



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Emstek, Lärchenstraße 8



Niedersachsen

# GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Emstek
Straße, Hausnummer:	Lärchenstraße 8
Bebauung:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	1978 Ursprung
Wohnfläche:	182 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Emstek
Flur:	33
Flurstück:	13/13
Gesamtfläche:	837 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Emstek
Grundbuchblatt:	3149, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.03.2023 mit

**275.000 €**

ermittelt.

## Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Es sind Mieter vorhanden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:  
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:  
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:  
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,  
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt  
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Es sind keine Altlasten bekannt.

## Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im nördlich gelegenen Ortsteil Halen der Gemeinde Emstek an der „Lärchenstraße“. Die Entfernung zum südlich gelegenen Zentrum von Emstek beträgt ca. 3,5 km. Zum Zentrum der westlich gelegenen Kreisstadt Cloppenburg sind es rund 9 km.

## Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



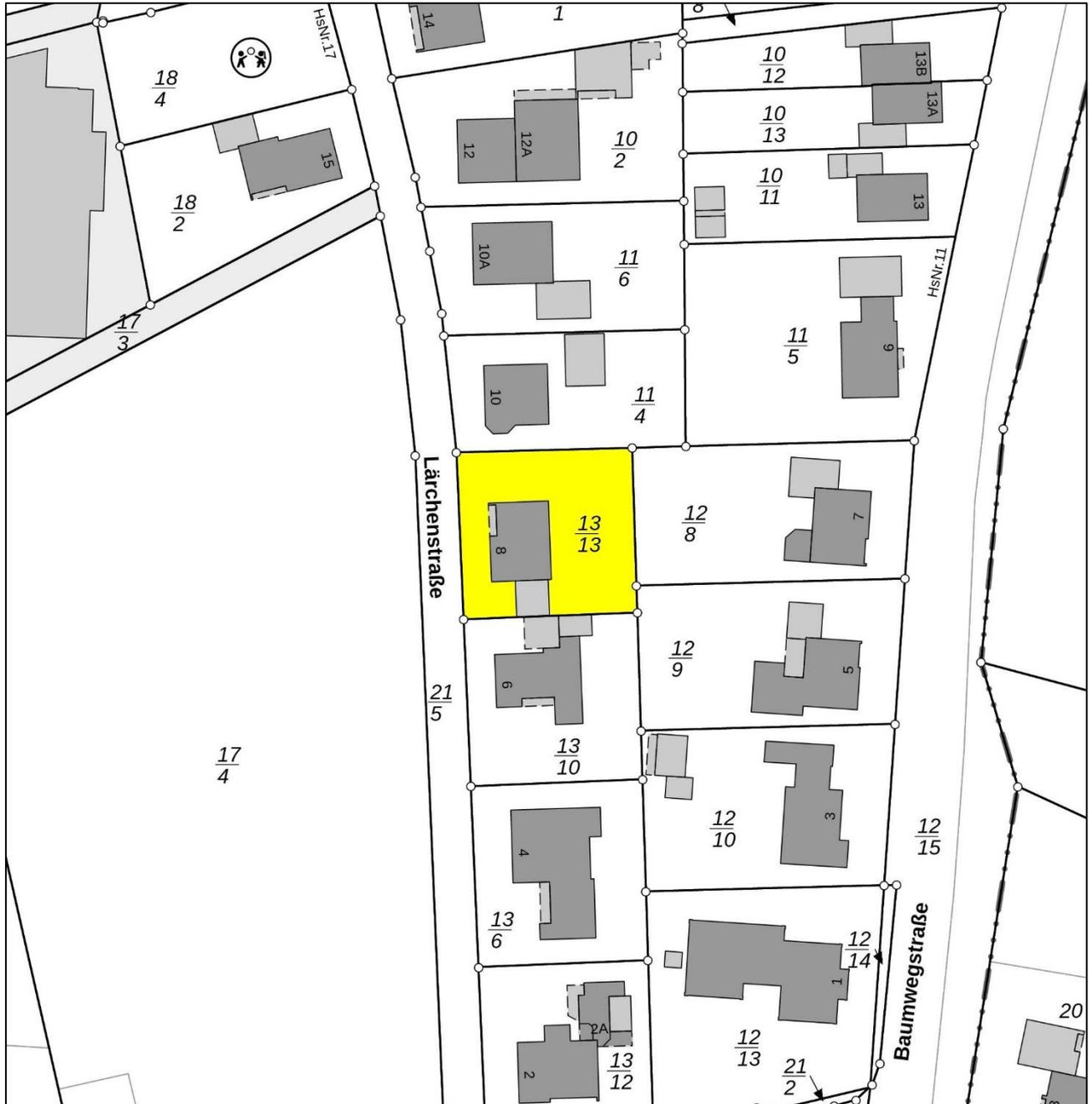
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

## Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 837 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



## Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Beide Wohneinheiten sind Wertermittlungsstichtag vermietet.

Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt.

## Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Lärchenstraße“ erschlossen.

<b>Straßentyp:</b>	Gemeindestraße
<b>Straßenausbau:</b>	Fahrbahn gepflastert Gehweg einseitig vorhanden Beleuchtungseinrichtungen vorhanden
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</b>	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

## Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor. Im NIBIS Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten dargestellt.

## Rechtliche Gegebenheiten

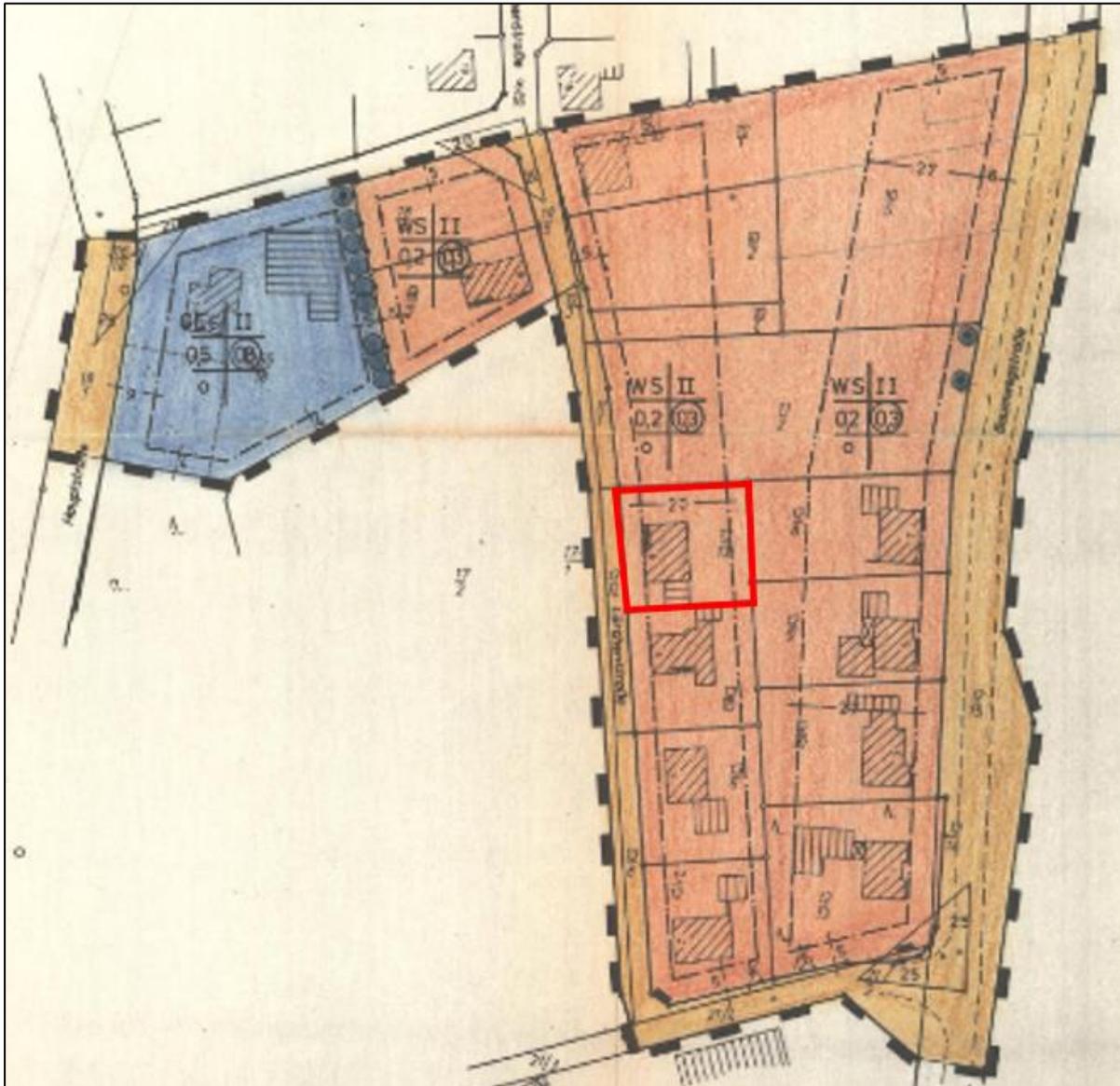
### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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.

### Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.05.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 für den Ortsteil Halen der Gemeinde Emstek.

Art der Nutzung:	Kleinsiedlungsgebiet (WS)
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,2
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,3



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Emstek (ohne Maßstab)

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

### **Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Lärchenstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.

## **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 laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 09.11.2022 neben einem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

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

### Denkmalschutz

Dem Gutachterausschuss liegt kein Hinweis auf Denkmalschutz vor.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Laut Auskunft des Grundstückseigentümers Herr Lücking bestehen Mietverhältnisse mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die nachstehenden Angaben zu den Mietverträgen basieren ausschließlich auf den Angaben des Eigentümers.

	Wohnung EG	Wohnung DG
Laufzeit:	unbefristet	unbefristet
Objektgröße:	91 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Monatliche Nettokaltmiete:	570 €	420 €
Monatliche Nebenkosten:	110 €	60 €

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## Hauptgebäude



*südwestliche Ansicht*



*westliche Ansicht*



*nordwestliche Ansicht*



*östliche Ansicht (gartenseitig)*



*Eingangsbereich / Flur*



*Keller*

Gebäudetyp:

Zweifamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss

Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht vorhanden (Spitzboden)
Baujahr(e):	ca. 1978 als Ursprungsbaujahr (bezugsfertig lt. Bauakte)

Größe:

Wohnfläche:	ca. 182 m <sup>2</sup> Erd- und Obergeschoss
Nutzfläche:	ca. 81 m <sup>2</sup> Treppenhaus, Keller

Raumaufteilung:

(s. Grundrisse)

Einstufung: Die Raumaufteilung entspricht dem Baujahr.

Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender</li> </ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ massives Mauerwerk</li> </ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ursprünglich als Flachdach mit Abdichtungsbahnen</li> <li>▪ nachträglich aufgebautes und flach geneigtes Satteldach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (lt. Eigentümerangaben asbestfrei), ungedämmt,</li> <li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li> </ul>
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haupteingang: Kunststofftür mit feststehendem Seitenelement und Lichtausschnitten (Isolierverglasung)</li> </ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre, tlw. 3-fach Verglasung</li> <li>▪ überwiegend Rollläden</li> </ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stahlbetondecke über dem Keller mit Estrich im Erdgeschoss</li> <li>▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Estrich im Dachgeschoss</li> <li>▪ Holzbalkendecke über dem Obergeschoss (ehem. Flachdach)</li> </ul>
Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geschlossene Betontreppen mit Fliesenbelag</li> <li>▪ geschlossene Betontreppe ohne Belag zum Keller</li> </ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend mit Tapete</li> </ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Erdgeschoss überwiegend Fliesen, tlw. Laminat</li> <li>▪ Im Obergeschoss überwiegend Fliesen, tlw. Laminat</li> <li>▪ Im Keller ohne Belag</li> </ul>

- 
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Innenwandflächen:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend Tapete</li> <li>▪ Fliesen in den Bädern (halbhoch)</li> </ul>  |
| Innentüren:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ glattgesperrte in Stahlzargen Holztüren (Türblätter in EG Wohnung ca. 2019 erneuert)</li> </ul>  |
| Sanitäreinrichtungen:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erdgeschosswohnung<br/>Bad mit Dusche, Waschbecken und WC (ca. 2019 saniert); Gäste-WC mit Waschbecken und WC (ca. 2019 saniert)</li> <li>▪ Obergeschosswohnung<br/>Bad mit Dusche, Waschbecken und WC (ca. 2021 saniert); Gäste-WC mit Waschbecken und WC (ca. 2021 saniert)</li> </ul> |
| Heizung:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ je Wohnung eine Gasheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr 2006</li> <li>▪ Rippenheizkörper in Wandnischen, in den sanierten Sanitärräumen mit neuen Flachheizkörper</li> </ul>   |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ übliche und dem Baujahr entsprechende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li> <li>▪ zeitgemäßes Schalter- und Sicherungssystem</li> <li>▪ Verbrauchszähler je Wohnung</li> </ul>  |
| Besondere Bauteile:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Photovoltaik-Anlage: Baujahr 2008, Leistung: 10,12 kWp</li> <li>▪ Wasser und Abwasserleitungen zum Teil 2019 erneuert</li> </ul>   |

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden – auch falls vorhanden - nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

**Baumängel / Bauschäden:** Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurden über kleinere und überwiegend baujahrsbedingte Unterhaltungsrückstände hinaus, keine für die Wertermittlung relevanten größeren Baumängel oder Bauschäden vorgefunden.

**Einstufung des Zustandes:** Das Wohnhaus wurde Mitte der 1970er Jahren in einem für diese Zeit normalen Standard errichtet. Nach dem Ursprungsbaujahr wurde das Dach mit einem flach geneigten Satteldach aufgestockt. Darüber hinaus wurden die üblichen Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten geleistet. Zuletzt wurden in den Jahren 2019 bis 2021 die Sanitärräume erneuert.

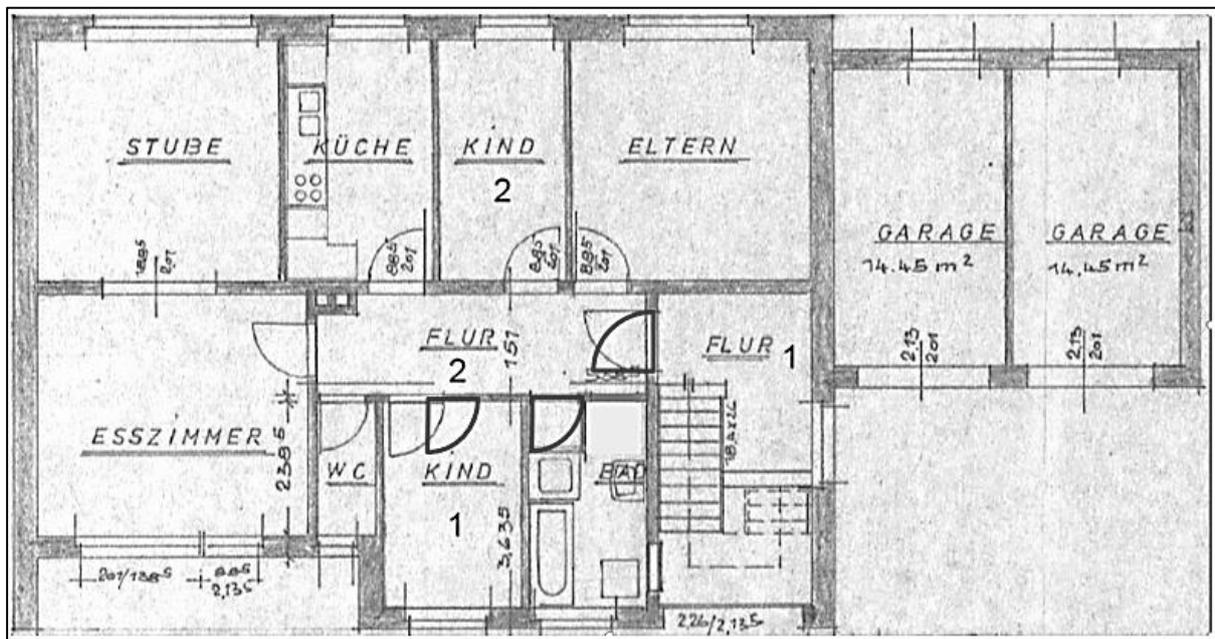
Insbesondere im Hinblick auf den energetischen Zustand entspricht das Gebäude jedoch nicht den heutigen Anforderungen. So sind beispielsweise die Heizkörper noch überwiegend in Wandnischen verbaut, die Rollladenkästen sind hinsichtlich ihrer Dämmung veraltet, die zweischalige Außenwand ist noch ohne Hohlwanddämmung errichtet. Das

Satteldach wurde ohne zusätzlich Dämmung auf das in den 1970er Jahren erstellte Flachdach errichtet.

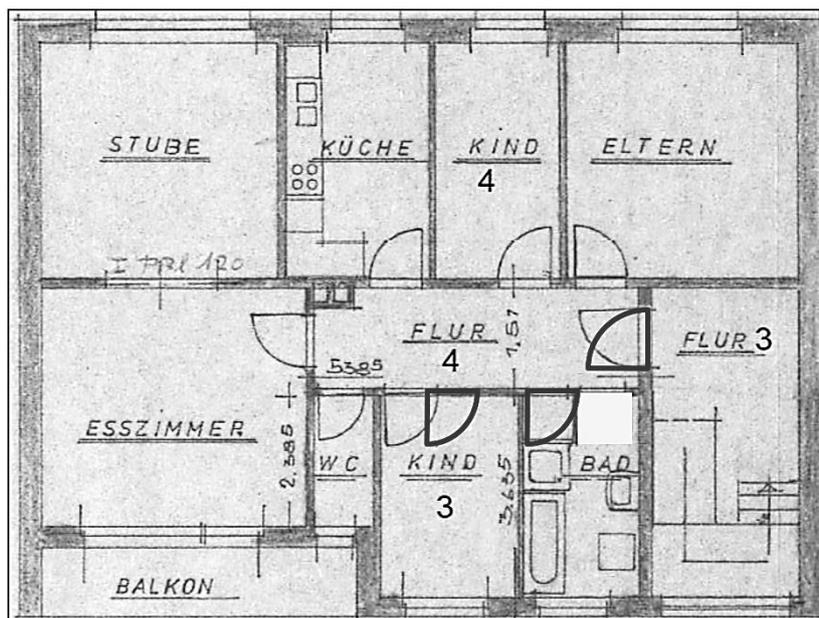
Abgesehen von einem veralteten energetischen Zustand und einzelnen kleineren Unterhaltungsrückständen, befindet sich die Bausubstanz jedoch in einem überwiegend normalen und dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

## Grundrisse

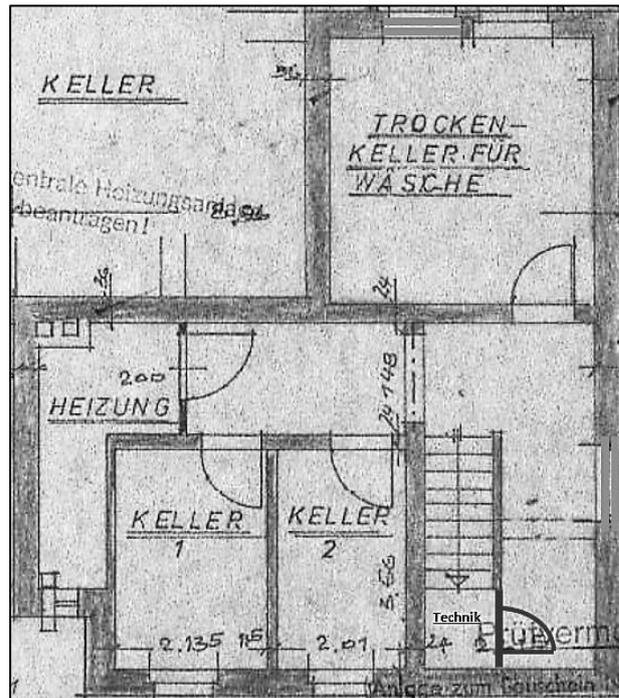
Nachfolgende Bauzeichnungen (unmaßstäblich) wurden der vorliegenden Bauakte entnommen. Kleinere Abweichungen zur Örtlichkeit sind für die Wertermittlung untergeordnet.



*Erdgeschoss*



*Dachgeschoss*



Kellergeschoss

### Nebengebäude (Doppelgarage)



westliche Ansicht



Innenansicht

Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Doppelgarage in Massivbauweise

Geschosse:

Erdgeschoss

Unterkellerung:

nicht unterkellert

Baujahr:

1978

Größe:

Bruttogrundfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>

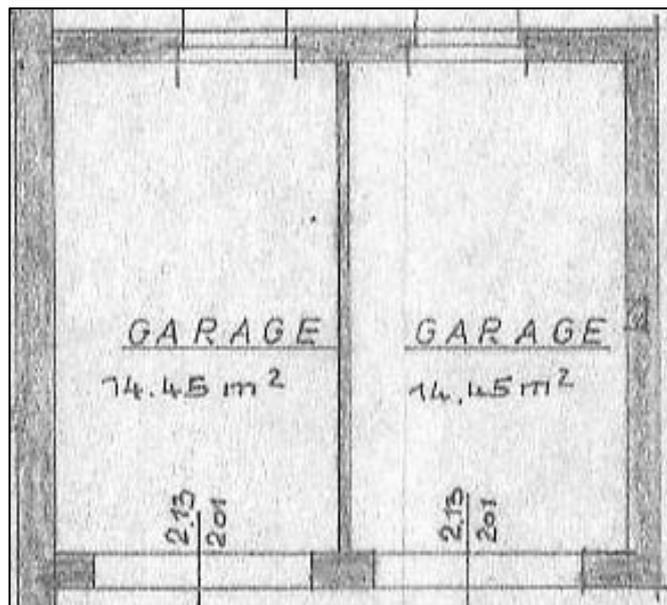
Nutzfläche: ca. 29 m<sup>2</sup>

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Außenwände / Fassade:   | ▪ Mauerwerk  |
| Innenwände              | ▪ massiv   |
| Dach:                   | ▪ Flachdach ohne Dämmung<br>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentore und -türen:   | ▪ 2 Stahlschwingtore ohne Antrieb                                |
| Fenster:                | ▪ je Garage ein einfaches Kunststofffenster                      |
| Geschossdecken:         | ▪ Betondecke   |
| Deckenflächen:          | ▪ Rohbeton ohne Anstrich   |
| Bodenbeläge:            | ▪ Pflasterung  |
| Innenwandflächen:       | ▪ Putz   |
| Technische Ausstattung: | ▪ geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen                |
| Besondere Bauteile:     | ▪ keine  |

Zustand und Qualitätseinstufung:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| Baumängel / Bauschäden:    | Abgesehen von kleineren baujahrstypischen Unterhaltungsrückständen waren keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden erkennbar.       |
| Einstufung des Zustandes:  | Das Garagengebäude zeigt sich entsprechend dem Alter und der Nutzung in einem normalen Zustand mit kleineren Unterhaltungsrückständen. |
| Einstufung der Ausstattung | einfach  |

Grundriss

Doppelgarage

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Mehrfamilienhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen eine entsprechende Einstufung sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als überwiegend mittel eingestuft.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht. Er setzt eine dem Baujahr und der Bauweise entsprechende normale Energieeffizienz voraus.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

	<b>Wohnhaus</b>	<b>Garagengebäude</b>
Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre	70 Jahre
bisheriges Alter:	45 Jahre	45 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erneuerung der Bäder und Gäste-WCs in den Jahren 2019 bis 2021</li> <li>▪ Teilweise Erneuerung des Innenausbaus (Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge, Innentüren)</li> <li>▪ Teilweise Erneuerung der Leitungen (Wasser und Abwasser) in 2019</li> <li>▪ Teilweise Erneuerung von Fenstern</li> <li>▪ Erneuerung der Heizung in 2006</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der Unterhaltung</li> </ul>
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung; insgesamt mittlerer Modernisierungsgrad Einstufung: 6 Modernisierungspunkte	Nicht modernisiert Einstufung: 0 Punkte
Restnutzungsdauer:	32 Jahre	32 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu  $2023 - 70 + 32 = 1985$ .

## Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Terrasse mit Überdachung: Befestigung mit Betonplatten  
Überdachung in Holzkonstruktion auf Einzelfundamenten  
Eindeckung mit einfachen Lichtplatten  
Dachrinnen



Schuppen: Holzkonstruktion auf Einzelfundamenten,  
Flachdach mit Eindeckung aus Trapezblech und Zinkrinnen,  
Außenwände mit Trapezblechverkleidung,  
Kunststofftür mit Lichtausschnitt,  
Boden mit Pflasterung



Versorgungseinrichtungen: Gas-, Strom- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Grundstücksbefestigungen: Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster, Klinkerpflaster

Einfriedung: Einfriedung mit Hecke

Gartenanlage: Garten überwiegend mit Rasenfläche

Einstufung der Außenanlage: einfach

**Verkehrswert**

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

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

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

**Emstek, Lärchenstraße 8**

zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 und zum Qualitätsstichtag 02.03.2023 nach marktüblicher Rundung zu

**275.000 €**

**(in Worten: Zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)**

ermittelt.

Datum der Sitzung: 02.03.2023

## **Anlage zum Gutachten**

### **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.

## Berechnungen

Die Berechnung wurde der Bauakte entnommen.

1) Wohnfläche: DIN 283

Erdgeschoss:

Flur:	$5,385 \cdot 1,51 - (0,32 \cdot 0,64)$	=	7,93 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,01 \cdot 3,635 - (0,86 \cdot 0,86)$	=	6,56
B.K.	$0,80 \cdot 0,80$	=	0,64
Kind	$3,635 \cdot 2,135$	=	7,76
W.C.	$1,01 \cdot 2,385$	=	2,39
Esszim	$4,01 \cdot 4,385$	=	17,58
Stube	$4,01 \cdot 4,01$	=	16,08
Küche	$2,385 \cdot 4,01$	=	9,56
Kind	$2,01 \cdot 4,01$	=	8,06
Eltern	$4,01 \cdot 4,01$	=	16,08
Freisitz	$1,26 \cdot 5,28/4$	=	1,66
			<u>94,30</u>
		- 3%	<u>2,82</u>
			<u>91,48 m<sup>2</sup></u>

2) Obergeschoss:

FLUR:	$5,385 \cdot 1,51 - (0,32 \cdot 0,64)$	=	7,93 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,01 \cdot 3,635 - (0,86 \cdot 0,86)$	=	6,56
B.K.	$0,80 \cdot 0,80$	=	0,64
Kind	$3,635 \cdot 2,135$	=	7,76
W.C.	$1,01 \cdot 2,385$	=	2,39
Esszim	$4,01 \cdot 4,385$	=	17,58
Stube	$4,01 \cdot 4,075$	=	16,34
Küche	$2,385 \cdot 4,075$	=	9,72
Kind	$2,01 \cdot 4,075$	=	8,19
Eltern.	$4,01 \cdot 4,075$	=	16,34
Beilhatt.	$1,26 \cdot 5,28/4$	=	1,66
			<u>94,30 m<sup>2</sup></u>
		- 3%	<u>2,82</u>
			<u>91,48 m<sup>2</sup></u>

Garage:  $2,885 \cdot 5,01 = 14,45 m^2$

"  $2,885 \cdot 5,01 = 14,45 m^2$

28,90 m<sup>2</sup>