



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

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

## **Gutachten über den Verkehrswert**



**Krummhörn, Hamswester Straße 26  
Wohnung Nr. 2**



**Niedersachsen**

9 K 21/23

## GUTACHTEN

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

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde:           | Krummhörn                                                                        |
| Straße, Hausnummer: | Hamswester Straße 26                                                             |
| Gemarkung:          | Hamswehrum                                                                       |
| Flur:               | 5                                                                                |
| Flurstück:          | 65/3                                                                             |
| Gesamtfläche:       | 1.115 m <sup>2</sup>                                                             |
| Grundbuchbezirk:    | Hamswehrum                                                                       |
| Grundbuchblatt:     | 533 (Wohnungsgrundbuch)                                                          |
| Miteigentumsanteil: | 1/5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan) |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes  
Gutachter: Immobilienmakler und Auktionator Helmut Richter  
Gutachter: Bauingenieur Bernhard Leck

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.11.2019 mit

**25.000 €**

ermittelt.

| <b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b> |                                                        | <b>Seite</b> |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1.</b>                        | <b>Allgemeine Angaben</b>                              | <b>4</b>     |
| 1.1                              | Auftragsdaten                                          | 4            |
| 1.2                              | Weitere Angaben                                        | 4            |
| 1.3                              | Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt                    | 4            |
| 1.4                              | Wertermittlungsstichtag                                | 5            |
| 1.5                              | Qualitätsstichtag                                      | 5            |
| 1.6                              | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen                  | 5            |
| 1.7                              | Unterlagen                                             | 5            |
| <b>2.</b>                        | <b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>        | <b>6</b>     |
| 2.1                              | Lagemerkmale                                           | 6            |
| 2.1.1                            | Verkehrsanbindung                                      | 7            |
| 2.1.2                            | Öffentliche Einrichtungen                              | 7            |
| 2.1.3                            | Umwelteinflüsse                                        | 7            |
| 2.1.4                            | Wohnlage                                               | 7            |
| 2.2                              | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 8            |
| 2.2.1                            | Grundstücksgröße und –zuschnitt                        | 8            |
| 2.2.2                            | Nutzung                                                | 9            |
| 2.2.3                            | Erschließungszustand                                   | 9            |
| 2.2.4                            | Bodenbeschaffenheit und Altlasten                      | 9            |
| 2.3                              | Rechtliche Gegebenheiten                               | 10           |
| 2.3.1                            | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung      | 10           |
| 2.3.2                            | Abgabenrechtlicher Zustand                             | 10           |
| 2.3.3                            | Rechte und Belastungen                                 | 10           |
| 2.4                              | Künftige Entwicklungen                                 | 12           |
| 2.4.1                            | Demographische Entwicklung                             | 12           |
| 2.4.2                            | Weitere künftige Entwicklungen                         | 12           |
| 2.5                              | Entwicklungszustand                                    | 12           |
| 2.6                              | Bauliche Anlagen                                       | 12           |
| 2.6.1                            | Gebäude und Wohnung                                    | 13           |
| 2.6.2                            | Einstufung Ausstattung und Restnutzungsdauer           | 15           |
| 2.6.3                            | Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen             | 16           |
| <b>3.</b>                        | <b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>                   | <b>17</b>    |
| 3.1                              | Grundlagen                                             | 17           |
| 3.1.1                            | Definition des Verkehrswertes                          | 17           |
| 3.1.2                            | Kaufpreissammlung                                      | 17           |
| 3.1.3                            | Rechts- und Verwaltungsvorschriften                    | 17           |
| 3.1.4                            | Literatur                                              | 17           |
| 3.2                              | Wertermittlungsverfahren                               | 18           |
| 3.2.1                            | Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren        | 18           |
| 3.2.2                            | Ablauf der Wertermittlungsverfahren                    | 18           |
| 3.2.3                            | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                     | 19           |
| 3.3                              | Bodenwert                                              | 19           |
| 3.4                              | Vergleichswertverfahren                                | 22           |
| 3.4.1                            | Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes            | 23           |
| 3.4.2                            | Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert            | 24           |
| 3.4.3                            | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale        | 24           |
| 3.4.4                            | Vergleichswert                                         | 25           |
| 3.5                              | Allgemeines Ertragswertverfahren                       | 26           |
| 3.5.1                            | Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen          | 26           |
| 3.5.2                            | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale        | 28           |
| 3.5.3                            | Ertragswert                                            | 28           |
| 3.6                              | Verkehrswert                                           | 29           |
| <b>Anlagen zum Gutachten</b>     |                                                        | <b>31</b>    |
| Berechnung der Wohnfläche        |                                                        | 31           |
| Merkblatt Gutachterausschuss     |                                                        | 32           |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 32 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Emden  
Auftragseingang: 22.10.2019  
Aktenzeichen Auftraggeber: 9 K 2/18  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Besonderheiten: Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden. Auch war kein Einblick in die Wohnung möglich. Es ist unbekannt, ob die Planung der Teilungserklärung dem tatsächlichen Ausbauzustand entspricht. Für die Bewertung wird ein entsprechender Ausbau unterstellt. Der Gutachterausschuss haftet nicht für diese Annahme.  
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 21.11.2019

### **1.2 Weitere Angaben**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Emden soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich nicht vermietet.
- b) wer ggf. Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist:  
Laut Teilungserklärung von 2008 ist die Eigentümerin die Verwalterin.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind:  
Es sind vermutlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Kann nicht beantwortet werden (Besichtigung nur von außen).
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- g) ob ein Energiepass vorliegt:  
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- g) ob Altlasten (u. a. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

#### **1.4 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 21.11.2019 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

#### **1.5 Qualitätstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag (21.11.2019).

#### **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

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

#### **1.7 Unterlagen**

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

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

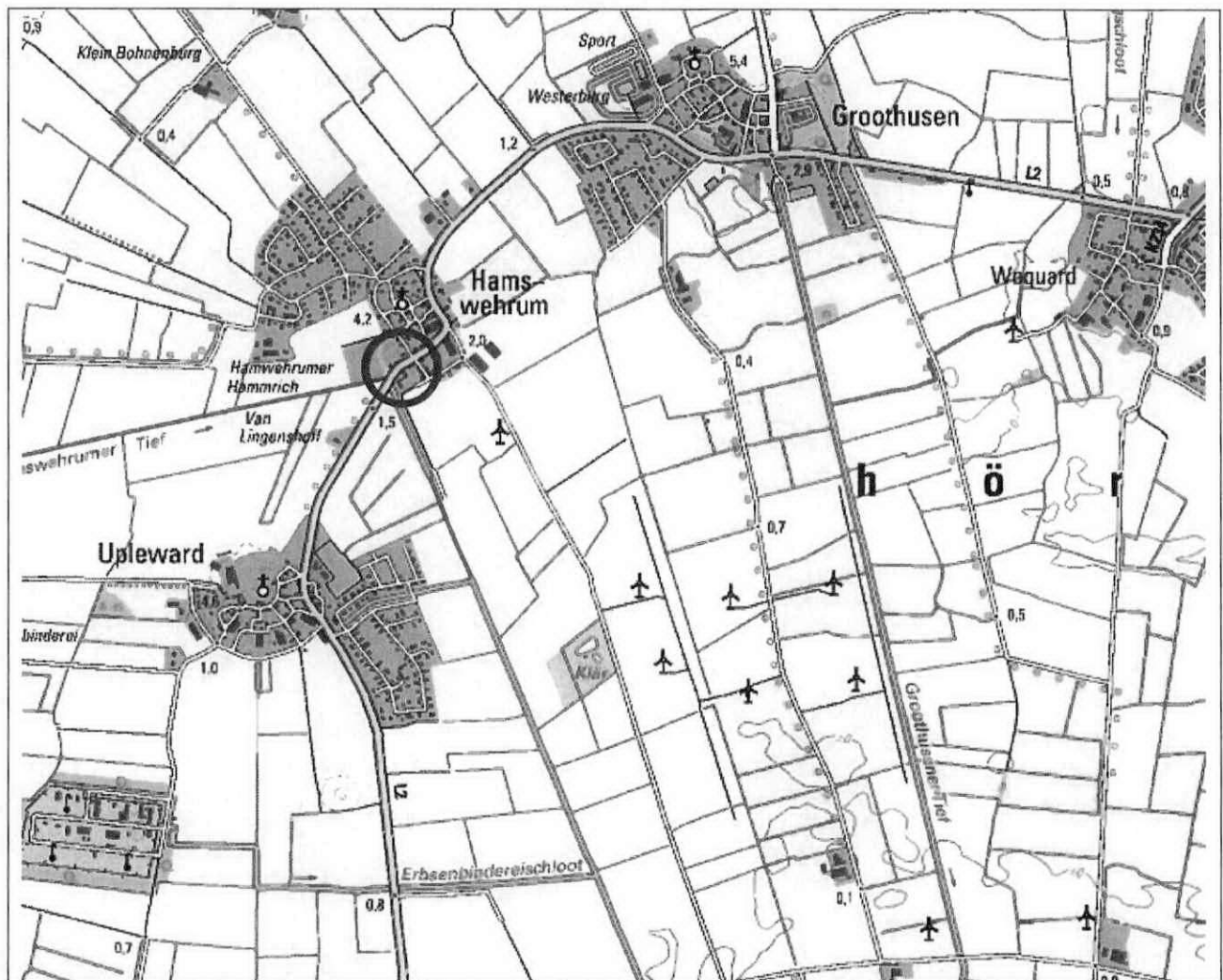
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Hamswehrum der Gemeinde Krummhörn an der „Hamswester Straße“, einer überörtlichen Durchgangstraße (Landesstraße 2). Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Krummhörn (Rathaus Pewsum) beträgt ca. 3,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2019 LGLN

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

### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 14 km Entfernung die B210 in südöstlicher Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Emden. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 17 km.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Gemeinde Krummhörn handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Ortschaft Pewsum vorhanden. In Pewsum und in der Stadt Emden gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 17 km entfernt in Emden.

Im Ortsteil Hamswehrum gibt es nur eine dörfliche Infrastruktur.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der überörtlichen Durchgangsstraße ist mit leicht erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohnlage**

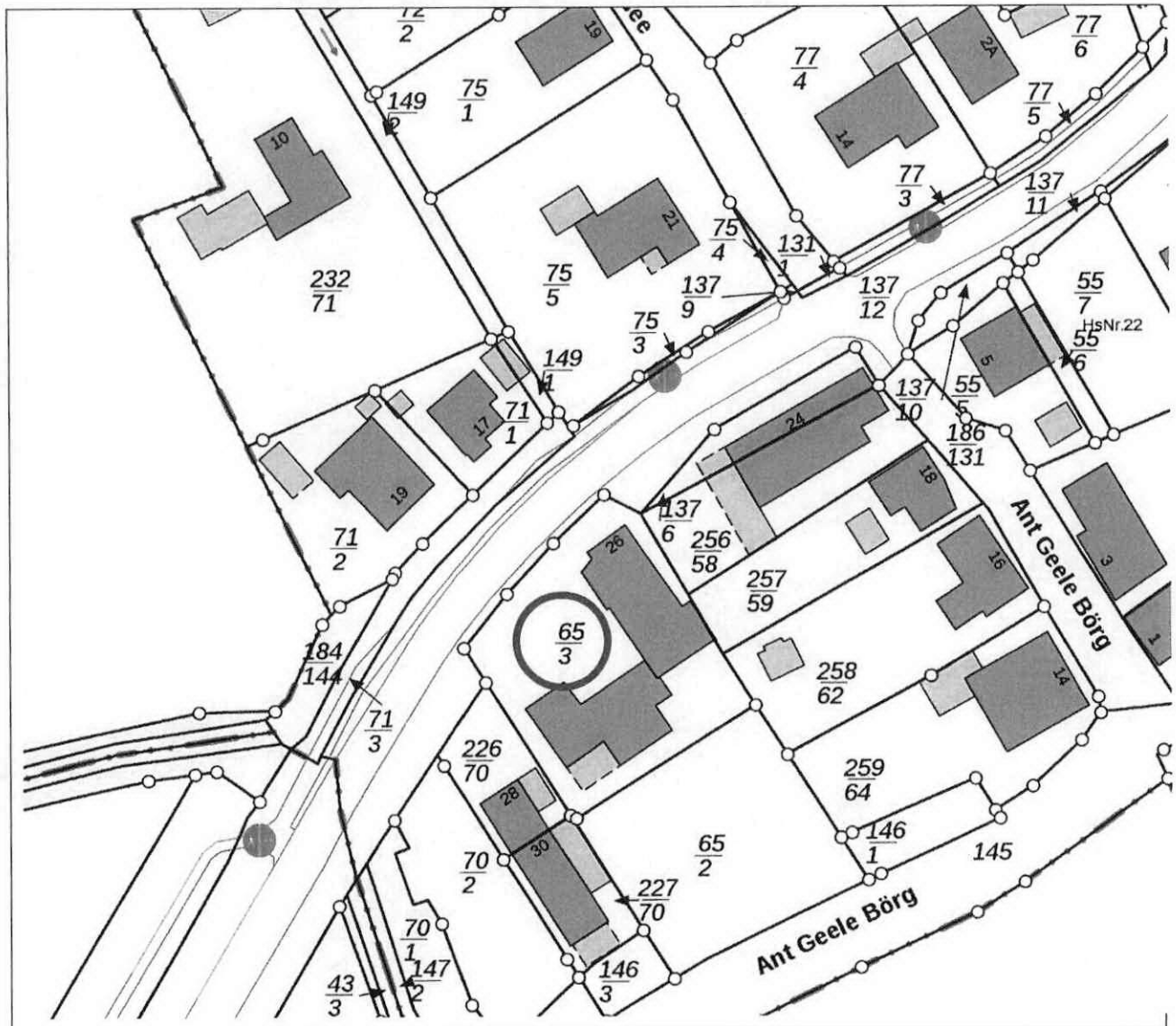
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem dörflichen Gebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel bis mäßig einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Flurstück 65/3 ist 1.115 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 31 m (Grundstücksbreite) x 35 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



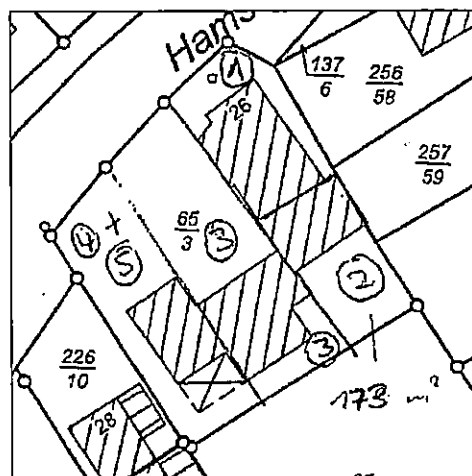
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019  LGLN

### 2.2.2 Nutzung

Das Flurstück 65/3 ist mit einem ehemaligen Gewerbeobjekt (Wohnhaus mit Schmiede) bebaut, welches zu Wohnungen umgebaut und umgenutzt wurde bzw. werden sollte. Die Gebäudesubstanz besteht aus drei nebeneinanderliegenden Gebäuden. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans) handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss des hinteren Bereichs des linken (nordöstlichen) Gebäudes. Zum zu bewertenden Wohnungseigentum ist die südöstlich hinter dem Gebäude befindliche Freifläche als Sondereigentum zugeordnet. Die Fläche im Sondereigentum des Wohnungseigentums Nr. 2 (Gebäude- und Freifläche) weist eine Größe von ca. 173 m<sup>2</sup> auf (grafische Ermittlung). Ein Pkw-Stellplatz ist vermutlich nicht zugeordnet. Die Aufteilung der Freifläche in Sondernutzungsrechte ist dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Teilungserklärung zu entnehmen. Die Flächenangabe wurde nachträglich eingefügt.



Auszug aus der Teilungserklärung

### 2.2.3 Erschließungszustand

Das Flurstück 65/3 wird durch die „Hamswester Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad-/Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad-/Fußweg ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

Der Zugang zur zu bewertenden Wohnung ist nicht gesichert. Das Sondereigentum liegt nicht an einer öffentlichen oder gemeinschaftlich zu nutzenden Fläche. Die bisherige Zuwegung erfolgte offensichtlich bislang über die dem Wohnungseigentum Nr. 3 zugeordneten Sondernutzungsfläche. Dieser Zuwegung scheint nicht privatrechtlich gesichert zu sein.

### 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Krummhörn liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Hamswester Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Krummhörn sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

#### Öffentliche Forderungen

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

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Emden (Grundbuchamt) vom 22.10.2019 folgende Eintragungen enthalten:

| Emden                            |                                                                    | Hamswehrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 533 | Abteilung II |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |              |
| 1                                | 2                                                                  | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |              |
| 1                                | 1                                                                  | Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 65/2 der Flur 5 Gemarkung Hamswehrum (Hamswehrum Blatt 376, Bestandsverzeichnis Nr. 5). Gemäß Bewilligung vom 26.01.2009 (URNr. 31/2009, Notar Steinbömer, Aurich) eingetragen am 01.07.2009.                                                   |     |              |
|                                  |                                                                    | Wuthe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |              |
| 2                                | 1                                                                  | Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 65/3 der Flur 5 Gemarkung Hamswehrum eingetragen in den Wohnungsgrundbuchblättern 532, 534, 535, 536, jeweils Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 17.05.2010 (URNr. 159/2010, Notar Steinbömer, Aurich) eingetragen am 17.06.2010. |     |              |
|                                  |                                                                    | Wuthe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |              |
| 3                                | 1                                                                  | Auflassungsvormerkung für Safet Disli, geb. am 25.09.1979 und Ali Orke, geb. am 01.01.1978, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 04.10.2017 (URNr. 278/2017, Notar Evers, Aurich) eingetragen am 26.10.2017.                                                                                                                 |     |              |
|                                  |                                                                    | de Voß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |              |
| 4                                | 1                                                                  | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 2/18). Eingetragen am 25.01.2018.                                                                                                                                                                                                                                            |     |              |
|                                  |                                                                    | R. Peters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |              |

Die Leitungsrechte sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses für das zu bewertende Wohnungseigentum nicht wertrelevant.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

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

#### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist soweit erkennbar nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen werden nicht berücksichtigt.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Krummhörn 12.344 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Krummhörn von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 10 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Gemeinde Krummhörn beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,6 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit leicht unterdurchschnittlich.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **2.5 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 und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung von außen 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 Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

## 2.6.1 Gebäude und Wohnung

### Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise  
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss  
 Unterkellerung: nicht bekannt  
 Dachgeschossausbau: vermutlich nicht ausgebaut

Baujahr: ca. 1930er Jahre

#### Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: 24er-Mauerwerk mit Verblender (Westseite weißer Verblender, sonst üblicher roter Verblender), keine Dämmung  
Dach: angewalmtes Satteldach über der Wohnung, Betondachsteine; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech  
Geschossdecken: vermutlich Holzbalkendecke

### Wohnungseigentum Nr. 2

Geschoss: Erdgeschoss

Größe: Wohnfläche: rd. 52 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage)

Raumaufteilung: lt. Teilungserklärung von 2008: Wohnraum, Flur, Bad, Abstellraum, WC-Raum (siehe auch Grundriss am Ende des Kapitels); die tatsächliche Aufteilung ist unbekannt

Einstufung/Besonderheiten: Der rückwärtig geplante Eingang von Südosten ist nur schwer zugänglich. Deshalb erfolgt der bisherige Zugang vermutlich über einen Eingang von Westen direkt in den Wohnraum.

#### Bauweise und Ausstattung:

Außentüren: Westeingang: Kunststofftür mit Isolierverglasung der 1990/2000er Jahre  
Fenster: unbekannt  
Innentüren: unbekannt  
Innenwände: unbekannt  
Fußboden, Fußbodenbelag: unbekannt  
Sanitäreinrichtungen: lt. Planung Bad mit Waschbecken, Dusche, WC und separater WC-Raum mit WC und Waschbecken  
Heizung: unbekannt, vermutlich Gaszentralheizung  
Technische Ausstattung: unbekannt

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Scheibe der Haustür defekt, sonst aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt  
Einstufung des Zustandes: vermutlich unterdurchschnittlich

Fotos

(aufgenommen am 21.11.2019)



Haus von Westen (nur Eingang)



Ansicht von Nordosten



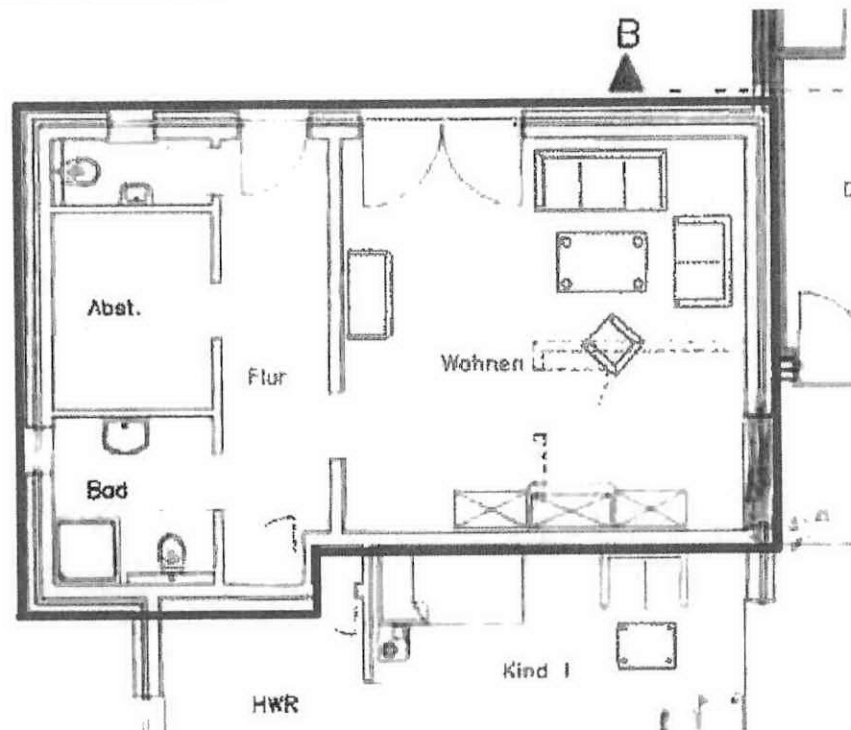
Eingang zur Wohnung von Südwesten



Luftbild

Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten



Es ist nicht bekannt, ob die tatsächliche Raumaufteilung und der Ausbauzustand der Planung entsprechen. Abweichungen sind zu vermuten, da von außen eine Tür zu erkennen ist, wo innen die Dusche des Bades dargestellt ist.

## 2.6.2 Einstufung Ausstattung und Restnutzungsdauer

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 der SW-RL eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weisen das Gebäude und die Wohnung vermutlich überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,5 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der fehlenden Dämmung als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber als deutlich nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

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 (gem. Richtlinien):  | 70 Jahre                                                                   |
| bisheriges Alter (am Stichtag):          | > 70 Jahre                                                                 |
| Modernisierungen:                        | Haustür in 90/00er Jahre, Innenausbau unbekannt, vermutlich ab 90er Jahren |
| Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 SW-RL): | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung                       |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag):         | 20 Jahre                                                                   |

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

**2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

|                           |                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgungseinrichtungen: | Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss am Grundstück                                  |
| Entsorgungseinrichtungen: | Anschluss an die Kanalisation                                                           |
| Befestigungen:            | auf der Fläche mit Sondernutzungsrechte Nr. 2 unbekannt                                 |
| Gartenanlage:             | auf der Fläche mit Sondernutzungsrechte Nr. 2 gem. Luftbild<br>Baum- und Strauchbewuchs |

### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

##### 3.1.2 Kaufpreissammlung

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

##### 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT vom 04.12.2015)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)

##### 3.1.4 Literatur

|                                           |                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachterausschuss                        | Grundstücksmarktberichte                                                       |
| Ernst/Zinkahn/<br>Bielenberg/Krautzberger | Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe,<br>Verlag: C. H. Beck, München |
| Kleißer                                   | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag                 |
| Gerardy/Möckel/Troff/<br>Bischoff         | Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung),<br>OLZOG Verlag           |

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die 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 das 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 gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (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 Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall für das zu bewertende Wohnungseigentum das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

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

Unterstützend wird das Ertragswertverfahren angewandt, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte auch unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert mit ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den ortsüblichen Mieten und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

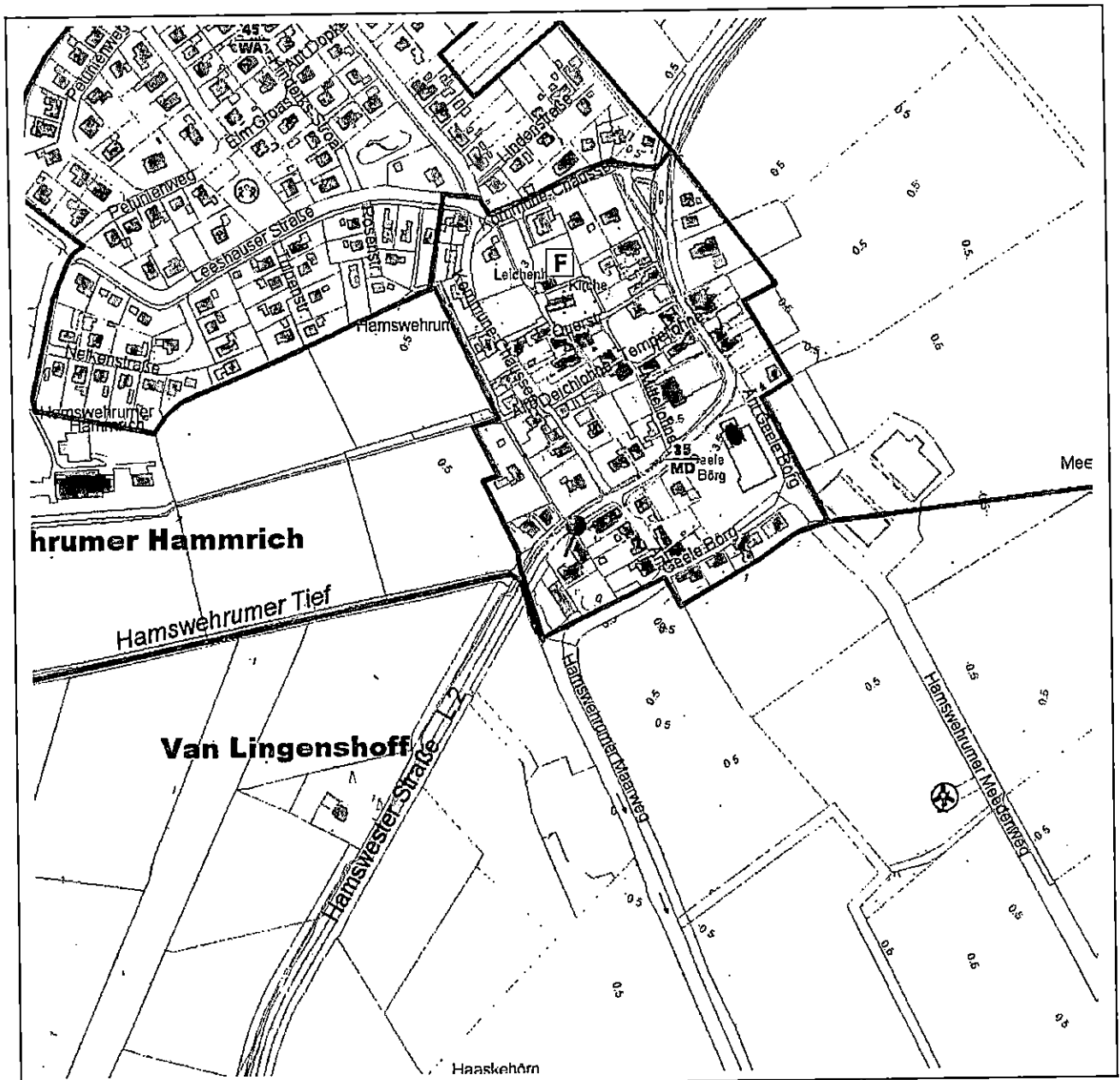
### 3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2018

© 2019  **GAG**

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2018 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 35 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Dorfgebiet - Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind objekt- und lagetypische Besonderheiten bzw. Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts gegeben. Aufgrund der großen und für das Grundstück angemessenen Bausubstanz wirkt dies jedoch nicht wertmindernd. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **35 €/m<sup>2</sup>**.

Die dem Wohnungseigentum über Sondernutzungsrechte zuzuordnende Grundstücksfläche beträgt ca. 173 m<sup>2</sup>.

Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit wie folgt:

| Fläche                        | Größe                    | Bodenwertansatz        | Bodenwert      |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|
| Bauland (rentierliche Fläche) | 173 m <sup>2</sup>       | 35,00 €/m <sup>2</sup> | 6.055 €        |
| Sonstige Fläche               | 0 m <sup>2</sup>         | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0 €            |
| <b>Bodenwert insgesamt</b>    | <b>173 m<sup>2</sup></b> |                        | <b>6.055 €</b> |

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die - soweit erforderlich - angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen. Für Abweichungen der Vertragszeitpunkte der Kaufpreise vom Wertermittlungstichtag sind Anpassungen vorzunehmen.

Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit 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 Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (angepasster Vergleichsfaktor).

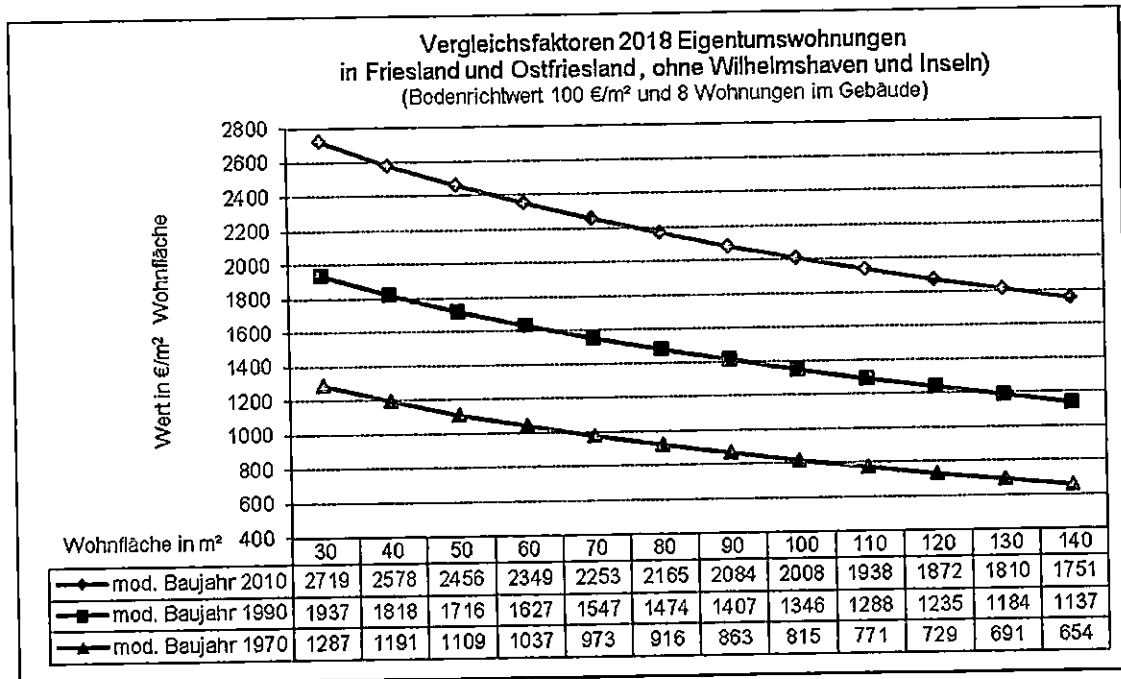
Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts bestimmt.

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

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

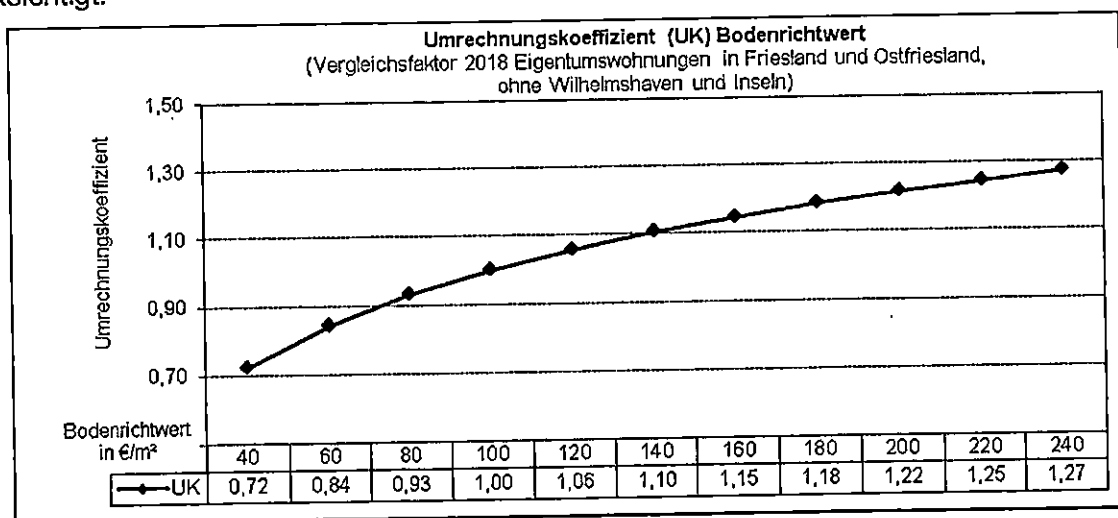
### 3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

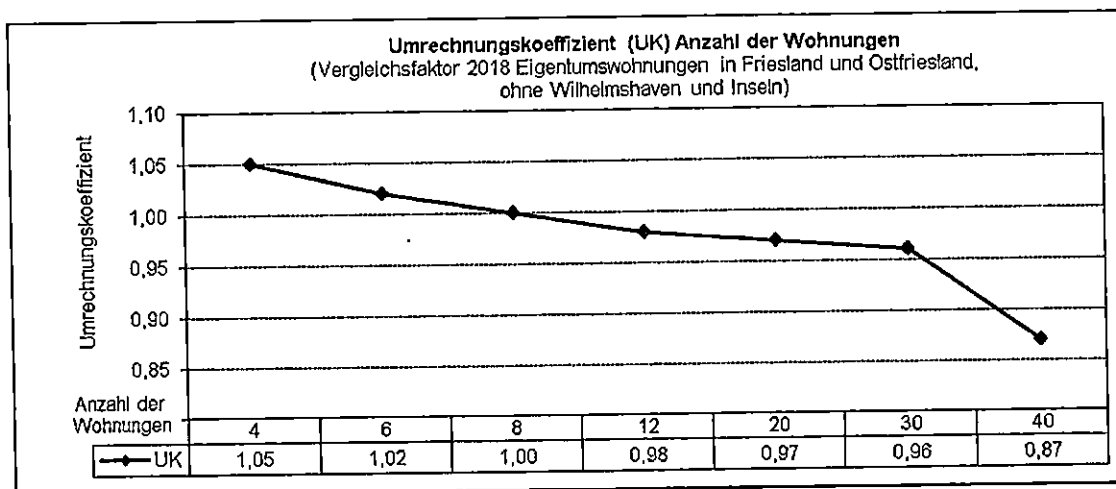
Für die Bewertung wird im vorliegenden Fall der Vergleichsfaktor für Wohnungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 herangezogen.



Für eine Wohnung aus dem (modifizierten) Baujahr 1969 (20 Jahre Restnutzungsdauer) mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein vorläufiger Vergleichsfaktor von **1.065 €/m<sup>2</sup>**.

Die Anpassungen aufgrund abweichenden Bodenrichtwerts, Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Lage innerhalb des Zuständigkeitsbereichs wird über die folgenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.





| Umrechnungskoeffizient Lage<br>(Vergleichsfaktor 2018 Eigentumswohnungen in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln) |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Kommune / Region                                                                                                     | Umrechnungs-<br>koeffizient |
| Bereiche des Landkreises Aurich ohne Städte Aurich und Norden und Küste                                              | 0,90                        |

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 des GAG Aurich

© 2019 **GAG**

Für eine Wohnung in der Gemeinde Krummhörn (ländlicher Bereich des Landkreises Aurich) aus dem (modifizierten) Baujahr 1969 mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Lagewertigkeit von 35 €/m<sup>2</sup> und 5 Wohnungen auf dem Grundstück ergibt sich ein Vergleichsfaktor wie folgt:

|                                                      |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Vorläufiger Vergleichsfaktor nach Größe und Baujahr: | 1.065 €/m <sup>2</sup>     |
| Anpassung Bodenrichtwert:                            | x 0,70                     |
| Anpassung Anzahl Wohnungen:                          | x 1,04                     |
| Anpassung Lage in der Region (Hinte):                | x 0,90                     |
| angepasster Vergleichsfaktor                         | <b>698 €/m<sup>2</sup></b> |

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor (698 €/m<sup>2</sup>) durch Multiplikation mit der Objektgröße (52 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu **36.296**.

### 3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage über den Vergleichsfaktor hinreichend abbildet. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit zu **36.296**.

### 3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- vermutlich unterdurchschnittlicher Zustand
- nicht gesicherte Zuwegung zur Wohnung

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 30 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes berücksichtigt.

#### 3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen).

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

|                                                                                     |      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|
| Wohnfläche                                                                          |      | 52 m <sup>2</sup>    |
| Vergleichsfaktor                                                                    |      | 698 €/m <sup>2</sup> |
| vorläufiger Vergleichswert                                                          |      | 36.296 €             |
| Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                          | -30% | -10.889 €            |
| sonstiger Bodenwert                                                                 |      | 0 €                  |
| Vergleichswert                                                                      |      | 25.407 €             |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks<br/>nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b> |      | <b>25.000 €</b>      |

### 3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung gibt es drei Verfahrensvarianten beim Ertragswertverfahren, wovon der Gutachterausschuss das *allgemeine Ertragswertverfahren* (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) anwendet. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespalten.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielbarer Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*). Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die Restnutzungsdauer des Gebäudes (s. Gebäudebeschreibung) und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte Liegenschaftszinssatz (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV).

Der *vorläufige Ertragswert* ergibt sich sodann aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den *Ertragswert* als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls an die Marktlage anzupassen und um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren.

#### 3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

##### Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt. Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

| Nutzung / Lage              | Wohnfläche        | Miete                 | Monatsmiete    |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| Wohnung                     | 52 m <sup>2</sup> | 5,25 €/m <sup>2</sup> | 273 €          |
| <b>jährlicher Rohertrag</b> |                   |                       | <b>3.276 €</b> |

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der Reinertrag (§ 18 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss somit **28 %** sachverständig und modellkonform angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

|                              |                      |                |
|------------------------------|----------------------|----------------|
| jährlicher Rohertrag         |                      | 3.276 €        |
| Bewirtschaftungskosten       | 28 % des Rohertrages | -917 €         |
| <b>jährlicher Reinertrag</b> |                      | <b>2.359 €</b> |

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (einfache Eigentumswohnung im ländlichen Bereich) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu **3,5 %**. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von **20 Jahren** (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche (rentierliche Fläche) entfällt (Reinertragsanteil des Grund und Bodens). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Barwertermittlung). Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

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

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| jährlicher Reinertrag                                | 2.359 €         |
| Bodenwertverzinsung 3,5 % von 6.055 €                | -212 €          |
| Reinertrag der baulichen Anlagen                     | 2.147 €         |
| Barwertfaktor (Zinssatz: 3,5 % RND: 20 Jahre)        | 14,2124         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b> | <b>30.511 €</b> |

### 3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (unterdurchschnittlicher Zustand, Mängel in der Erschließungssituation) in Höhe von **10.889 €** für erforderlich und angemessen.

### 3.5.3 Ertragswert

Der *vorläufige Ertragswert* ergibt sich zunächst aus der Summe von (rentierlichem) Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufige Ertragswert die Marktlage bereits hinreichend über den marktüblichen Mietansatz und den aktuellen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen) ergibt sich der Ertragswert des Wertermittlungsobjekts. Der Ertragswert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

|                                                                              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| rentierlicher Bodenwert                                                      | 6.055 €         |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen                                | 30.511 €        |
| vorläufiger (marktangepasster) Ertragswert                                   | 36.566 €        |
| Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -10.889 €       |
| sonstiger Bodenwert                                                          | 0 €             |
| Ertragswert                                                                  | 25.677 €        |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)</b> | <b>26.000 €</b> |

### 3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (25.000 €) durch einen aktuellen Vergleichsfaktor und beim Ertragswert (26.000 €) durch Verwendung einer marktüblichen Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das **Wohnungseigentum Nr. 2** (lt. Aufteilungsplan) am Wertermittlungsobjekt Krummhörn - Hamswehrum, Hamswehrumer Straße 26 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.11.2019 mit

**25.000 €**

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Pewsum, den 21.11.2019

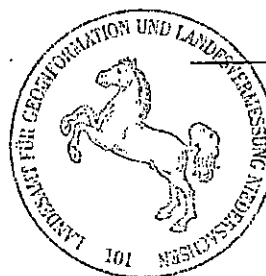
| Richter   | Homes        | Leck      |
|-----------|--------------|-----------|
| Gutachter | Vorsitzender | Gutachter |

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

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

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

Aurich, den 02.12.2019



*Mencke-Damm*  
(Mencke-Damm)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Emden  
Ringstr. 6  
26721 Emden

**Anlagen zum Gutachten****Berechnung der Wohnfläche**

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff) /  
überschlägig gemäß vorliegender Planungsunterlagen

**Wohnung**

| Raum                           | Länge    | Breite   | Faktor | Fläche                      |
|--------------------------------|----------|----------|--------|-----------------------------|
| Wohnen                         | 5,69 m x | 5,32 m x | 1,00   | = 30,27 m <sup>2</sup>      |
|                                |          |          |        | = <b>30,3 m<sup>2</sup></b> |
| Flur                           | 6,01 m x | 1,51 m x | 1,00   | = 9,08 m <sup>2</sup>       |
|                                |          |          |        | = <b>9,1 m<sup>2</sup></b>  |
| Bad                            | 2,26 m x | 2,19 m x | 1,00   | = 4,95 m <sup>2</sup>       |
|                                |          |          |        | = <b>5,0 m<sup>2</sup></b>  |
| Abstellraum                    | 2,63 m x | 2,19 m x | 1,00   | = 5,76 m <sup>2</sup>       |
|                                |          |          |        | = <b>5,8 m<sup>2</sup></b>  |
| WC-Raum                        | 0,88 m x | 2,19 m x | 1,00   | = 1,93 m <sup>2</sup>       |
|                                |          |          |        | = <b>1,9 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche gesamt = rd.</b> |          |          |        | <b>52 m<sup>2</sup></b>     |

## **Merkblatt Gutachterausschuss**

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

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

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

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

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

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

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