



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 - xxxx

E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Gemarkung Blersum, Flur 3, Flurstück 4/3



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Wittmund
Straße, Hausnummer:	Fahnhusener Straße
Gemarkung:	Blersum
Flur:	3
Flurstück:	4/3
Gesamtfläche:	802 m ²
Grundbuchbezirk:	Blersum
Grundbuchblatt:	819, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2022 in der Besetzung

stellvertr. Vorsitzender: xxxx

Gutachter: xxxx

Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.11.2022 mit

36.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3	Umwelteinflüsse	8
2.1.4	Wohnlage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Erschließungszustand	8
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demografische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude - Garage	13
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	20
3.1	Grundlagen	20
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2	Kaufpreissammlung	20
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4	Literatur	20
3.2	Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3	Bodenwert	22
3.3.1	Vergleichswerte	22
3.3.2	Bodenrichtwerte	23
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4	Gesamtbodenwert	25
3.4	Sachwertverfahren	26
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	26
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	30
3.6	Verkehrswert	31
	Anlagen zum Gutachten	33
	Berechnungen	33
	Merkmale Gutachterausschuss	34

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 34 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	08.08.2022
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 7/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 12.10.2022
weitere Teilnehmer:	Vater des Eigentümers
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	21.11.2022
weitere Teilnehmer:	keine

1.2 Weitere Angaben

Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes durch den Gutachterausschuss wurde nicht ermöglicht. Daher wird dieses Gutachten auf Grundlage der durchgeführten örtlichen Bauaufnahme und dem äußeren Eindruck erstattet.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind; diese Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben:
Es sind keine Mieter vorhanden (siehe Kapitel Rechte und Belastungen).
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob ein Energieausweis vorliegt:
Es liegt kein Energieausweis vor.
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
Es sind keine Altlasten bekannt.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 21.11.2022 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (21.11.2022).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobilien (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden 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
- Bauakte des Landkreises Wittmund (Az.: 437/1986)
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

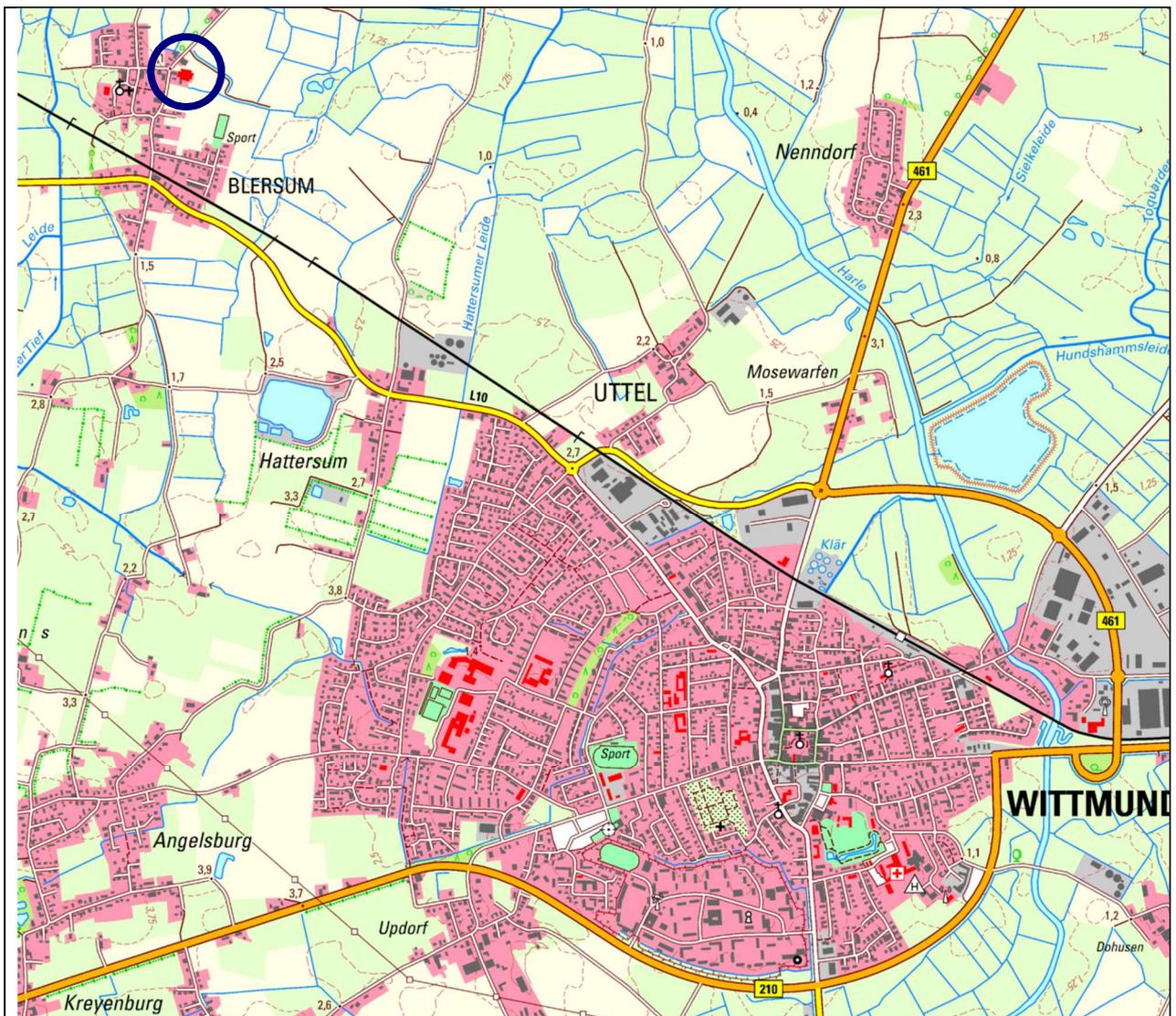
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Wittmund im Ortsteil Blersum an der „Fahnhusener Straße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (Am Kirchplatz) beträgt ca. 4,2 km.

Übersichtskarte



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

© 2022  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind in ca. 3,6 km bzw. 4,9 km Entfernung die Bundesstraßen 461 und 210. Die B 210 verbindet Wittmund mit Aurich und Emden in südwestlicher Richtung sowie Wilhelmshaven im Osten. Die B 461 führt von Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 23 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 4,3 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen. Etwa 6 km südwestlich der Stadt Wittmund befindet sich der Militärflugplatz „Wittmundhafen“. Von startenden oder landenden Militärjets verursachter Fluglärm ist gelegentlich in der gesamten Stadt Wittmund wahrzunehmen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

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

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Garage mit Anbau, einem Doppel-Carport, einem Gewächshaus und weiteren einfachen Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Nutzgarten und Rasenfläche angelegt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Fahnhusener Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Beleuchtung. Die Straßenfläche mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanal
- Gasversorgung

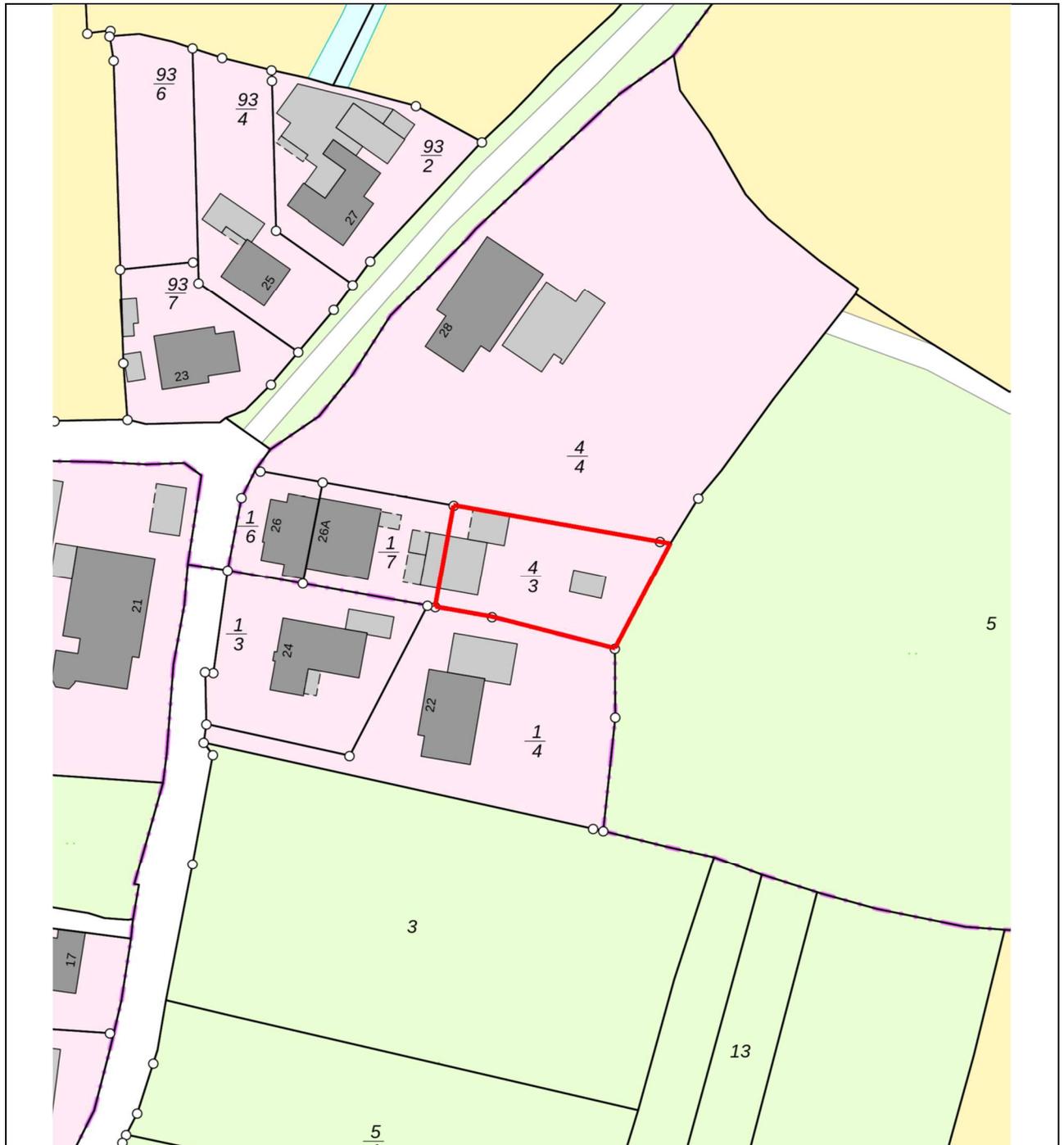
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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 Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 802 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 21 m (Grundstücksbreite) x 38 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2022  LGLN

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.

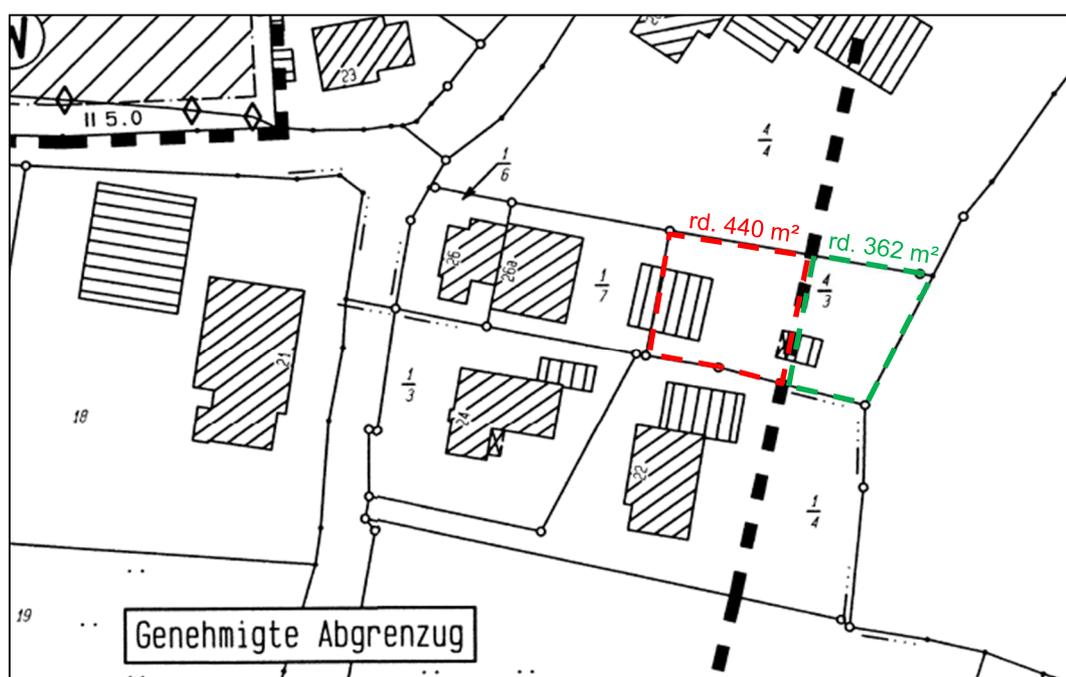
Flächennutzungsplan

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

Innenbereich § 34 BauGB

Für einen Teilbereich des Wertermittlungsobjektes liegt eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) vor (siehe Auszug). Nach Auskunft der Stadt Wittmund liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten **teilweise** innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Dieser Bereich umfasst rd. 440 m² Grundstücksfläche.

Abgrenzungssatzung Blersum



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.

Nach telefonischer Auskunft des Landkreises Wittmund (Bauordnungsamt) vom 25.10.2022 wird die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus im Bereich der Innenbereichssatzung aufgrund der Lage in dritter Reihe tendenziell als nicht zulässig erachtet.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erteilt werden.

Außenbereich § 35 BauGB

Der Bereich von rd. 362 m² befindet sich außerhalb des festgelegten Innenbereichs und ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen im Außenbereich nur eingeschränkt zulässig.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Stadt Wittmund sind derzeit keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Die Baubeiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für Schmutz- und Regenwasser sind zu zahlen, sobald ein Anschluss des Grundstücks erfolgt.

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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 18.08.2022 lediglich ein Zwangsversteigerungsvermerk enthalten.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie 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, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

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 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2015 hatte die Stadt Wittmund 20.735 Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Wittmund von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 5,9 % 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.

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 Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“ bzw. „Außenbereich“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude – Garage mit Anbau

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage mit Anbau in massiver Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachboden

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr: 1986, nachträglich durch Anbau erweitert. Der Anbau teilt das Schicksal der Garage

Baugenehmigungen: Liegen lt. Bauakte lediglich für die Garage vor. Der Gutachterausschuss unterstellt die Genehmigungsfähigkeit des Anbaus.

Größe: Bruttogrundfläche: 114 m²

Nutzfläche: Erdgeschoss: 68 m²

Dachboden: rd. 27 m² nach Teilung gemäß Grundstücksgrenze

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Garage, Werkstatt, zwei Abstellräume

im Dachgeschoss (DG): Dachboden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Außenverblender, tlw. verputzt, vereinzelt Fassadenschindeln und Kunststoffpaneele

Dach: Sattel- / Pultdach mit Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. Kunststoff

Außentore/-türen: Stahlschwingtor in der Garage, Zugangstür zum Abstellraum I aus Aluminiumrahmen mit Lichtausschnitt (Ornamentglas), ca. 80er Jahre

Fenster: Kunststofffenster mit Einfachverglasung, tlw. Zweifachverglasung

Innenwände:	überwiegend massiv, Garage mit Putz/Anstrich, im Anbau Tapeten, tlw. Wandfliesen
Innentüren:	feuerhemmende Tür zur Werkstatt, Holztür mit Lichtausschnitt zum Abstellraum II
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, Verkleidung überwiegend mit Paneele
Treppen:	Einschubtreppe zum Bodenraum über der Garage
Fußboden, Fußbodenbelag:	EG: Estrich, Bodenfliesen, Laminat, DG: Rauspund
Sanitäreinrichtungen:	keine Sanitäreinrichtungen vorhanden
Heizung:	Kaminofen im Abstellraum I, lt. Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters liegt keine Abnahme zum Betrieb vor.
Technische Ausstattung:	keine eigene Stromversorgung vorhanden, Versorgung erfolgt zum Zeitpunkt der Besichtigung über eine Unterverteilung in der Werkstatt ohne Zwischenzähler (Anschluss über Erdkabel von der westlich angrenzenden Nachbargarage)
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Die Teilung des Dachbodens entspricht nicht dem Grenzverlauf des Grundstücks und damit nicht der Baugenehmigung, Rollschichten aus Pressklinker lose bzw. tlw. nicht mehr vorhanden, „blindes“ Fenster in der Werkstatt, tlw. fehlende Verfugung, Garagentorsturz und Fensterstürze tlw. sanierungsbedürftig.

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

Ermittlung der Restnutzungsdauer

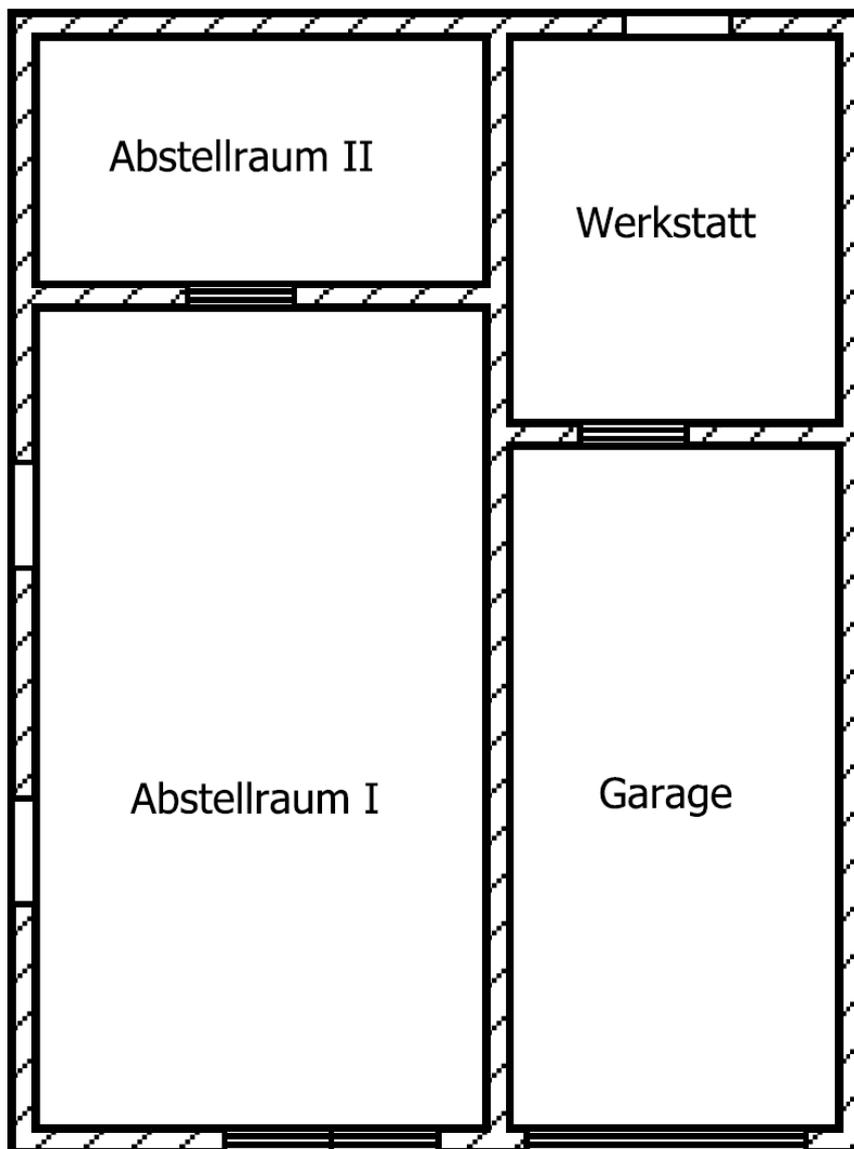
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage 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 60 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag): 36 Jahre
Modernisierungen: keine wesentlichen Modernisierungen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 24 Jahre

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

Grundriss - Erdgeschoss
(örtliches Aufmaß vom 12.10.2022)



Fotos

(aufgenommen am 12.10.2022)



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Garage Innenansicht



Abstellraum I Innenansicht



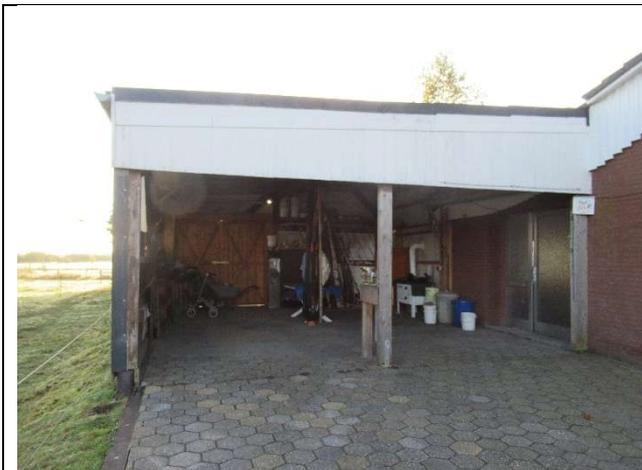
Dachboden

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	keine eigenen Versorgungseinrichtungen vorhanden
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	kein Anschluss an die Kanalisation vorhanden
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster und Betonplatten
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedigung mit Hecke, tlw. Zaunelemente
<u>Gartenanlage:</u>	Nutzgarten, Hühnergehege, Beetanlagen, Rasenfläche, insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	<p>Doppelcarport in Holzkonstruktion mit rd. 44 m² Grundfläche, seitlich mit Holzverbretterung und Doppelstegplatten verkleidet, Pultdach, Dacheindeckung mit Trapezblech, zweiflügelige Holzklospentür als Zugang zum rückwärtigen Grundstücksteil, Stangenofen (lt. Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters liegt keine Abnahme zum Betrieb vor), im nördlichen Bereich 0,18 m auf Flurstück 4/4 überbaut, eine Baulast wurde hierfür nicht begründet</p> <p>einfaches Gewächshaus in Holzkonstruktion mit Lichtwellplatten mit rd. 27 m² Grundfläche, reparaturbedürftig</p> <p>Hühnerstall in Holzkonstruktion mit Wellblecheindeckung</p>

Fotos

(aufgenommen am 12.10.2022)



Doppelcarport



Garten mit Gewächshaus



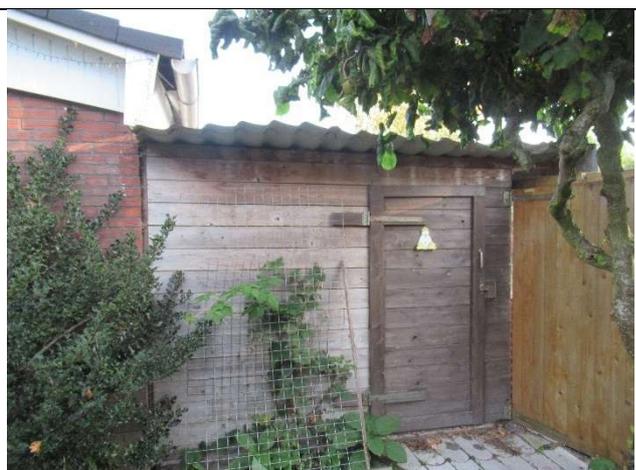
Garten



Nutzgarten



Einfriedung



Hühnerstall

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), 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 (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

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

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

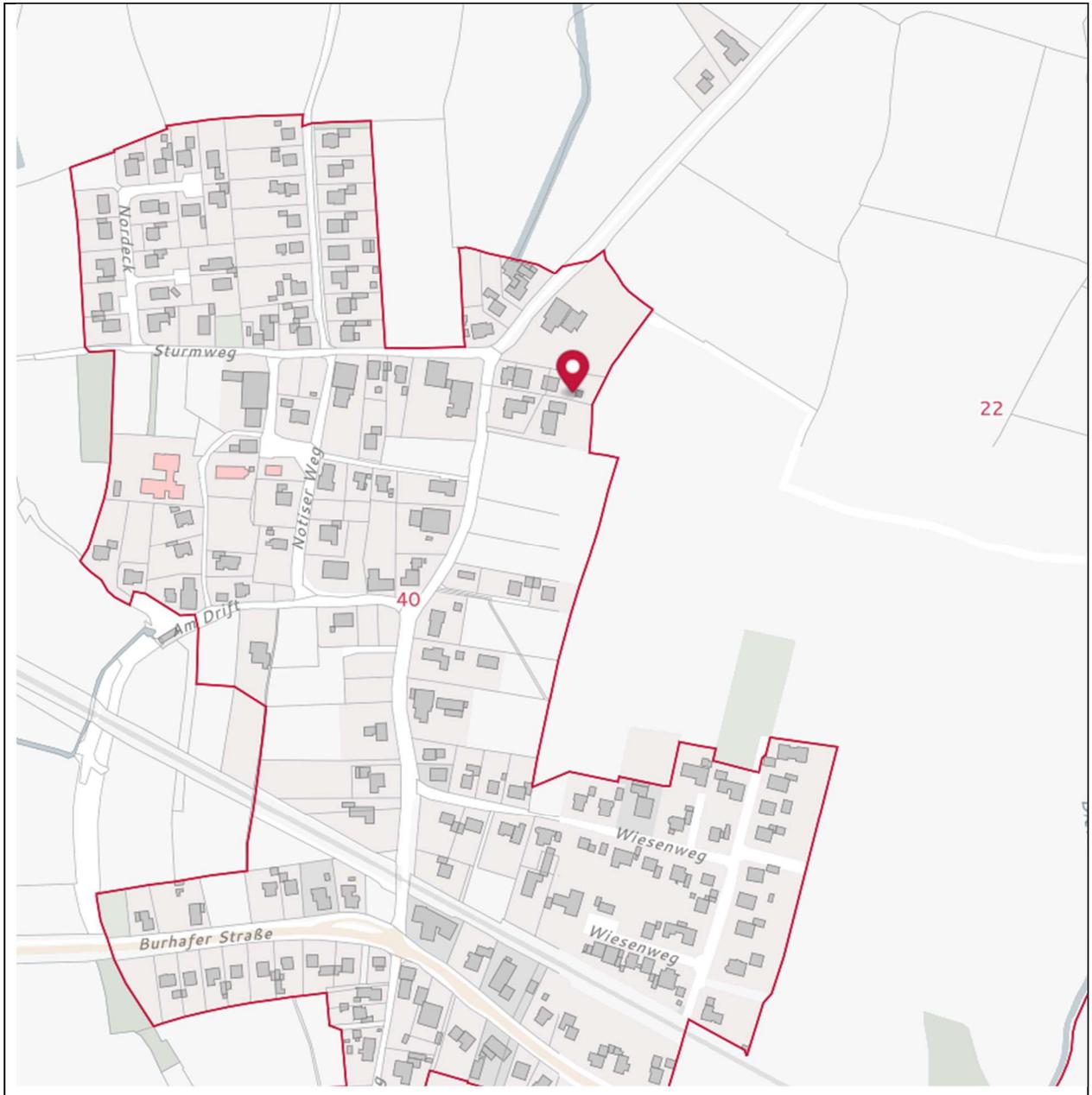
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

3.3.1 Vergleichswerte

Seit 2020 wurden in diesem Bereich für Bauland Kaufpreise von im Mittel 45 €/m² gezahlt, wobei eine Schwankungsbreite von rd. 35 €/m² bis zu rd. 55 €/m² festzustellen ist.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022

© 2022  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone im Innenbereich einen Bodenrichtwert von 40 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- | | | | |
|-------------------|---|------------------|------------------------|
| - Wohngebiet | - | eingeschossige | Bebauungsmöglichkeit |
| - offene Bauweise | - | Grundstücksgröße | von 900 m ² |

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der ermittelte Bodenrichtwert den Kanalbaubeitrag beinhaltet, das Wertermittlungsobjekt jedoch nicht an den Schmutzwasserkanal (Druckrohrleitung) angeschlossen ist. Nach Mitteilung der Bauverwaltung der Stadt Wittmund beträgt der Kanalbaubeitrag 3,30 €/m². Dieser Betrag ist bei dem o.g. Bodenrichtwert in Abzug zu bringen, wonach sich ein bereinigter Bodenrichtwert von rd. 37 €/m² ergibt.

Der Bodenrichtwert für den bebauten Außenbereich wurde zum Stichtag 01.01.2022 mit 22 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein erschlossenes Baugrundstück ohne Anschluss an eine Kanalisation.

Die weiteren wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche (Außenbereich) - Grundstücksgröße von 900 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 802 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 440 m² dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 362 m² entfällt auf den Außenbereich.

Unter Berücksichtigung der Flächenanteile für den Innen- und Außenbereich ermittelt der Gutachterausschuss zunächst den mittleren Bodenrichtwert wie folgt:

Mittlerer Bodenrichtwert =

$$\frac{(\text{Teilfläche Innenbereich} \times \text{Bodenrichtwert Innenbereich}) + (\text{Teilfläche Außenbereich} \times \text{Bodenrichtwert Außenbereich})}{\text{Gesamtfläche des Grundstücks}}$$

$$\text{Mittlerer Bodenrichtwert} = \frac{(440 \text{ m}^2 \times 37 \text{ €/m}^2) + (362 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2)}{802 \text{ m}^2} = \text{rd. } \underline{\underline{30 \text{ €/m}^2}}$$

Ferner berücksichtigt der Gutachterausschuss die Erschließungssituation. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über ein im Grundbuch von Biersum Blatt 584 in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 der Eintragungen dinglich gesichertes Überwegungsrecht über das Flurstück 1/7. Dieser Sachverhalt wird vom Gutachterausschuss mit einem Drittel des Bodenwertes der betroffenen Fläche wertsteigernd berücksichtigt, da neben dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 4/3 auch dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1/6 die Überwegung eingeräumt wurde.

Ausgehend von einer Überwegungslänge von rd. 25 m und einer Breite von 3 m ergibt sich die mit dem Wegerecht belastete Gesamtfläche zu 75 m².

Multipliziert mit einem Drittel des Bodenrichtwerts in Höhe von 40 €/m² ergibt sich eine Wertsteigerung für das Wertermittlungsobjekt von 1.000 €.

Für die erforderliche Überwegung des Flurstücks 1/6 berücksichtigt der Gutachterausschuss ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB, da hier keine entsprechende Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen wurde. Dieser Umstand wird vom Gutachterausschuss ebenfalls mit einem Drittel des Bodenwertes der betroffenen Fläche wertmindernd berücksichtigt.

Ausgehend von einer mittleren Überwegungslänge von rd. 15 m und einer Breite von 3 m ergibt sich die mit dem Notwegerecht belastete Gesamtfläche zu 45 m².

Multipliziert mit einem Drittel des Bodenrichtwerts in Höhe von 40 €/m² ergibt sich eine Wertminderung für das Wertermittlungsobjekt von 600 €.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche	802 m ²	30,00 €/m ²	24.060 €
Überwegungsrecht Flurstück 1/7	75 m ²	13,33 €/m ²	1.000 €
Notwegerecht Flurstück 1/6	45 m ²	-13,33 €/m ²	-600 €
<i>Summe der marktüblichen Flächen</i>	<i>922 m²</i>		<i>24.460 €</i>
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>0 m²</i>		<i>0 €</i>
Bodenwert insgesamt	922 m²		24.460 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Garage mit Anbau
Bruttogrundfläche in m ²	114
NHK 2010	450 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	167,6
Herstellungskosten am WE-Stichtag	85.979 €
Regionalfaktor	1,00
<i>Alterswertminderung</i>	
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	60
<i>Alter in Jahren</i>	36
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	24
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,4000
Gebäudesachwert	34.392 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	34.392 €

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden	0 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.500 €
Doppelcarport, Gewächshaus, Hühnerstall	3.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5.500 €

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	24.460 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	34.392 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5.500 €
vorläufiger Sachwert	64.352 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um kein marktübliches Verkaufsobjekt handelt, liegen dem Gutachterausschuss keine objektspezifischen Sachwertfaktoren vor. Es ist davon auszugehen, dass ein potentieller Käufer aufgrund der Erschließungssituation (Durchsetzung des Notwegerechts) mit Zurückhaltung reagiert. Hinzu kommt der erforderliche Rückbau des Carports auf die Grundstücksgrenze. Es wird daher nur einen eingeschränkten Käuferkreis für das Wertermittlungsobjekt geben.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,70, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 30 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	64.352 €
Sachwertfaktor	0,70
Marktanpassung	-19.305 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	45.046 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücks-

bezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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.

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

- Baumängel und Bauschäden (siehe Gebäudebeschreibung)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 25 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Gebäude	Garage mit Anbau	
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden		0 €
Gebäudesachwert		34.392 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %		-25,0%
Ansatz boG Gebäude		-8.598 €
weitere boG Grundstück		0 €
boG Bodenwert sonstiger Flächen		0 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-8.598 €

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	45.046 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-8.598 €
Sachwert	36.448 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	36.000 €

3.6 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 Sachwert durch die Marktanpassung 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 Gemarkung Blersum, Flur 3, Flurstück 4/3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.11.2022 mit

36.000 €

(in Worten: sechsunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 21.11.2022

xxxx

xxxx

xxxx

Gutachter

stellvertr. Vorsitzender

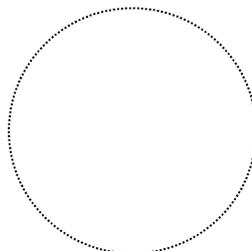
Gutachter

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**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 - xxxx
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 24.11.2022



(xxxx)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

xxxx

Anlagen zum Gutachten**Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen**

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Garage / Werkstatt

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	7,56 m x	10,36 m	= 78,32 m ²
	m x	m	=
			= 78,3 m²
Dachgeschoss	3,46 m x	10,36 m	= 35,85 m ²
			= 35,9 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		114 m²

Berechnung der Nutzflächen

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

I. Garage / Werkstatt

Erdgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Garage	6,07 m x	3,01 m x	1,00	= 18,27 m ²
Werkstatt	+ 3,52 m x	3,01 m x	1,00	= 10,60 m ²
				= 28,9 m²
Abstellraum I	7,26 m x	4,03 m x	1,00	= 29,24 m ²
Abstellraum II	+ 2,33 m x	4,04 m x	1,00	= 9,41 m ²
				= 38,7 m²
	Gesamtfläche Erdgeschoss = rd.			68 m²

Dachgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Dachboden	9,59 m x	2,79 m x	1,00	= 26,71 m ²
				= 26,7 m²
	Gesamtfläche Dachgeschoss = rd.			27 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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