



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 – 9471-12

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

Gutachten über den Verkehrswert



Gemeinde Neuschoo, Kummerweg 23



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:	Neuschoo	
Straße, Hausnummer:	Kummerweg 23	
Gemarkung:	Neuschoo	
Flur:	10	
Flurstück(e):	188/11	187
Flächen	6.919 m ²	444 m ²
Gesamtfläche:	7.363 m ²	
Grundbuchbezirk:	Neuschoo	
Grundbuchblatt:	797, lfd. Nr. 1 u. 2	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender: xxxx

Gutachter: xxxx

Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2024 mit

150.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
1.4	Wertermittlungsstichtag	6
1.5	Qualitätsstichtag	6
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7	Unterlagen	7
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.1	Lagemerkmale	8
2.1.1	Verkehrsbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	9
2.1.3	Umwelteinflüsse	9
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1	Nutzung	10
2.3.2	Erschließungszustand	10
2.3.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.4.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.4.3	Rechte und Belastungen	14
2.5	Künftige Entwicklungen	15
2.5.1	Demographische Entwicklung	15
2.5.2	Weitere künftige Entwicklungen	15
2.5.3	Entwicklungszustand	15
2.6	Bauliche Anlagen	16
2.6.1	Hauptgebäude	17
2.6.2	Nebengebäude	21
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	23
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.1	Grundlagen	24
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2	Kaufpreissammlung	24
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4	Literatur	24
3.2	Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Aufteilung des Grundstücks	27
3.3.2	Bodenwert Baulandfläche	28
3.3.3	Bodenwert der landwirtschaftlichen Flächen	30
3.3.4	Gesamtbodenwert	31
3.4	Sachwertverfahren	32
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	40
3.5	Vergleichswertverfahren	41
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	42
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	46
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
3.5.4	Vergleichswert	46
3.6	Verkehrswert des Gesamtobjekts	47
3.6.1	Wert der einzelnen Grundstücke	47

Anlagen zum Gutachten	50
Berechnungen	50
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
Merkblatt Gutachterausschuss	53

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 53 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	22.05.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 7/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	wurde durch den Eigentümer verwehrt
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	16.09.2024 (ohne Innenbesichtigung)
weitere Teilnehmer:	keine

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind vier Mietparteien vorhanden, es wird auf das Begleitschreiben verwiesen.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
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 baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
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.

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 sind 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 16.09.2024 (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 (16.09.2024).

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. Mobiliar (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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude 1306/61
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

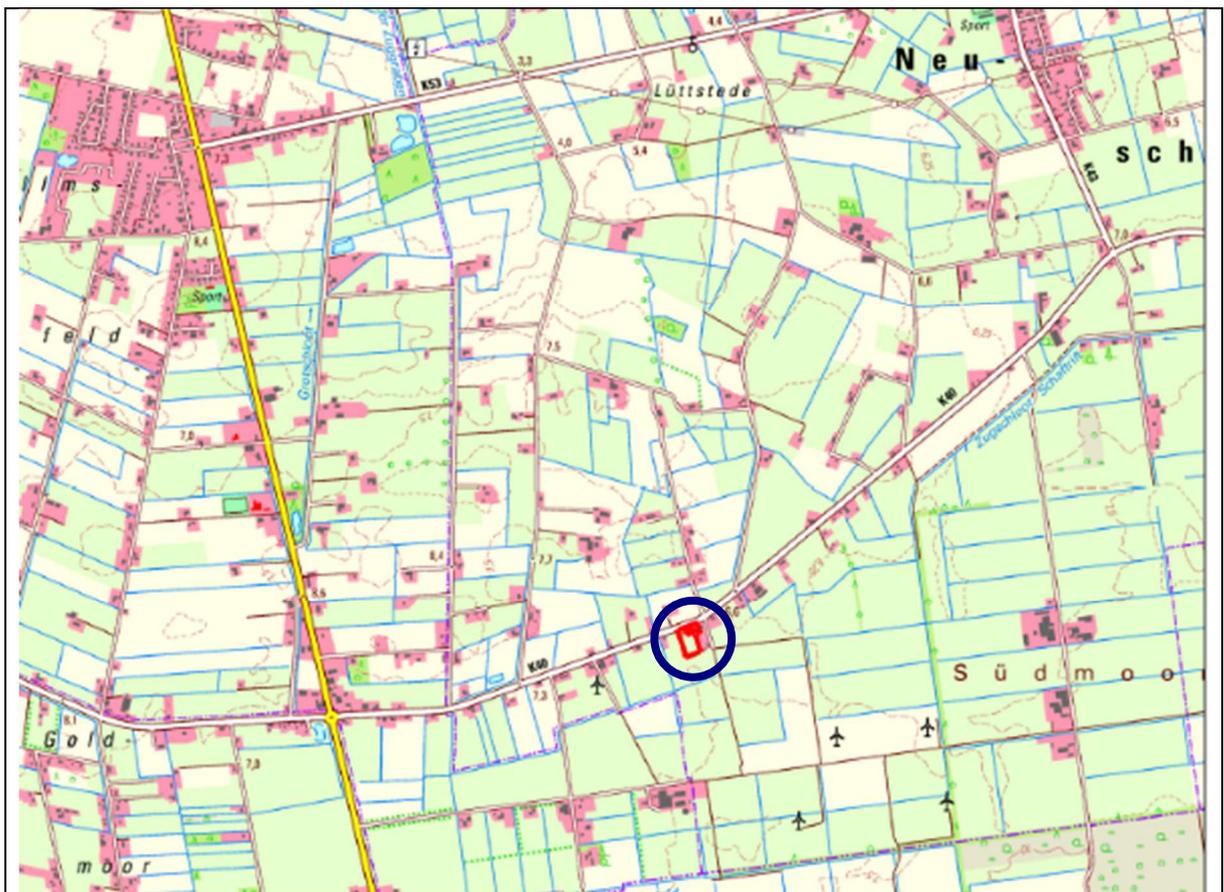
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Neuschoo an der Straße „Kummerweg“, einer Kreisstraße. Die Entfernung zur Ortschaft Westerholt beträgt ca. 6 km bzw. zur Ortschaft Blomberg ca. 5 km.

Übersichtskarte



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

© 2024  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. 15 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Aurich im Westen nach Wilhelmshaven im Osten verläuft. Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich jeweils in der Nähe von Wilhelmshaven, Riepe und Emden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 16 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Neuschoo ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Holtriem. Bei der Gemeinde Westerholt als Zentrum der Samtgemeinde Holtriem handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind überwiegend in der Westerholt vorhanden.

In Westerholt gibt es verschiedene Allgemeinmediziner. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Wittmund und in Aurich.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem ländlichem Dorfgebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird laut Angabe des Liegenschaftskatasters zur Größe von 1.911 m² als Wohnbaufläche genutzt. Dieser Bereich ist mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes in Gebäudenähe ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Die übrige südwestliche angrenzende Fläche zur Größe von 5.453 m² wird als landwirtschaftliche Fläche *Grünland* genutzt.

Flurstück(e):	188/11	187
Flächen	6.919 m ²	444 m ²
Gesamtfläche:	7.363 m ²	
Grundstücksteilflächen (lt. Liegenschaftskataster):		
Wohnbaufläche	1.467 m ²	444 m ²
Grünland	5.453 ¹ m ²	

2.3.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Kummerweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Kreisstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg jedoch ohne Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung

¹ Aufgrund von Rundungsbedingungen im Liegenschaftskataster ergibt sich eine Differenz zw. der Summe der Teilflächen des Flurstücks 188/11 und der Gesamtfläche. Nachfolgend verwendet der Gutachterausschuss die Teilflächengröße von 5.452 m², so dass die Gesamtfläche von 6.919 m² in der Addition beider Teilflächen ergibt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

In der Liegenschaftskarte mit den Ergebnissen der Bodenschätzung wird in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben. Die Angaben der vorliegenden Schätzungsergebnisse des Grünlandbewertungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

Grünlandbewertungsrahmen

- S = **Bodenart: Sand**
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemengteile.
- II = **Bodenstufe**
Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt.
- a = **Klimastufe**
Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahrestemperatur an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahrestemperatur 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5,6 °C und weniger.
- 3 = **Wasserstufe**
Die Wasserstufe unterscheidet man auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.
- 35 / 35 = **Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)**
Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Bewertungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis 100 ergeben.

Die Bodenschätzung für das Wertermittlungsobjekt enthält gemäß Liegenschaftsnachweis die folgenden Ergebnisse:

Flurstück 188/11:

5.453 m² Grünland Bodenart Sand mit Moor Grünlandzahl 32

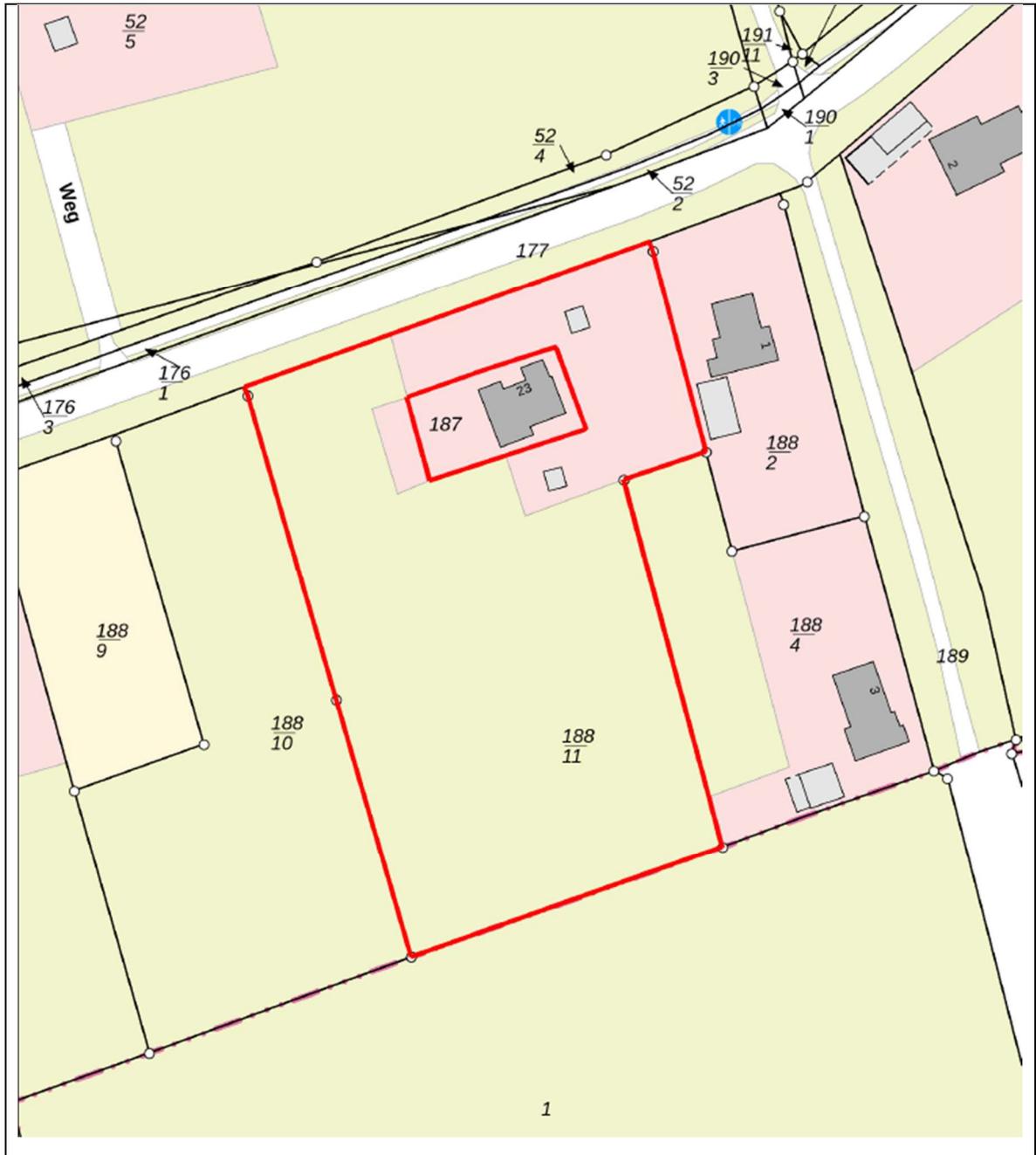
Die Bodenschätzungsergebnisse sind der Anlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) zu entnehmen.

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

2.3.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus den beiden Flurstücken 187 und 188/11 und ist insgesamt 7.363 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 68 m (Grundstücksbreite) x 109 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2024  LGLN

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 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 Neuschoo liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Außenbereich dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Neuschoo handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. 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 nur eingeschränkt zulässig.

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

2.4.2 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 Straße „Kummerweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Holtriem sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Neuschoo in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

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

2.4.3 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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 28.05.2024 ist lediglich ein Zwangsversteigerungsvermerk enthalten.

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Grundstücksdefinition gemäß Grundbuchordnung

Ein Grundstück kann aus einem (*einfaches Grundstück*) oder mehreren (*zusammengesetztes Grundstück*) Flurstücken bestehen, die auch räumlich voneinander getrennt liegen können. Jedes einzelne Grundstück wird im Bestandsverzeichnis unter einer lfd. Nummer im jeweiligen Grundbuchblatt geführt, und stellt somit ein eigenständiges Grundstück gemäß der Grundbuchordnung (GBO) dar. Rechtlich besteht das Wertermittlungsobjekt aus zwei eigenständigen Grundstücken.

Eine Vereinigungsbaulast lag dem Gutachterausschuss nicht vor, der die zwei Grundstücke rechtlich zu einem vereint.

Überwegungsrecht

Die Flurstücke 188/11 und 187 bilden jeweils ein eigenständiges Grundstück im Rechtssinne. Zum Wertermittlungsstichtag wurden beide Grundstücke durch den gleichen Eigentümer genutzt. Sollte eine getrennte Nutzung der jeweiligen Grundstücke durch unterschiedliche Eigentümer zustande kommen, so ist keine eigenständige Zuwegung zum Wohnhaus (Flurstück 187) gegeben. Ggf. ist ein Überwegungsrecht oder eine Baulast zu Gunsten des Wohnhausgrundstücks erforderlich, die die Erschließung des Flurstücks 187 sicherstellt.

Bauordnungsrecht (Zulässigkeit von Vorhaben gemäß BauGB)

Der Gutachterausschuss hat im Zuge der Ortsbesichtigung festgestellt, dass eine Umnutzung des urspr. Wohngebäudes zum Mehrfamilienhaus stattgefunden hat. Auf Nachfrage beim zuständigen Bauamt wurde dem Gutachterausschuss mitgeteilt, dass keine Genehmigung für eine Umnutzung vorliegt. Inwieweit die vorgefundene Umnutzung baurechtlich genehmigungsfähig ist, kann nur durch das zuständige Bauordnungsamt im Zuge einer Bauvoranfrage beantwortet werden.

Liegenschaftskataster (Nachweis im Liegenschaftskataster)

Gemäß § 7 NVerMG sind die (jeweiligen) Grundstückseigentümer und sonstigen Berechtigten verpflichtet, die Erfassung und Eintragung ihres Gebäudes zu veranlassen. Das Nebengebäude (Carport) wird bisher nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Laut Auskunft eines Bewohners befinden sich vier Mietobjekte im Wertermittlungsobjekt. Dem Gutachterausschuss lagen keine Mietverträge vor.

Pachtrechtliche Bindungen

Eine pachtrechtliche Bindung wurde dem Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Evtl. Pachtverträge lagen dem Gutachterausschuss 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.

2.5 Künftige Entwicklungen

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

2.5.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Samtgemeinde Holtriem 9.184 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Samtgemeinde Holtriem von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 0,4 % 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 Samtgemeinde Holtriem beträgt nach *www.zensus2011.de* 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,5 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

2.5.2 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.

2.5.3 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 für den bebauten Teil „baureifes Land“. Die übrige Fläche ist als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ einzustufen.

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 bauzeittympischen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss aufgrund fehlender Zutrittsmöglichkeiten stattgefunden hat.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht bekannt
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut (nach äußerem Augenschein)
	Zahl der Wohneinheiten: vier Wohneinheiten (lt. Aussage eines Mieters)
<u>Baujahr(e):</u>	ursprüngliches Baujahr unbekannt ca. 1961 An- und Umbauten gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund Dacheindeckung und Außenwände wurde in Teilen erneuert, Jahr der Erneuerung ist unbekannt.
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 264 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: ca. 179 m ² (überschlägig ermittelt; Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	im Erdgeschoss (EG): nicht bekannt im Dachgeschoss (DG): nicht bekannt Einstufung / Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss hat aufgrund fehlender Zutrittsmöglichkeiten nicht stattgefunden.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Verblender Wärmedämmung nicht bekannt
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Wärmedämmung nicht bekannt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Zugang zu den vier Wohneinheiten: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden vorhanden Baujahr: 80er / 90er Jahre Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken / Fußböden:	nicht bekannt
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt

Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	2 Außentreppen (Metallkonstruktion)
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- Setzungsrisse im Außenmauerwerk (westl. Bereich)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	einfach bis durchschnittlich (nach äußerem Anschein)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 4 der ImmoWertV 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 aufgrund von Erfahrungswerten eingestuft. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die äußere Ausstattung der Standardstufe 2,6 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.

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 aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 75 Jahre (sachverständig eingeschätzt)
Modernisierungen:	Dacheindeckung wurde erneuert Verblendmauerwerk wurde erneuert Jahr der Baumaßnahme unbekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	19 Jahre
Modifiziert Baujahr (am Stichtag):	1973

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Das modifizierte Baujahr (mod. Bj.: unter Berücksichtigung der Modernisierungen verjüngtes Baujahr) ergibt sich aus dem Jahr des Qualitätsstichtags (QST), der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) ($\text{mod. Bj.} = \text{QST} + \text{RND} - \text{GND}$).

Fotos

(aufgenommen am 16.09.2024)



östl. Ansicht



nördl. Ansicht vom Garten



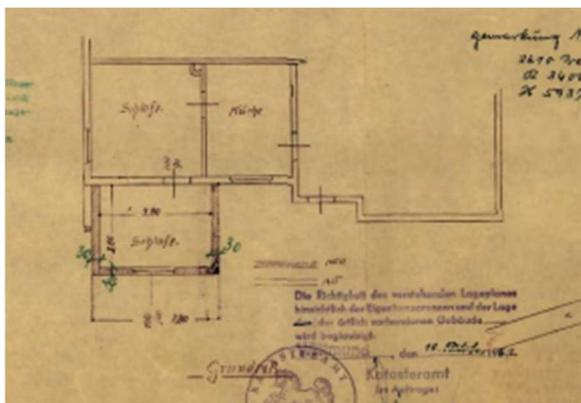
westl. Ansicht



Setzungsrisse

Grundriss

(Auszug aus der Bauakte 1961)



2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Nebengebäude in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ursprüngliches Baujahr unbekannt
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 25 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche im Erdgeschoss: ca. 10 m ² (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	nicht bekannt
	im Erdgeschoss (EG): nicht bekannt
	im Dachgeschoss (DG): nicht bekannt
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Holzbrettertüren
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken / Fußböden:	nicht bekannt
Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- nicht bekannt
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	einfach bis durchschnittlich (nach äußerem Anschein)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig aufgrund von Erfahrungswerten eingestuft. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die äußere Ausstattung der Standardstufe 2,6 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 75 Jahre (sachverständig eingeschätzt)

Modernisierungen: keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag): 9 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 16.09.2024)



Östl. Ansicht



Nördl. Ansicht

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (laut Auskunft des Landkreises Wittmund genehmigt für 2 Wohneinheiten bis max. 8 Personen, unbefristete Genehmigung wurde 2017 erteilt)
<u>Plattierungen:</u>	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	nicht vorhanden
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit einem Metallzaun
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche; insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Carport: ca. 50 m ² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Trapezblech, Fußboden mit Betonsteinpflaster
<u>Sonstige Anlagen:</u>	nicht vorhanden
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

Fotos

(aufgenommen am 16.09.2024)



Garten



Auffahrt

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:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023
- 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, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

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.

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

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

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 Bau- platz) 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 Grundstücksmerkmal 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.

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

3.3.1 Aufteilung des Grundstücks

Das Wertermittlungsobjekt ist tlw. bebaut und wird tlw. als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Somit unterteilt der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt für die Bodenwertermittlung in diese zwei Teilflächen.

Die Zufahrt zur Straße „Kummerweg“ dient der Erschließung des Hausgrundstückes. Diese private Wegefläche verläuft über das eigenständige Grundstück (Flurstück 188/11).

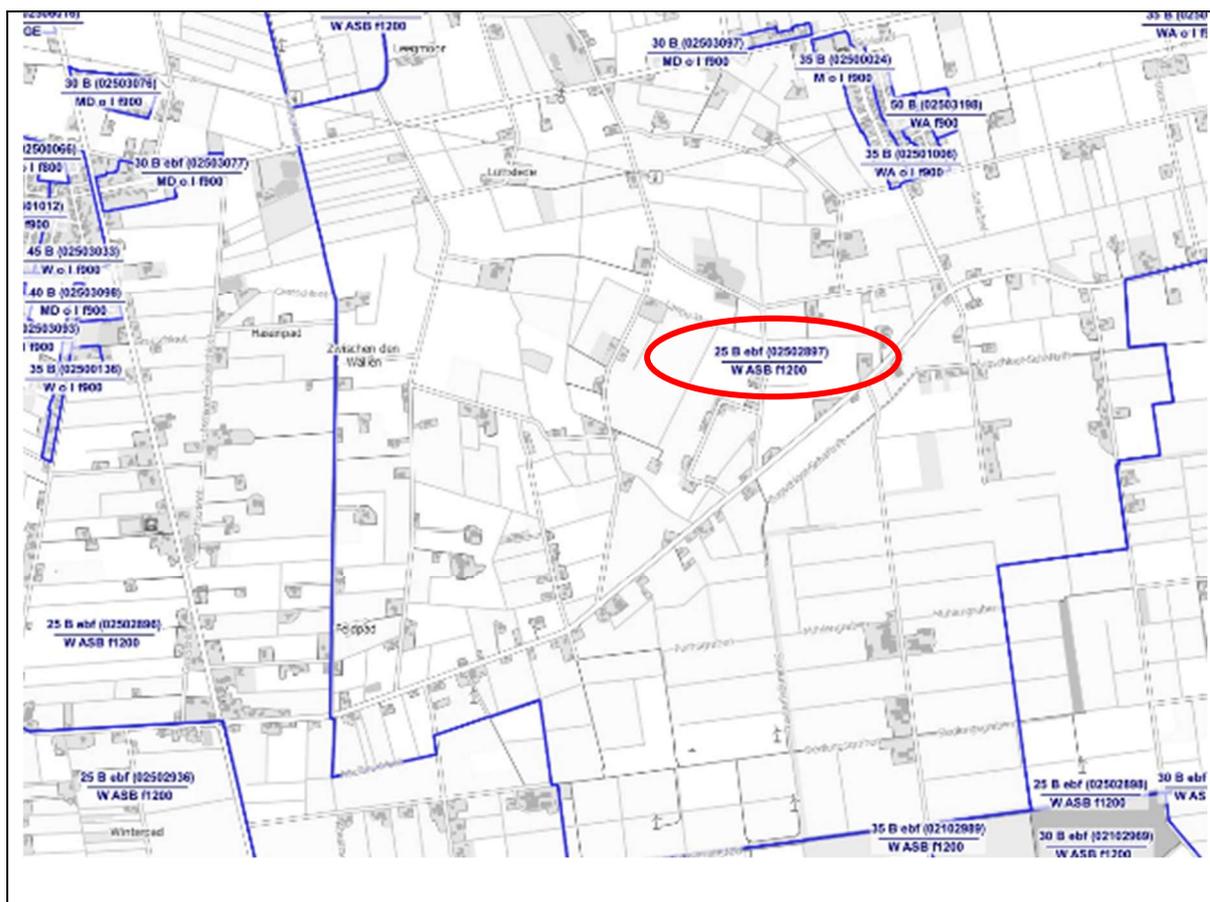
Aufteilung des Wertermittlungsobjekts:

Flurstück(e):	188/11	187
Flächen	6.919 m ²	444 m ²
Gesamtfläche:	7.363 m ²	
Grundstücksteilflächen (lt. Liegenschaftskataster):		
Wohnbaufläche	1.467 m ²	444 m ²
Grünland	5.453 m ²	

3.3.2 Bodenwert Baulandfläche

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke im Außenbereich registriert. Die originären Kaufpreise je m² Fläche werden mit der vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Indexreihe und den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche auf den Bewertungsstichtag und die sonstigen Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

© 2024 

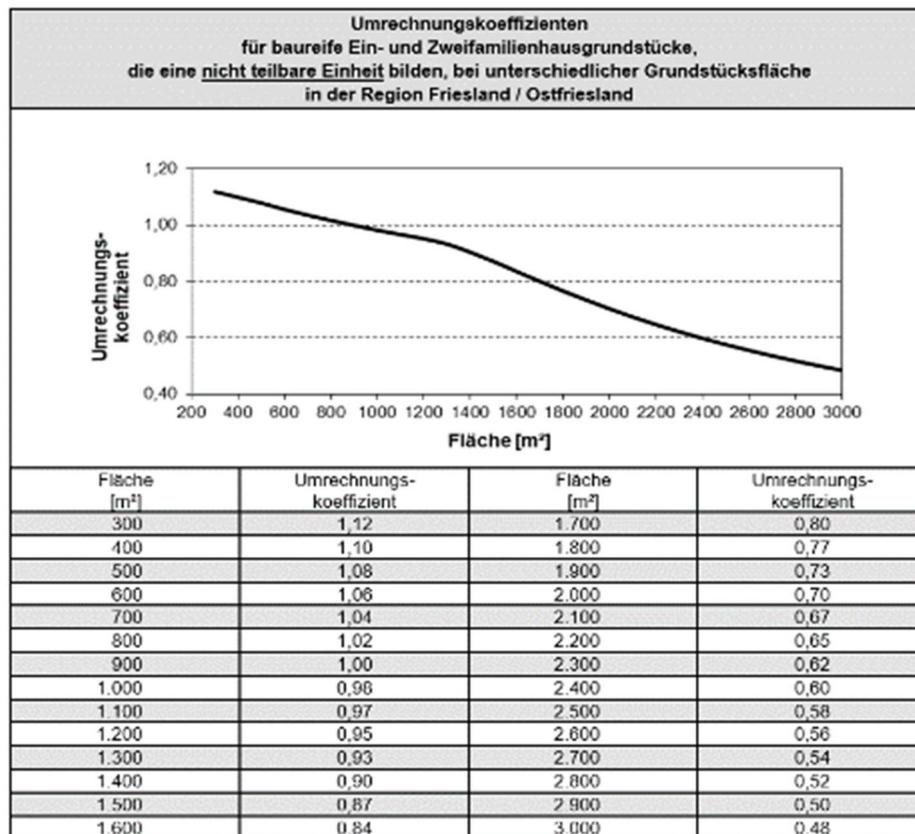
Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich von 25 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Als wertbeeinflussende Eigenschaft ist die Grundstücksgröße mit 1.200 m² angegeben.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 25 €/m² ab.

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024  GAG

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts errechnet sich mit den oben aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	1.200 m ²	0,95
Wertermittlungsobjekt:	1.911 m ²	0,73

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$25 \text{ €/m}^2 \times 0,73 \text{ / } 0,95 = 19,21 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **19 €/m²**.

3.3.3 Bodenwert der landwirtschaftlichen Flächen

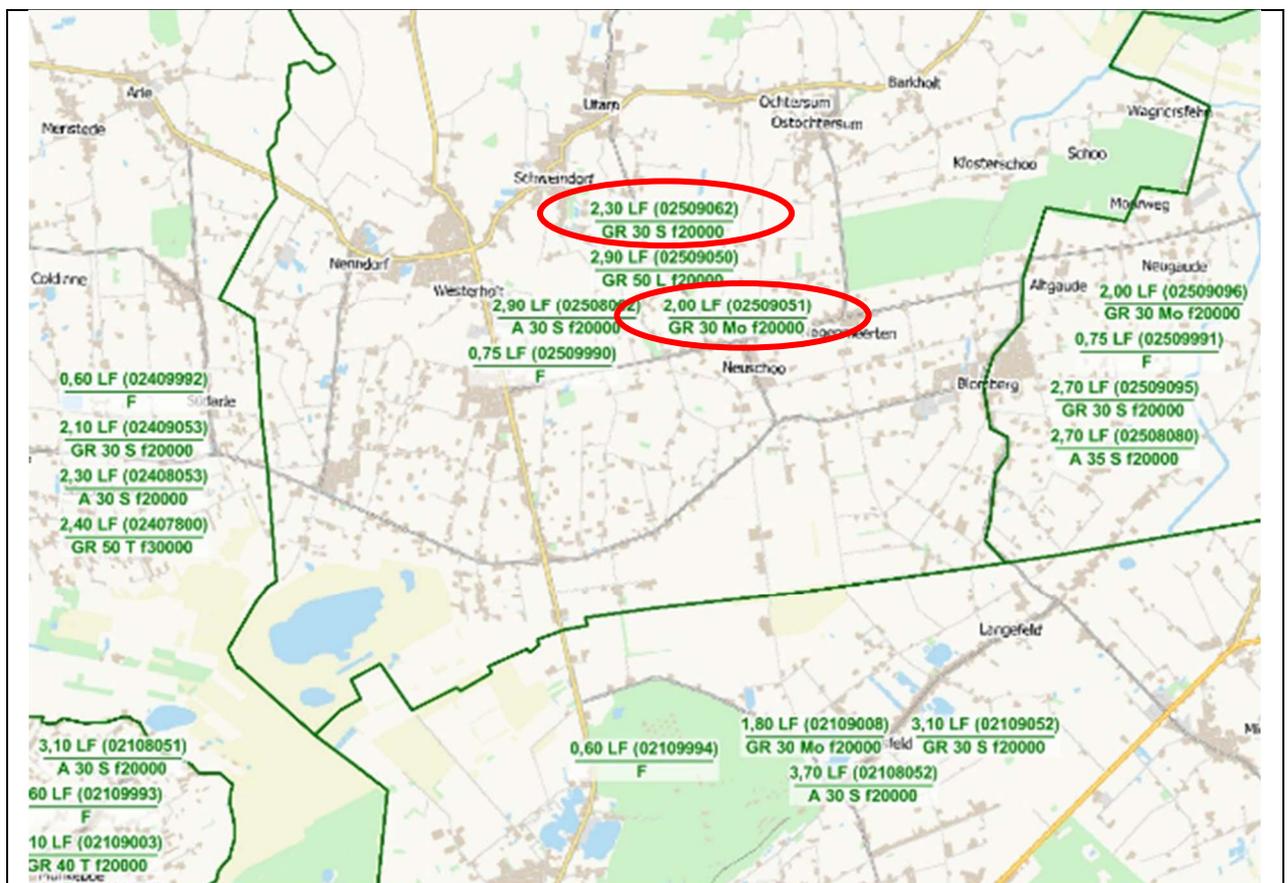
Die amtliche Bodenschätzung hat im Zuge gesetzliche Klassifizierung von landwirtschaftlichen Flächen folgende Merkmale bei dem Flurstück 188/11 ermittelt:

Bodenschätzung

5.453 m² Grünland (Gr), Sand mit Moor (SMo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32, EMZ 1745

Gesamtertragsmesszahl: 1.745

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (landwirtschaftliche Flächen) (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Grünland mit Sandböden von **2,30 €/m²** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 30 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben und für Grünland mit Moorböden von **2,00 €/m²** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 30 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um die Bodenart Sand auf Moor. Diese Besonderheit berücksichtigt der Gutachterausschuss durch die Mittelung der oben aufgeführten und eingekreisten

Bodenrichtwerte, somit leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Ausgangsbodenwert von 2,15 €/m² ab.

Eine weitere Besonderheit gegenüber dem Richtwertgrundstück sind im vorliegenden Fall folgende wertbeeinflussende Merkmale gegeben:

- die Flächengröße von 0,5 ha (wertmindernd)

Der Gutachterausschuss bewertet diesen wertbeeinflussenden Umstand mit einem Abschlag von 5 % bezogen auf den Ausgangsbodenwert. Danach ergibt sich der Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche für das Wertermittlungsobjekt zu:

$$2,15 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } \mathbf{2,00 \text{ €/m}^2}$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche 188/11	1.467 m ²	19,00 €/m ²	27.873 €
Bauland 187	444 m ²	19,00 €/m ²	8.436 €
<i>Summe der marktüblichen Flächen</i>	<i>1.911 m²</i>		<i>36.309 €</i>
Landw.-Fläche Grünland 188/11	5.452 m ²	2,00 €/m ²	10.904 €
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>5.452 m²</i>		<i>10.904 €</i>
Bodenwert insgesamt	7.363 m²		47.213 €

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:

Sachwert der baulichen Anlagen:

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m ²	264	25
NHK 2010	958 €/m ²	350 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	5.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	182,8	182,8
Herstellungskosten am WE-Stichtag	471.246 €	15.995 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	74	74
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	19	9
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2714	0,1500
Gebäudesachwert	127.896 €	2.399 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	130.295 €	

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:

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kläranlage	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	6.500 €
sonstige Nebengebäude / Carport	7.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18.500 €

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:

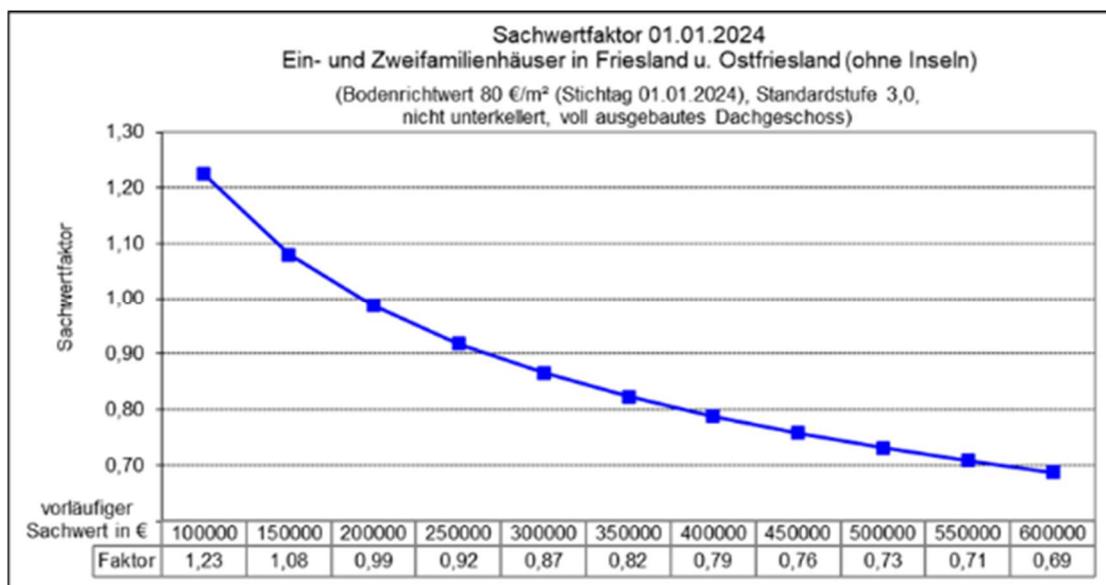
Bodenwert (marktübliche Fläche)	36.309 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	130.295 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18.500 €
vorläufiger Sachwert	185.104 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

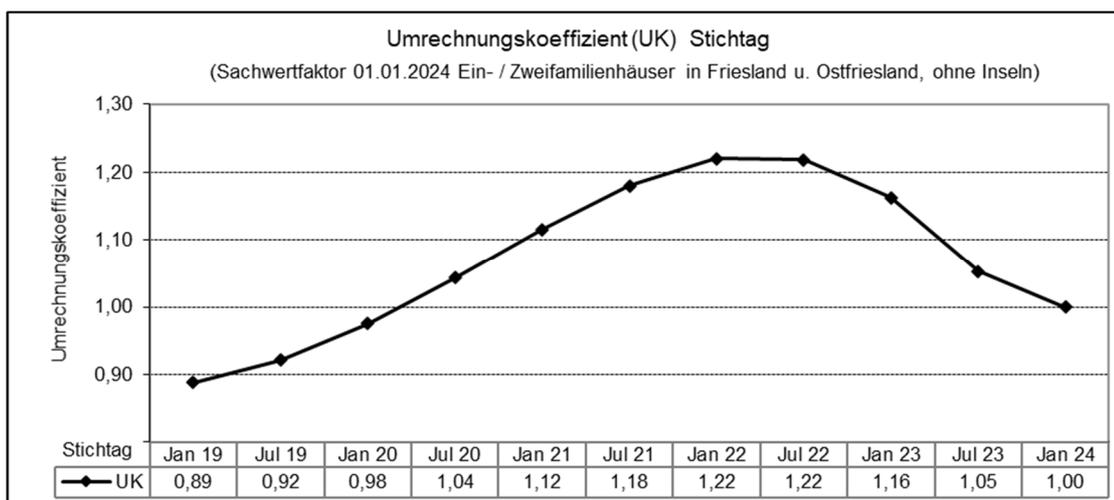
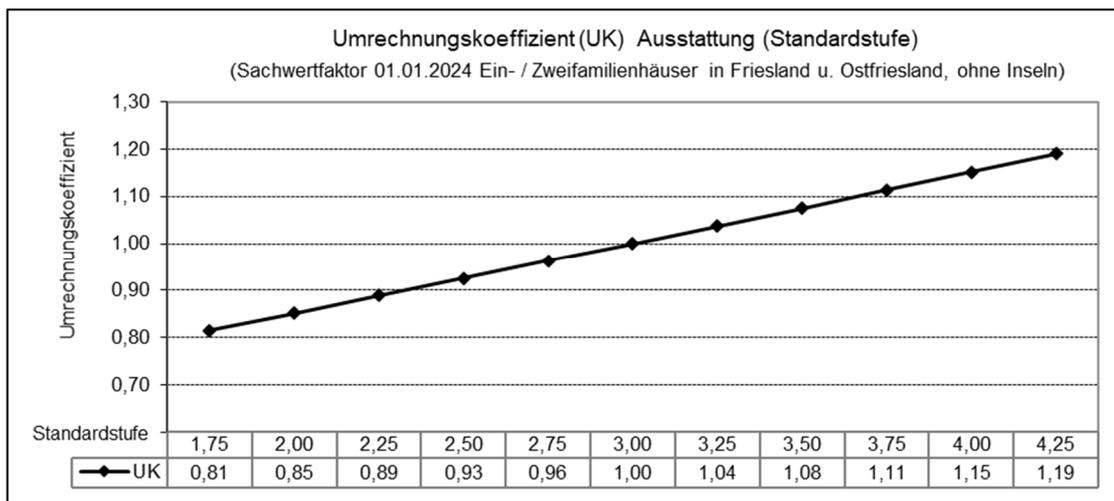
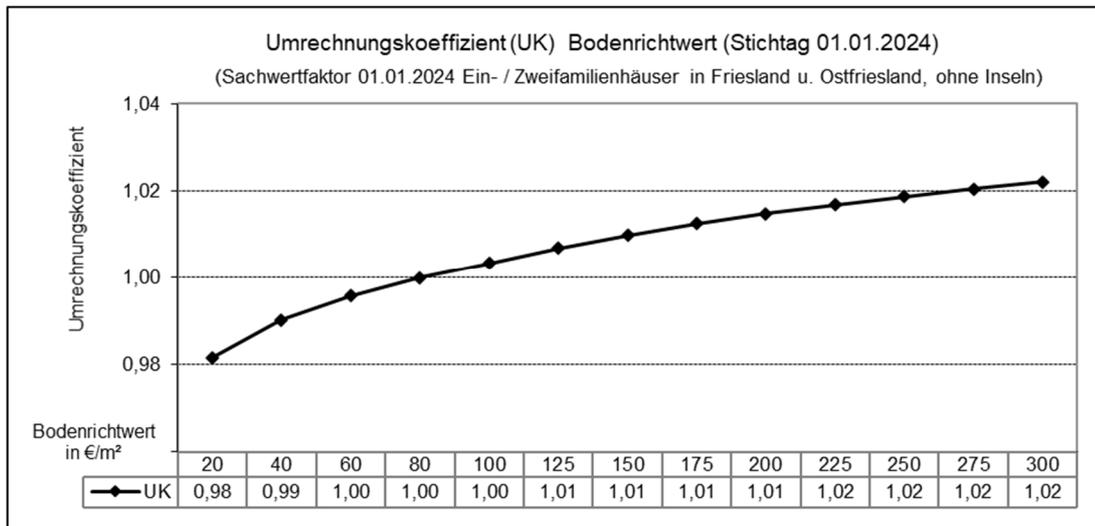
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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).

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2024 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2024 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Samtgemeinde Holtriem	1,02

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024  GAG

Die Anpassung des Sachwertfaktors des Normobjekts auf das Wertermittlungsobjekt und den Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend aufgeführt:

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 185.104 €):	1,01
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (25 €/m ²):	0,98
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,6):	0,94
Umrechnungskoeffizient Lage:	1,02
Anpassung auf Stichtag:	0,96
angepasster Sachwertfaktor:	0,91

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,91, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 9 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		185.104 €
Sachwertfaktor	0,91	
Marktanpassung		-16.659 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		168.445 €

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

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

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

Beim Wertermittlungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)
- die unterdimensionierte Kläranlage (max. 8 Personen)
- fehlende Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss

Des Weiteren ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die **fehlende Baugenehmigung** bezüglich der Umnutzung hin zu einem **Mehrfamilienhaus** zu berücksichtigen. Inwieweit die vorgefundene Nutzung als Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Mietparteien auch genehmigungsfähig ist, kann nur bei der örtlichen Baugenehmigungsbehörde durch eine Bauvoranfrage abschließend geklärt werden. Sollte die jetzige Nutzung als Mehrfamilienhaus seitens der Baugenehmigungsbehörde untersagt werden, so ist mit erhöhten Investitionskosten zur Herstellung eines baugenehmigungsfähigen Vorhabens zu rechnen.

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von **35 %** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Des Weiteren ist die vorhandene **Photovoltaikanlage** (PVA) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Laut Auskunft der EWE NETZ GmbH wurde die Anlage im Juni 2010 in Betrieb genommen und hat eine Nennleistung von 11,655 kWp. Folgende Stromerträge wurden dem Gutachterausschuss mitgeteilt:

Jahr	Jahresenergieleistung	Einspeisevergütung inkl. Ust	Einspeisevergütung exkl. Ust
2024	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt
2023	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt
2022	8.961 kwh	4.166,03 €	3.500,87 €
2021	7.901 kwh	3.667,10 €	3.081,60 €
2020	10.782 kwh	4.938,66 €	4.150,13 €
2019	10.489 kwh	4.877,14 €	4.098,44 €
Mittelwert:	9.533 kwh	4.412,23 €	3.707,76 €
Median:	9.725 kwh	4.521,59 €	3.799,65 €

Der Gutachterausschuss wendet nachfolgend das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Marktwertes der Photovoltaikanlage an. Der Wert der Photovoltaikanlage ergibt sich danach aus dem über

die Nutzungsdauer kapitalisierten Reinertrag der Anlage (Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten).

Der Reinertrag ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (bei Photovoltaikanlagen i.d.R. 20 Jahre abzüglich Alter) nachhaltig erzielbar. Nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer einer PVA, die abhängig ist vom Energie-Einspeise-Gesetz (EEG) aufgrund der zeitlich festgeschriebenen Einspeisevergütung, ist die weitere Nutzung als Ertragsobjekt fraglich. Die PVA kann ggf. modernisiert oder zurückgebaut werden.

Die Höhe der zu erzielenden Erträge ist abhängig vom Zeitpunkt, an dem die PVA den erzeugten Strom erstmalig in das öffentliche Stromnetz eingespeist hat sowie von der Größe der Anlage. Erstmals wurde im Juni 2010 der erzeugte Strom in das Stromnetz eingespeist. Die Einspeisevergütung beträgt demnach 39,14 Cent/kWh (exkl. Ust). Diese Einspeisevergütung ist für 20 Jahre lt. EEG festgeschrieben.

Mit den durchschnittlichen Ertragsdaten der Jahre 2019 bis 2022 ergibt sich folgender jährlicher Rohertrag:

Ins Netz eingespeister Strom: 9.650 kWh x 39,14 Cent/kWh = 3.777 €

Danach ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von **3.777 €**.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen seitens des Grundstückseigentümers getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Zählergebühr), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Ertragsausfallwagnis bedingt durch einen Defekt.

Aufgrund der Angaben der Literatur und der Erfahrung des Gutachterausschusses werden als Bewirtschaftungskosten **15 Prozent** als angemessen angesehen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

3.777 € abzüglich 15 % = **3.210 €**.

Der Zinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Ertragsobjektes, den üblichen Zinssätzen auf dem Kapitalmarkt und der Sicherheit der zu erwartenden Rendite. Nach Angaben der Literatur und Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie die Photovoltaikanlagen nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu **4,5 Prozent**. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.

Als Restnutzungsdauer für eine Photovoltaikanlage ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die PV-Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung die garantierte Einspeisevergütung erhält. Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von rd. **6 Jahren** (20 Jahre abzüglich Alter) an. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Barwert des Reinertrags somit wie folgt:

3.210 € x 5,1579 (Barwertfaktor bei 4,5 % und 6,0 Jahren) = **16.557 €**.

Bei der vorhandenen Photovoltaikanlage sind bei der Bewertung der reinen Photovoltaikanlage nach Einschätzung des Gutachterausschusses keine weiteren Besonderheiten zu berücksichtigen.

Der Wert der Photovoltaikanlage ergibt sich somit zu rd. **16.500 €**

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
PVA	16.500 €	0 €
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden		
<i>Gebäudesachwert</i>	127.896 €	2.399 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-35,0%	-35,0%
Ansatz boG Gebäude	-28.264 €	-840 €
boG Bodenwert sonstiger Flächen	10.904 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-18.199 €

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	168.445 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-18.199 €
Sachwert	150.246 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	150.000 €

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen 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 (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Stadt Aurich und der Samtgemeinde Holtriem lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

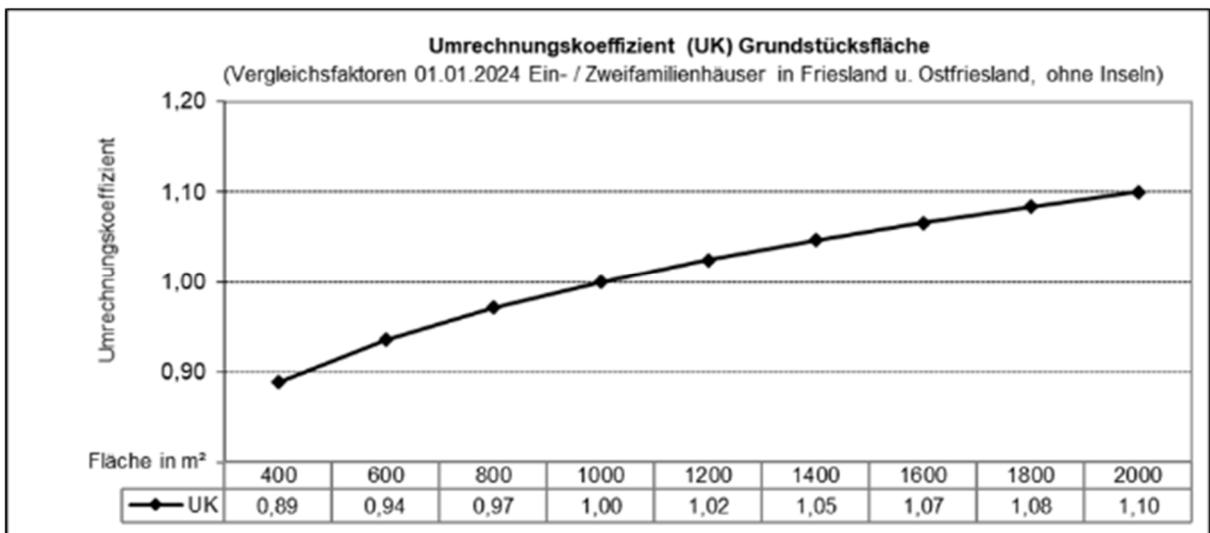
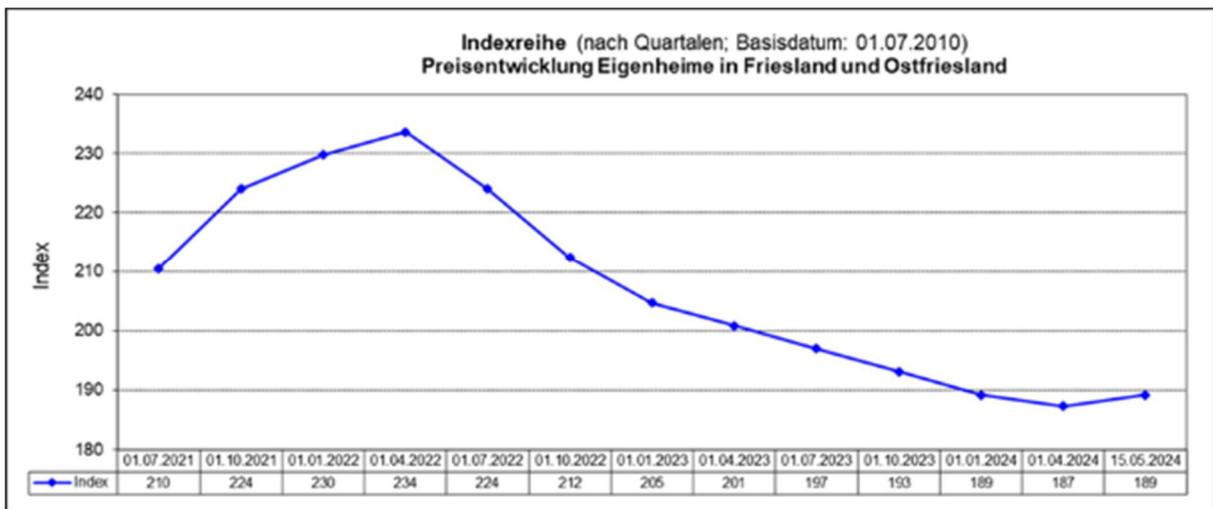
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	>01.01.2019
Objektart	Siedlungshaus
Lage (Bodenrichtwert)	<=30 €/m ²
Originäres Baujahr	<=1965
Wohnfläche	150 - 200 m ²
Grundstücksgröße	1.000 – 10.000 m ²

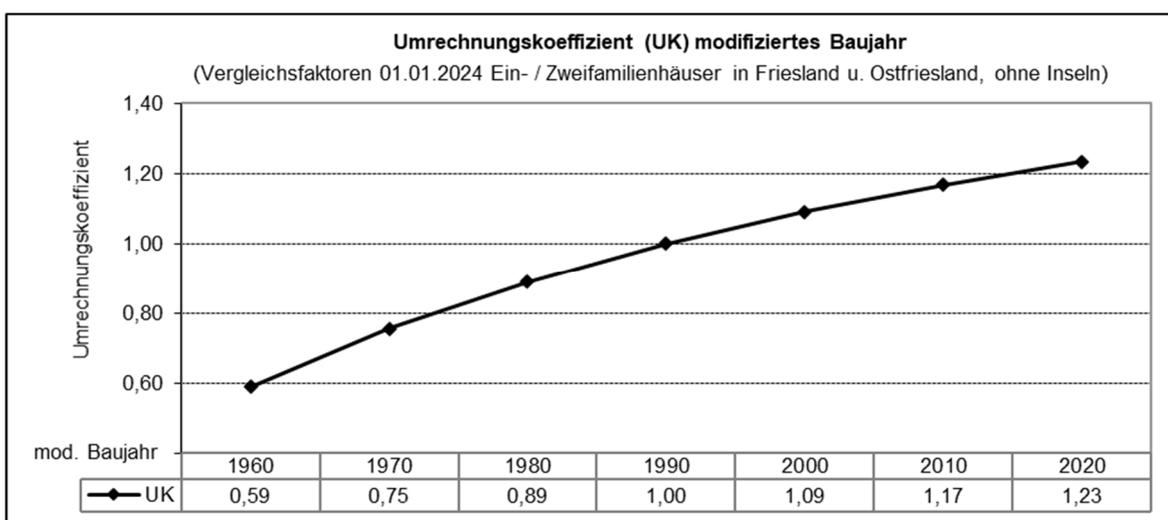
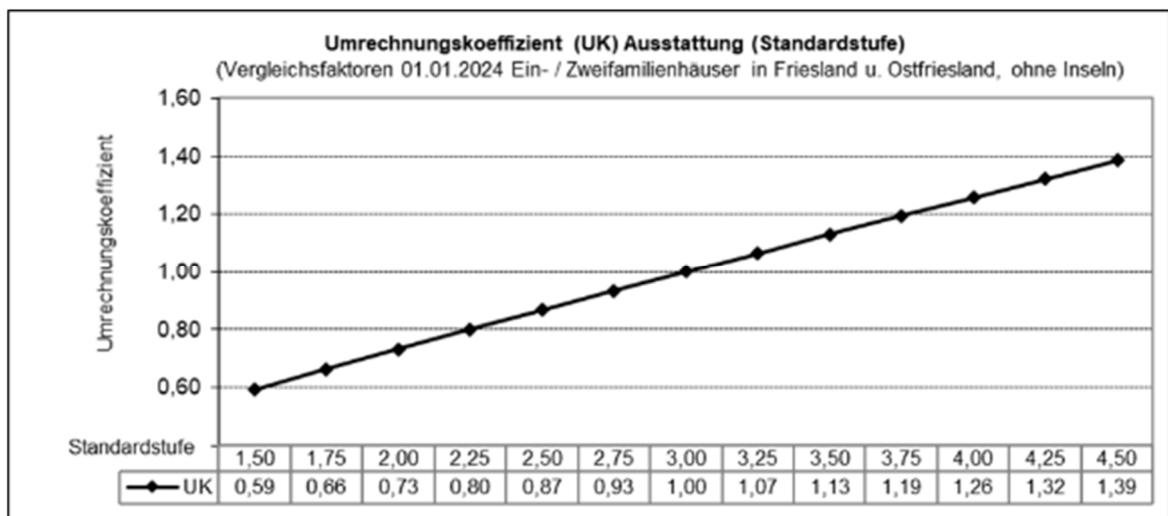
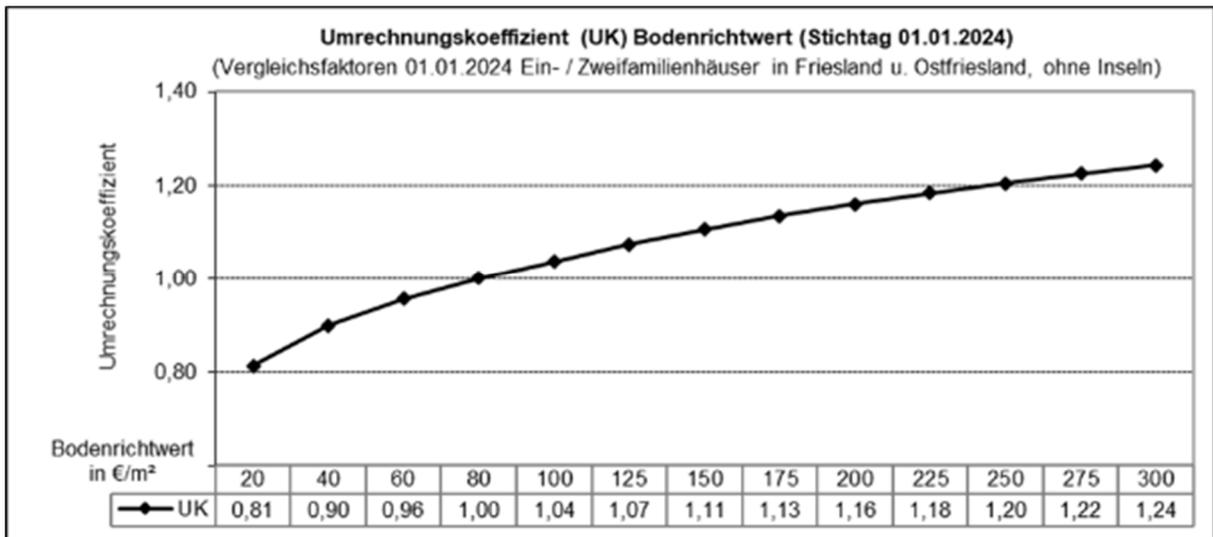
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

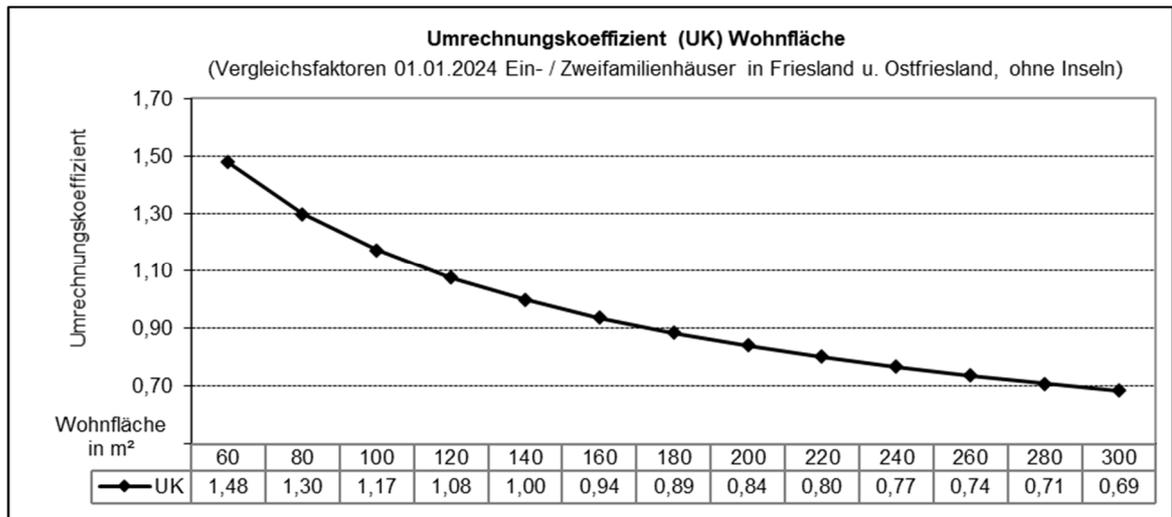
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Sep 24	1911	25	1970	2,6	179		
1	Okt 21	2000	30	1979	2,6	176	211092	1.199
2	Mrz 22	2418	30	1975	2,6	160	162500	1.016
3	Jul 22	1122	30	1978	2,1	150	123500	823
4	Mai 23	1218	30	1970	2,6	192	217000	1.130
5	Jan 20	2909	18	1976	2,7	188	170000	904
6	Feb 20	1200	30	1980	2,7	150	124428	830
7	Mrz 21	1104	30	1964	2,5	150	110000	733
8	Aug 21	1775	30	1970	2,7	150	210000	1.400
9	Mai 22	3065	30	1993	3,3	174	394000	2.264
Mittel:	Sep 21	1868	29	1976	2,6	166	191.391	1.144

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Juli 2020 berücksichtigt.







Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024 GAG

Die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich danach wie folgt:

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichspreis
		Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		189	1,09	0,84	0,75	0,89	0,89	
1	1.199	224	1,10	0,86	0,88	0,89	0,90	797
2	1.016	233	1,12	0,86	0,83	0,89	0,94	632
3	823	224	1,02	0,86	0,86	0,76	0,97	711
4	1.130	200	1,03	0,86	0,75	0,89	0,86	1.152
5	904	168	1,10	0,80	0,84	0,92	0,87	958
6	830	169	1,02	0,86	0,89	0,92	0,97	745
7	733	196	1,01	0,86	0,66	0,87	0,97	814
8	1.400	215	1,08	0,86	0,75	0,92	0,97	1.054
9	2.264	231	1,07	0,86	1,03	1,08	0,90	816
						arithm. Mittel:		853
						Median:		814
Mittel:	1.144	219	1,10	0,85	0,84	0,90	0,92	853

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 853 €/m², der Median bei 814 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **850 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (850 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (179 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **152.150 €**

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Wertermittlungsobjekt wurde die Verblendschale und die Dachhaut erneuert. Diese baulichen Maßnahmen wurden bei den aufgeführten Vergleichsobjekten überwiegend nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einen **Zuschlag** in Höhe von **10 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

Die Weiteren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzuhalten; die im Sachwertverfahren ermittelt worden (Abschlag in Höhe von -29.103 €).

3.5.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		179 m ²
mittlerer Vergleichspreis		850 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		152.150 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		10.904 €
Ansatz boG (Zuschlag):	10%	15.215 €
Ansatz boG (Abschlag; s. Sachwertverfahren):		-29.103 €
Vergleichswert		149.166 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		149.000 €

3.6 Verkehrswert des Gesamtobjekts

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 und beim Vergleichswert durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle 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 Wertermittlungsobjekt Gemeinde Neuschoo, Kummerweg 23 (Flurstücke 187 und 188/11) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2024 mit

150.000 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

3.6.1 Wert der einzelnen Grundstücke

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts ist für jedes Grundstück nach Grundbuch auch ein eigener Verkehrswert zu ermitteln. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ist eine Einzelverwertung der zwei Grundstücke nicht sachgerecht, da es sich bei dem Objekt um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Anhand der oben ermittelten Wertansätze ergeben sich die folgenden Einzelwerte:

Einzelwert für das Flurstück 187

Verkehrswert des Gesamtobjekts 150.000 €

<i>abzgl. Bodenwerte (Flurstück 188/11)</i>	Fläche	Bodenwert	Wertminderung
Wohnbauland	1.467 m ²	19 €/m ²	-27.873 €
Grünland	5.453 m ²	2,00 €/m ²	-10.906 €
abzgl. Nebengebäude (Flurstück 188/11)			-8.559 €

vorläufiger Verkehrswert 102.662 €

zusätzliche Wertminderung aufgrund fehlender Erschließung bei einer Einzelverwertung / ggf. nur Notwegerecht vorhanden

Die Wertminderung bezieht sich auf den vorläufigen Verkehrswert

-15% -15.399 €

**Verkehrswert für das Flurstück 187
(Neuschoo Blatt 797, lfd. Nr. 2)**

87.000 €

Einzelwert für 188/11

Bodenwerte	Fläche	Bodenwert	Bodenwert gesamt
Wohnbauland	1.467 m ²	19 €/m ²	27.873 €
Grünland	5.452 m ²	2,00 €/m ²	10.904 €

zuzüglich Nebengebäude

Carport / Nebengebäude 8.559 €

vorläufiger Verkehrswert**47.336 €**

zusätzliche Wertminderung auf den Bodenwert Wohnbauland, da eine eigenständige Nutzung als Wohnbauland nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht gegeben ist.

Die Wertminderung bezieht sich auf den Bodenwert Wohnbauland

-75% -20.905 €

**Verkehrswert für das Flurstück 188/11
(Neuschoo Blatt 797, lfd. Nr. 1)**

26.000 €

Wittmund, den 16.09.2024

xxxx

xxxx

xxxx

Gutachter

stellv. Vorsitzender

Gutachter

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

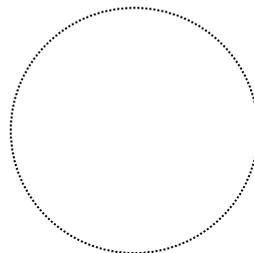
**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 - 9471 12

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

Wittmund, den 19.09.2024



(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. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	13,89 m x	7,90 m	= 109,73 m ²
	+ 3,08 m x	4,39 m	= 13,52 m ²
	+ 1,48 m x	6,94 m	= 10,27 m ²
	+ 1,44 m x	4,84 m	= 6,97 m ²
			= 140,5 m²
Dachgeschoss	13,89 m x	7,90 m	= 109,73 m ²
	+ 3,08 m x	4,39 m	= 13,52 m ²
			= 123,3 m²
Bruttogrundfläche = rd.			264 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	3,95 m x	3,20 m	= 12,64 m ²
			= 12,6 m²
Dachgeschoss	3,95 m x	3,20 m	= 12,64 m ²
			= 12,6 m²
Bruttogrundfläche = rd.			25 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude

Ein Aufmaß des Erd- und Dachgeschosses des Wohnhauses lag dem Gutachterausschuss nicht vor. Anhand der Außenmaße ermittelt der Gutachterausschuss mithilfe von Erfahrungswerten und den Berechnungsvorlagen der automatisierten Kaufpreissammlung die Wohnfläche des Erd- und Dachgeschosses zu ca. 179 m².

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde: Neuschoo (03462011)

Gemarkung: Neuschoo (0707)

Flur: 10

Flurstück: 187

Jahr der Entstehung: 1943

Lage: Kummerweg 23 (00422)

Fläche: 444 m²

Tatsächliche Nutzung

444 m² Wohnbaufläche (41001) - Offen (1000)

Weitere Angaben

Unterhaltungsverbandsgebiet V1121 - UHV Entwässerungsverband Aurich

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wittmund
Grundbuchbezirk Neuschoo (03 0707)
Grundbuchblatt 797
Laufende Nummer 1

Gemeinde:	Neuschoo (03462011)
Gemarkung:	Neuschoo (0707)
Flur:	10
Flurstück:	188/11
Jahr der Entstehung:	1994
Lage:	Kummerweg 23 (00422)
Fläche:	6.919 m ²
Tatsächliche Nutzung	
1.361 m ²	Wohnbaufläche (41001) - Offen (1000)
106 m ²	Wohnbaufläche (41001) - Offen (1000)
5.453 m ²	Grünland (43001 1020)
Bodenschätzung	
5.453 m ²	Grünland (Gr), Sand mit Moor (SMo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32, EMZ 1745
Gesamtertragsmesszahl:	1.745
Weitere Angaben	
Unterhaltungsverbandsgebiet V1121 - UHV Entwässerungsverband Aurich	
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wittmund Grundbuchbezirk Neuschoo (03 0707) Grundbuchblatt 797 Laufende Nummer 2

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.