrt über das benachbarte Hofgrundstück. Insgesamt befinden sich die zu bewertenden Flurstücke in einem mittleren Kulturzustand.

Flurstücke 43/2, 43/3, 43/4 der Flur 9 von Bedekaspel:

Nach der Bodenschätzung ist das Flurstück 43/2 zur Größe von 8.199 m² als Grünland, das Flurstück 43/3 zur Größe von 457 m² als Graben (Gewässer III Ordnung) und das Flurstück 43/4 zur Größe von insgesamt 250 m² als Graben bzw. Unland und Vegetationsfläche (160 m² als Gewässer II Ordnung 90 m² als Unland/Vegetationsfläche) klassifiziert. Es handelt sich um Moorboden und Lehmigen Sand auf Moor. Die Bodenstufe ist mit II ausgewiesen. Die Klimastufe wurde mit a und die Wasserstufe mit 3 festgestellt. Die Grünlandgrundzahl wird mit 29 und die Grünlandzahl mit 29 angegeben. Nach Auffassung des Unterzeichneten Sachverständigen werden die vorgenannten drei Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit angesehen.

Die zu bewertenden Flurstücke weisen insgesamt eine längliche regelmäßige Form sowie eine weitestgehend ebene Topographie auf und werden zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Grünland und Graben genutzt. Die Zuwegung erfolgt über das benachbarte Flurstück.

Flurstück 42/4 der Flur 9 von Bedekaspel:

Nach der Bodenschätzung ist das Flurstück zur Größe von 6.830 m² als Grünland klassifiziert. Es handelt sich um Sandboden. Die Bodenstufe ist mit II ausgewiesen. Die Klimastufe wurde mit a und die Wasserstufe mit 2 festgestellt. Die Grünlandgrundzahl wird mit 33 und die Grünlandzahl mit 33 angegeben.

Das zu bewertende Flurstück weist eine überwiegend unregelmäßige Form sowie eine weitestgehend ebene Topographie auf und wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Grünland genutzt. Die Entwässerung erfolgt über einen an das Flurstück anschließenden Graben. Ferner ist das Flurstück mit Weidezaunpfählen mit einreihigem Weidezaundraht umgeben. Die Zuwegung erfolgt über nach benachbarte Flurstück. Insgesamt befindet sich das zu bewertende Flurstück in einem mittleren Kulturzustand.

Die Flurstücksnachweise sind in der Anlage wiedergegeben.

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

1.10.6 Hauptgebäude (Wohnhaus)

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Wohnhaus in konventioneller Bauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.21
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert (unterstellt)
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1957; gemäß Bauakte ,
		Anbau ca. 1980er Jahre (geschätzt)
Größe:	Bruttogrundfläche:	ca. 252 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 162 m² (geschätzt s. Anlage)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG):	keine Angabe zur Raumaufteilung im Erdgeschoss wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
im Dachgeschoss (DG):	keine Angabe zur Raumaufteilung im Dachgeschoss wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Einstufung / Besonderheiten:	Keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Innenschale nicht bekannt, Dämmung nicht bekannt
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentür:	Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und Einfachverglasung, einfache Qualität der ca. 1950er Jahre
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Zwei-

	fachverglasung ohne Fenstersprossen, teilweise mit Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1970er Jahre
Innenwände:	keine Angabe zu Innenwänden und Wandbekleidungen wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung keine Angabe zu Wandfliesen und Fliesenspiegel in der Küche wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Innentüren:	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Geschossdecken / Fußböden:	keine Angabe zu Geschossdecken / Fußböden und Deckenverkleidung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Geschosstreppe:	keine Angabe zur Geschosstreppe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Fußbodenbelag:	keine Angabe zu Fußbodenbelägen und Bodenfliesenwegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Sanitäreinrichtungen:	keine Angabe zu Sanitäreinrichtungen und Fußbodenerwärmung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Heizung:	keine Angabe zur Beheizung und Warmwasserversorgung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Technische Ausstattung:	keine Angabe zu Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen sowie zur Sicherungstechnik wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Einbaumöbel:	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Besondere Bauteile:	keine besonderen Bauteile

<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>

Baumängel / Bauschäden:	- keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	befriedigend (leicht unterdurchschnittlich) wird unterstellt
Einstufung der Ausstattung:	einfach bis mittel wird unterstellt
	Gebäudestandard gem. SW-RL: 2,2

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	66 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
ermittelte Restnutzungsdauer:	15 Jahre (wird unterstellt)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

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

1.10.7 Nebengebäude (Scheune)

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

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Scheune in Massivbauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 18.5
	Geschoss:	Erdgeschoss
Baujahr(e):		ca. 1957; gemäß Bauakte
Größe:	Bruttogrundfläche:	ca.363 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 53 m² (geschätzt s. Anlage)
	Nutzfläche:	ca. 274 m² (geschätzt)
Raumaufteilung:		keine Angabe zur Raumaufteilung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Innenschale nicht bekannt, Dämmung nicht bekannt
Dach:	Krüppelwalmdach mit Tondachsteinen, Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentore und -türen:	zwei Holztore ohne Antrieb, einfache Qualität der ca. 1950er Jahre
	Holztüren
Fenster:	überwiegend Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung, ohne Fenstersprossen, insgesamt einfache Qualität der ca. 1950er Jahre
Innenwände:	keine Angabe zu Innenwänden wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Geschossdecken / Fußböden:	keine Angabe zu Geschossdecken / Fußböden wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Technische Ausstattung:	keine Angabe zu Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen sowie zur Sicherungstechnik
Besondere Bauteile:	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	befriedigend (leicht unterdurchschnittlich) wird unterstellt
Einstufung der Ausstattung:	einfach bis mittel wird unterstellt

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	66 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
ermittelte Restnutzungsdauer:	10 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

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

1.10.8 Nebengebäude (Stall)

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

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Stall in Massivbauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 18.2.4
	Geschoss:	Erdgeschoss
Baujahr(e):		ca. 1980er Jahre; (geschätzt)
Größe:	Bruttogrundfläche:	ca.780 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	ca. 702 m² (geschätzt)
Raumaufteilung:		keine Angabe zur Raumaufteilung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Innenschale nicht bekannt
Dach:	Satteldach mit Wellfaserzementplatten, Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentüren:	Holztüren
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Einfachverglasung, insgesamt einfache Qualität der ca. 1980er Jahre
Innenwände:	keine Angabe zu Innenwänden wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Geschossdecken / Fußböden:	keine Angabe zu Geschossdecken / Fußböden wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Technische Ausstattung:	keine Angabe zu Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen sowie zur Sicherungstechnik
Besondere Bauteile:	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel (unterdurchschnittlich) wird unterstellt
Einstufung der Ausstattung:	mittel, wird unterstellt

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	50 Jahre
bisheriges Alter:	40 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	keine Angabe wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung
ermittelte Restnutzungsdauer:	10 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

1.10.9 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom- Gas- und Wasseranschluss Kleinkläranlage (wird unterstellt)
Plattierungen:	Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Büschen und Bäumen
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Carport als Holzständerbauweise mit Holzverkleidung, Flachdach und einer Grundfläche von ca. 10 m²
Sonstige Anlagen:	keine sonstigen Anlagen
Einstufung der Außenanlage:	üblich

1.10.10 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt. Aus diesem Grund werden derzeit keine Mieterträge erzielt.

1.11 Künftige Entwicklungen

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

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

1.11.1 Demographische Entwicklung

Es besteht in der Gemeinde Südbrookmerland ein leichter Bevölkerungsrückstand. Die Zuzugsquote lag für die Gemeinde Südbrookmerland und den Landkreis Aurich im Jahr 2017 mit 5,95 % und 4,45 % über der Fortzugsquote von 5,70 % und 3,66 %. Im Bundesgebiet und im Land Niedersachsen überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am 21.06.2019) ist für die Gemeinde Südbrookmerland für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3,6 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 18,0 % niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Anteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Gemeinde Südbookmerland mit 18,6 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,7 %. Hieraus ist abzulesen, dass es vermehrt junge Familien in diese Lage zieht und ältere Menschen insbesondere aufgrund der ländlichen Lage eher in die größeren Gemeinden oder Städte ausweichen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Vergleichsniveau halten werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

1.11.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

1.12 Entwicklungszustand

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

2. Ermittlung des Verkehrswertes

2.1 Grundlagen

2.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

2.1.2 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.

2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

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

2.1.4 Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2023 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/ Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direk-

ter Marktinformationen gehandelt.

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

2.3 Bodenwert

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

Bei der Bodenwertermittlung ist 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 selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

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.

<u>Vergleichswerte</u>

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

<u>Bodenrichtwerte</u>

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

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 25 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Wohnbaufläche (Außenbereich)“ und einer Grundstücksgröße von 1.200 m² beschrieben.

Ferner hat der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen von 2,90 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für eine Landwirtschaftliche Grünlandfläche. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Sandboden, einer Grünlandzahl von 30 und einer Grundstücksfläche von 20.000 m² beschrieben.

Objektspezifischer Bodenwert

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

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird wohnbaulich (Hofgrundstück) und landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarten beziehen sich der Bodenrichtwerte ebenfalls auf wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Hofgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück ein Abschlag von ca. 50 % angemessen. Bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen werden nur geringe Anpassungen vorgenommen, da die Flächen insgesamt arrondiert am Hofgrundstück angrenzen.

Grundstückszuschnitt

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

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

Topographie

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

Lage

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

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2023. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

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

12,50 €/m² (Wohnbaufläche)

2,90 €/m², 2,76 €/m², 2,71 €/m² (Landwirtschaftsflächen)

Umrechnung des Bodenrichtwerts für Flächen der Landwirtschaft nach Umrechnungstabelle:

Bodenrichtwert	2,90 € / m²
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland
Bodenart	Sand
Grünlandzahl	30
Grundstücksfläche	20000 m² ⓘ
Umrechnungsdatei	Grünlandzahl Grundstücksfläche
Anpassen	✎
Grünlandzahl	30
Grundstücksfläche	8199 m²
Umgerechneter Bodenrichtwert	2,71 € / m²
Veröffentlicht am	01.03.2023

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

Bodenrichtwert	2,90 € / m²
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland
Bodenart	Sand
Grünlandzahl	30
Grundstücksfläche	20000 m²
Umrechnungsdatei	Grünlandzahl Grundstücksfläche
Anpassen	
Grünlandzahl	33
Grundstücksfläche	7500 m²
Umgerechneter Bodenrichtwert	2,76 € / m²

Nach der Umrechnungstabelle für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug wird die Mindestgröße für landwirtschaftliche Flächen auf 7.500 m² begrenzt. Daher wurden die landwirtschaftliche Flächen (sonstige Flächen), die kleiner als 7.500 m² sind, mit dem niedrigsten umgerechneten Bodenrichtwert der Umrechnungstabelle bewertet, der entsprechend der Grünlandzahl angepasst wurde. Landwirtschaftliche Kleinflächen unter 1.000 m², die für sich genommen wirtschaftlich nicht nutzbar sind oder als Grabenflächen klassifiziert sind, wurden den jeweils angrenzenden größeren landwirtschaftlichen Flächen zugeschlagen und entsprechend deren Bodenrichtwerten bewertet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	3.363	12,50	42.038
sonstige Flächen	F8 FS 91	20.390	2,90	59.131
sonstige Flächen	F9 FS 41/2	6.477	2,76	17.877
sonstige Flächen	F9 FS 42/1	34	2,76	94
sonstige Flächen	F9 FS 42/2	4	2,76	11
sonstige Flächen	F9 FS 42/3	222	2,76	613
sonstige Flächen	F9 FS 42/4	6.830	2,76	18.851
sonstige Flächen	F9 FS 43/2	8.199	2,71	22.219
sonstige Flächen	F9 FS 41/1	54	2,90	157
sonstige Flächen	F9 FS 43/3	457	2,71	1.238
sonstige Flächen	F9 FS 43/4	250	2,71	678
Bodenwert insgesamt		46.280		162.907

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

2.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der

vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall wegen des abweichenden Drempels des Wohngebäudes gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zu/Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus	Scheune	Stall
Gebäudetyp NHK 2010		1.21	18.5	18.2.4
Brutto-Grundfläche	m²	252	363	780
NHK 2010	€/m²	895	276	423
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten				
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0	0	0
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel	%	5,0	0,0	0,0
Herstellungskosten 2010	€	236.817	100.188	329.940
Baupreisindex am WE-Stichtag		176,40	176,40	176,40
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	417.745	176.732	582.014
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	50
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	66	66	40
Restnutzungsdauer	Jahre	15	10	10
Alterswertminderung (§23)		linear	linear	linear
	in %	78,57	85,71	80,00
	€	-328.222	-151.477	-465.611
Gebäudesachwert	€	89.523	25.255	116.403
Sachwert der baulichen Anlagen		231.181		

2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Elektrizität, Wasser, Gas, Kleinkläranlage	€	8.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	15.000
Sonstiges: Nebengebäude	€	10.000
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	33.000

2.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	€	42.038
Sachwert der baulichen Anlagen	€	231.181
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	33.000
vorläufiger Sachwert	€	306.219

2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,90 , d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 10% unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	€	306.219
Sachwertfaktor	0,90	
Marktanpassung	in €	-30.622
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	275.597

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

2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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 ist die nichtermöglichte Innenbesichtigung als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um jeweils rd. 20 % reduziert.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus	Scheune	Stall
Wertminderung wg. Baumängeln/ Bauschäden	€	0	0	0
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender	in %	-20%	-20%	-20%
Umstände der Gebäude	€	-17.905	-5.051	-23.281
Ansatz boG der Gebäude	€	-17.905	-5.051	-23.281
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender	€	0	0	0
Umstände des Grundstücks				
Wertansatz der boG	€	-46.236		

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

2.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	275.597
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-46.236
sonstiger Bodenwert	€	59.131
Sachwert	€	350.230
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	350.000

2.5 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 (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgelei-

tet. 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

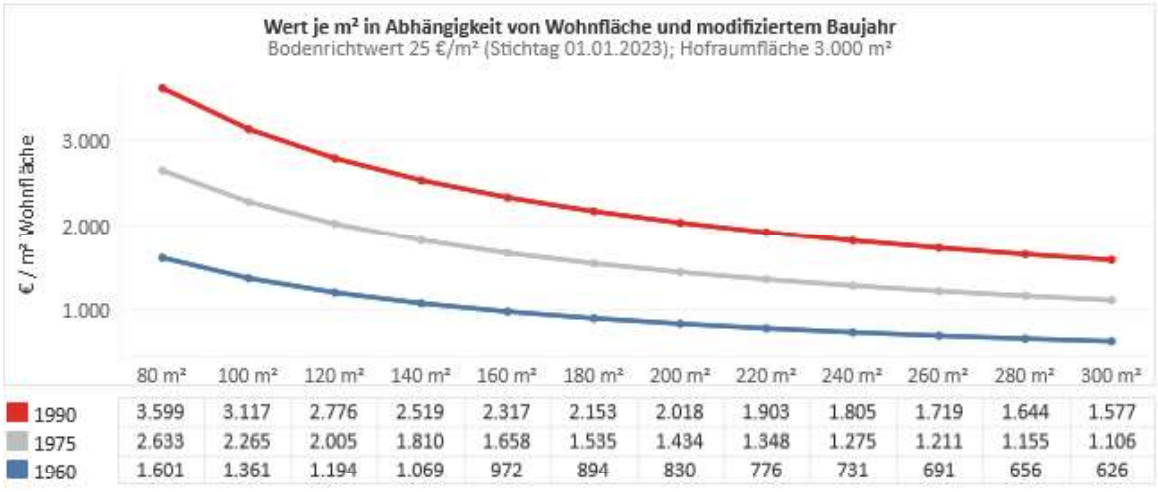
- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

  durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

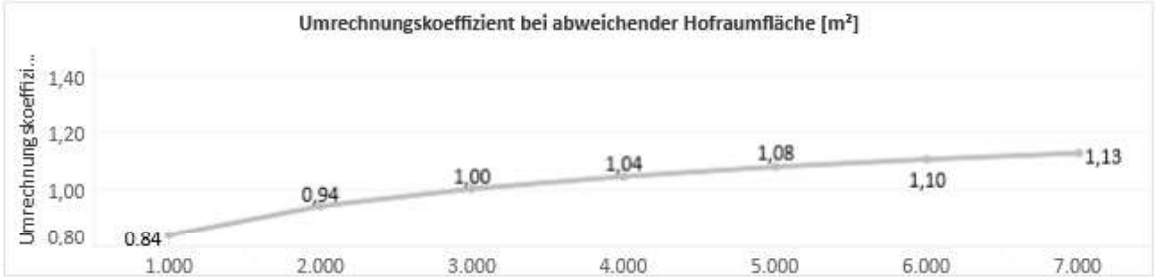
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge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

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

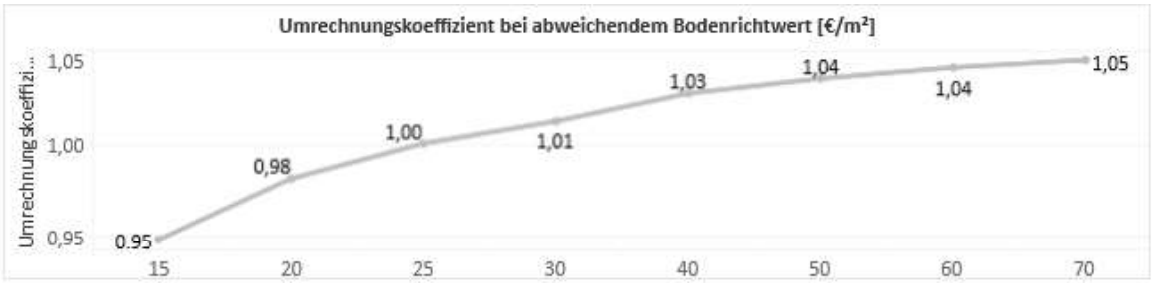
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 (5) Nr. 4 BauGB nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren und die dazugehörenden Korrekturfaktoren aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse für gebietstypische Resthofstellen abgeleitet.



	80 m²	100 m²	120 m²	140 m²	160 m²	180 m²	200 m²	220 m²	240 m²	260 m²	280 m²	300 m²
1990	3.599	3.117	2.776	2.519	2.317	2.153	2.018	1.903	1.805	1.719	1.644	1.577
1975	2.633	2.265	2.005	1.810	1.658	1.535	1.434	1.348	1.275	1.211	1.155	1.106
1960	1.601	1.361	1.194	1.069	972	894	830	776	731	691	656	626



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



Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Wohnfläche:	215	m²	Nutzflächen:	1.143	m²
Hofraumfläche:	3.363	m²			
Modifiziertes Baujahr:	1969				
Vergleichsfaktoren:					
Vergleichswertfaktor (interpoliert):				1.138	€/m²
Korrekturfaktor für Hofraumfläche:				1,01	
Korrekturfaktor für Nutzflächen:				1,08	
Korrekturfaktor für Nutzflächen:				1,00	
Korrekturfaktor für Nutzflächen:				1,05	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				**280.230**	**€**
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-46.236	€
Sonstiges:	Nebengebäude			120.869	€
Vergleichswert:				**354.863**	**€**
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet):				**355.000**	**€**

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

2.6 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (= 350.000 €) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Vergleichswert (= 355.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichsfälle berücksichtigt.

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

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

350.000 €

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 28. Februar 2024

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

Anzahl der Ausfertigungen: 3