



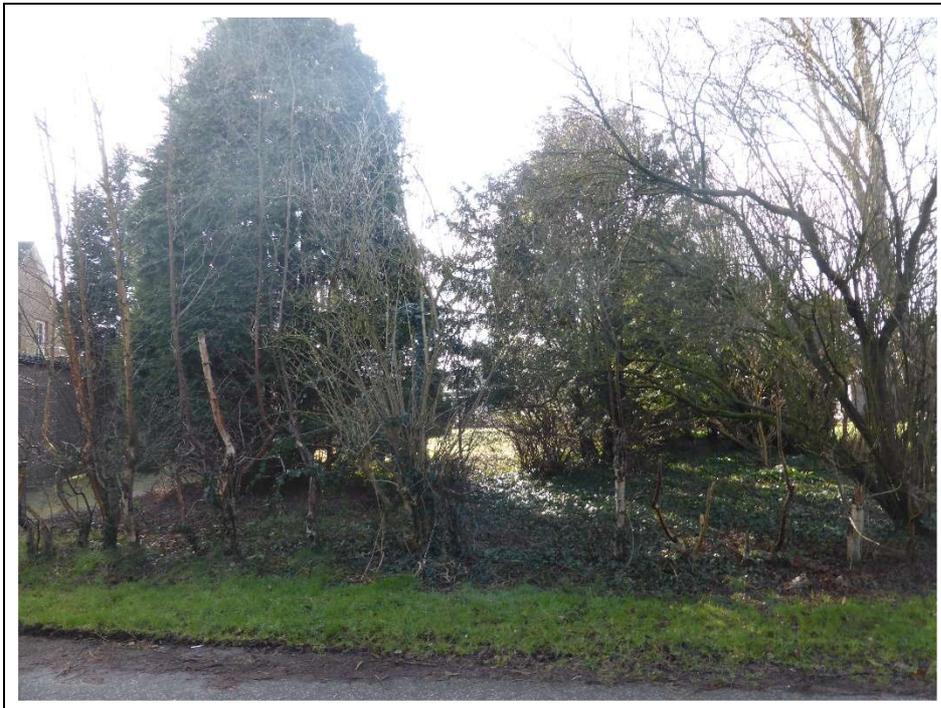
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 - 9471 12

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

Gutachten über den Verkehrswert



**Gemeinde Westerholt, Gemarkung Westerholt
Flur 8, Flurstück 5/24**



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 (Baufläche):

Gemeinde:	Westerholt
Straße, Hausnummer:	Dünenkamp 16
Gemarkung:	Westerholt
Flur:	8
Flurstück:	5/24
Gesamtfläche:	623 m ²
Grundbuchbezirk:	Westerholt
Grundbuchblatt:	992, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 in der Besetzung

Vorsitzender: xxx
Gutachter: xxx
Gutachter: xxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.03.2023 mit

26.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.3	Nutzung	9
2.2.4	Erschließungszustand	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.2	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1	Grundlagen	14
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	14
3.1.2	Kaufpreissammlung	14
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	14
3.1.4	Literatur	15
3.2	Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwert	17
3.3.1	Vergleichswerte	17
3.3.2	Bodenrichtwerte	18
3.4	Verkehrswert	21
Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss		23

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 23 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	08.12.2022
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 11/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Vereinigungsbaulast (s. unten)
Vorbesichtigung durch:	xxx, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	28.02.2023
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	07.03.2023

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten weitere Angaben enthalten, die sich jedoch vorwiegend auf ein bebautes Grundstück beziehen. Da es sich um eine unbebaute Fläche handelt, bleiben diese Fragen zumeist unbeantwortet. Lediglich die Frage zu einem möglichen Pachtverhältnis kann beantwortet werden: Es sind keine Pächter vorhanden. Das Objekt wird als Gartenland eigen genutzt.

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 gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 07.03.2023 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 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 maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (07.03.2023).

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.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

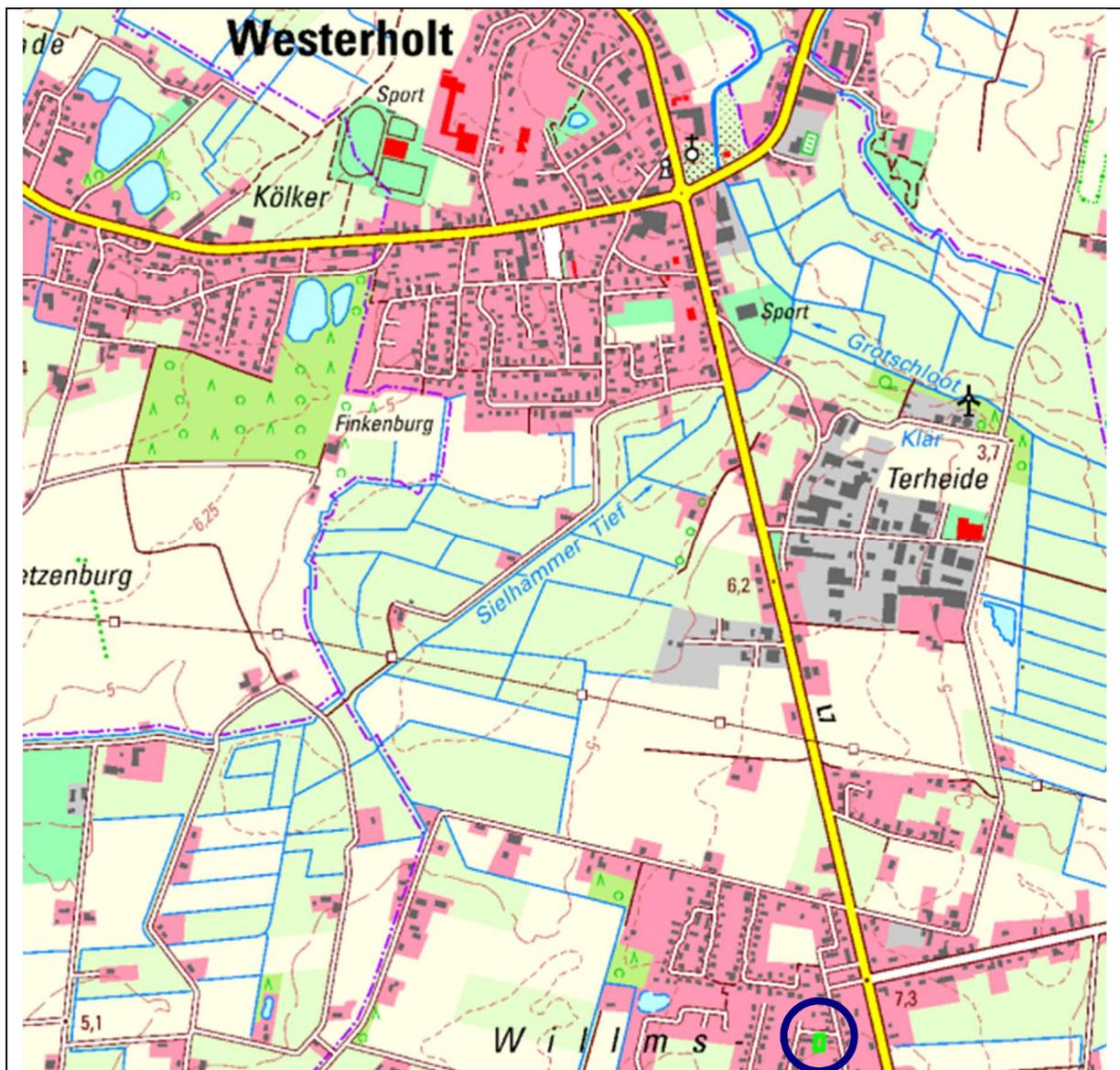
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Willmsfeld der Gemeinde Westerholt an der Straße „Dünenkamp“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Westerholt beträgt ca. 1 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 nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 10 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Aurich im Südwesten nach Wittmund im Osten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Riepe auf die A31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 29 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe zum überregionalen Anschluss befinden sich in den Städten Esens und Wittmund. Die Entfernungen dorthin betragen ca. 20 - 30 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Westerholt handelt es sich lt. Regionalem Raumordnungsprogramm um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind somit tlw. in Westerholt vorhanden. In Westerholt gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Aurich.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der örtlichen Anliegerstraße ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

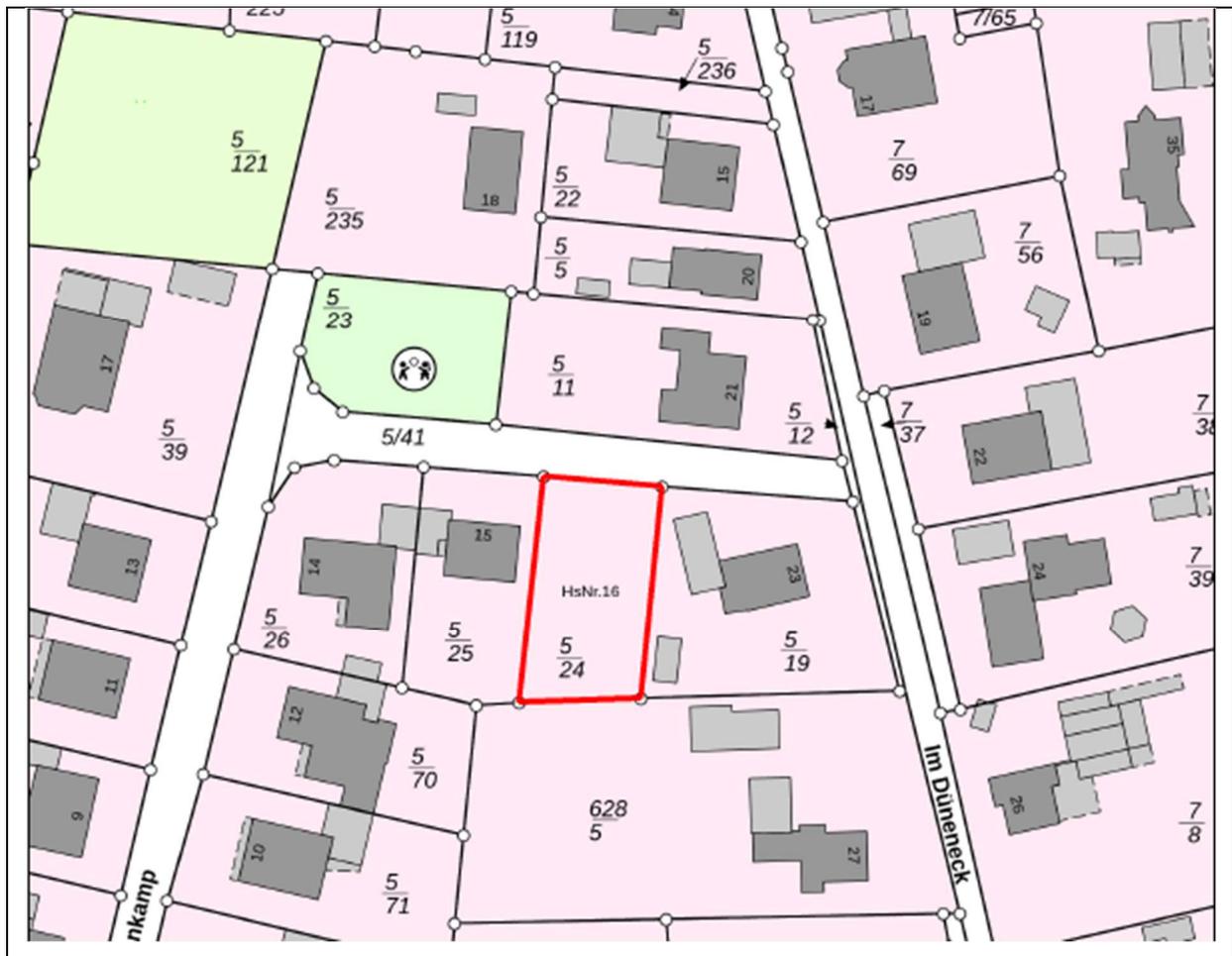
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 623 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 19 m (Grundstücksbreite) x 34 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2022  LGLN

2.2.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

2.2.3 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Flurstück 5/24) handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die jedoch einer eigenständigen Bebauung zugeführt werden kann.

Gegenwärtig bilden die Flurstücke 5/19 und 5/24 eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 5/24 wird als Gartenland genutzt.



Luftbild



Ansicht von Nordosten (28.02.2023)



Ansicht von Süden (28.02.2023)

2.2.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Dünenkamp“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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 Westerholt liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Westerholt vor, der am 16.07.1979 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

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

2.3.1 **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 „Dünenkamp“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Holtriem sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Öffentliche Forderungen

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

2.3.2 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wittmund (Grundbuchamt) vom 12.12.2022 sind Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3 a:
Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen der Erbin und des Erben sind nur mit Zustimmung der vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Eutin - Insolvenzgericht - vom 18.01.2022 (51 IN 90/21) eingetragen am 19.01.2022.

Baumfalk-Egberts

Über das Vermögen des verstorbenen Miteigentümers Abt. I Nr. 3 a ist am 21.03.2022 das Nachlaßinsolvenzverfahren eröffnet worden (51 IN 90/21). Einge-
tragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Eutin vom 21.03.2022 am 28.03.2022.

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (31 K 11/22). Einge-
tragen am 02.11.2022.

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sind nach Auffassung des Gutachterausschuss nicht wertrelevant für die Ableitung des Verkehrswertes.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Wittmund geführt. Laut Auskunft des Landkreises Wittmund liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast (Aktenzeichen BA 659/85) vor. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast (lastend auf den Flurstücken 5/19 und 5/24) mit folgendem Inhalt:

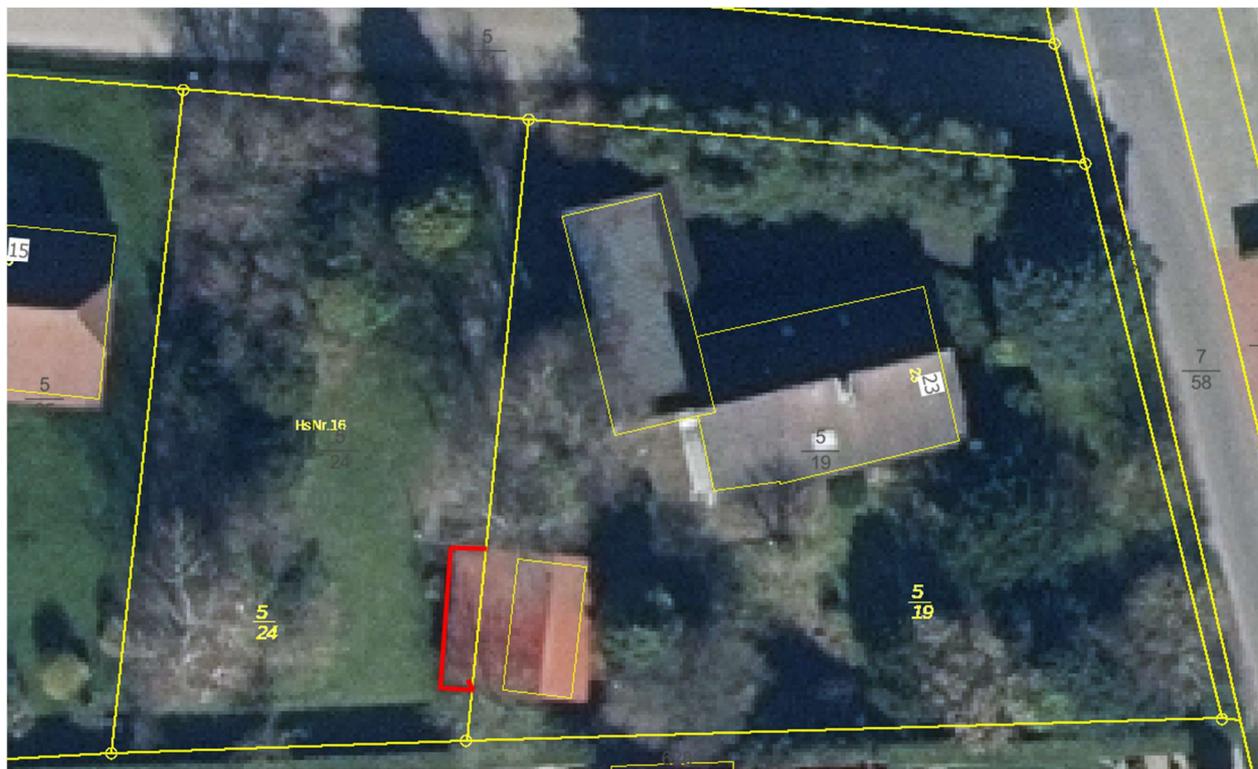
Die Eigentümer der Flurstücke 5/19 und 5/24 verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, ihre Grundstücke für die dem-rechtliche Beurteilung so zu vereinigen, als wären diese ein Neugrundstück in Sinne von § 4 Abs. 1 BImoG. Die Lage der Flurstücke ergibt sich aus der der Verpflichtungserklärung vom 05. Februar 1995 beigefügtes Flurkarte.

Eingetragen aufgrund der
Eintragungsvollzug
Bl - 1996



Überbau

Für den südöstlichen Bereich des Wertermittlungsobjektes existiert ein Überbau, der jedoch aufgrund der Vereinigungsbauast legitimiert wird.



Miet- / pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit für das Wertermittlungsobjekt 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.

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

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 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“.

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 12/2021

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), MG-Fachverlage, 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

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 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.

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 Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten 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.

Der Bodenwert ist in der Regel 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

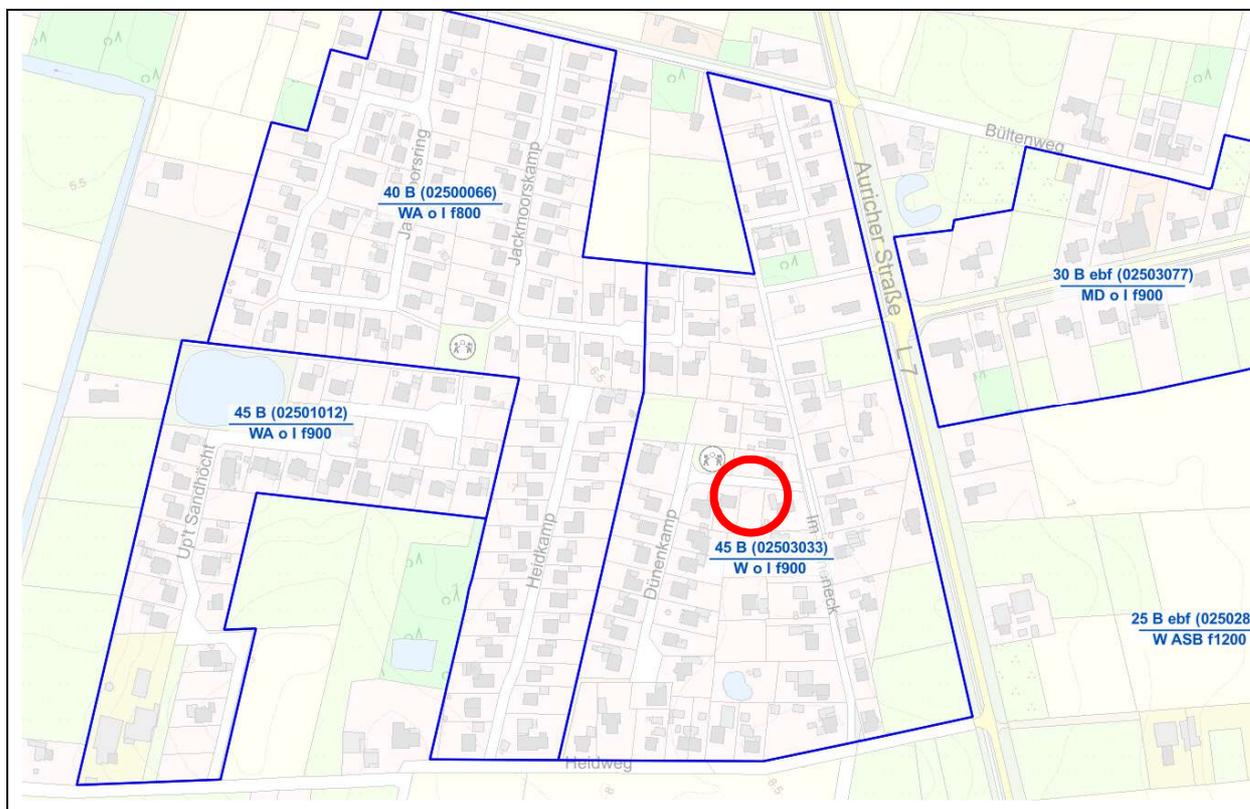
In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft registriert.

lfde Nr.	Datum des Vertrages	Fläche	Vergleichsmaßstab	Kaufpreis	Bodenrichtwert Bauland
1	Jan 20	821 m ²	44,63 €/m ²	36.641 €	45 €/m ²
2	Mai 20	774 m ²	46,25 €/m ²	35.798 €	45 €/m ²
3	Mai 20	595 m ²	44,63 €/m ²	26.555 €	45 €/m ²
4	Jun 20	804 m ²	46,25 €/m ²	37.185 €	45 €/m ²
5	Mrz 21	803 m ²	47,87 €/m ²	38.440 €	45 €/m ²
6	Mai 21	641 m ²	44,63 €/m ²	28.608 €	45 €/m ²
7	Jun 21	846 m ²	41,39 €/m ²	35.016 €	45 €/m ²
8	Sep 21	752 m ²	41,39 €/m ²	31.125 €	45 €/m ²
Berech.:		754 m ²	45 €/m ²		

In den letzten Jahren (seit 2020) wurden in diesem Bereich für Bauland Kaufpreise von im Mittel 45 €/m² gezahlt, wobei eine Schwankungsbreite von 41 €/m² bis zu 48 €/m² festzustellen ist.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 45 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 900 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

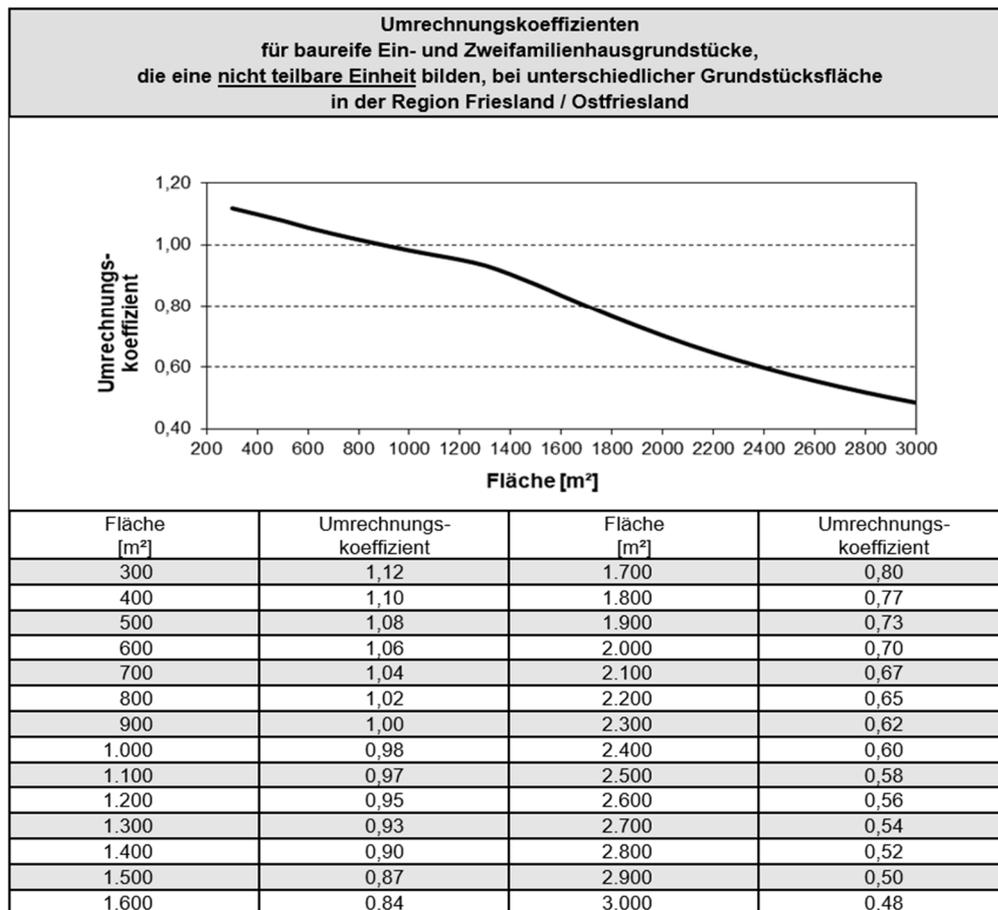
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 623 m² auf. Es handelt sich dabei um eine wirtschaftliche Einheit. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 45 €/m² ab.

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.

Bodenwert der Bauplatzfläche (Flurstück 5/24)

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



Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2023  GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	900 m ²	1,00
Wertermittlungsobjekt:	623 m ²	1,05

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$45 \text{ €/m}^2 \times 1,05 / 1,00 = 47,25 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert
Umrechnungskoeffizienten
angepasster Bodenwert

Eine weitere Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund des starken Baumbewuchses und des geringen Überbaus (Gartenhaus / Holzbauweise) gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$47,25 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 42 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Flurstück 5/24 (Bauplatz)

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland Wohnen (marktübliche Fläche)	623 m ²	42,00 €/m ²	26.166 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0 €/m ²	0 €
Bodenwert Wohnbauland	623 m²		26.166 €

3.4 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 im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle und einen aktuellen Bodenrichtwert 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 Gemeinde Westerholt, Gemarkung Westerholt, Flur 8, Flurstück 5/24 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.03.2023 mit

26.000,-

(in Worten: sechszwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 07.03.2023

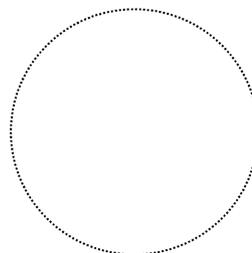
xxx	xxx	xxx
Gutachter	stellvertr. Vorsitzender	Gutachter

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 - 9471 12
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 30.03.2023



(xxx)

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

xxx

xxx

Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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