



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 - 9471 12, Fax: 04462 - 9471 10
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Wittmund, Barkhausenstraße 7



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Wittmund
Straße, Hausnummer:	Barkhausenstraße 7
Gemarkung:	Burhafe
Flur:	8
Flurstück:	245
Gesamtfläche:	689 m ²
Grundbuchbezirk:	Burhafe
Grundbuchblatt:	2212

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14. November 2023 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender: xxxx

Gutachter: xxxx

Gutachter: xxxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.11.2023 mit

16.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3	Umwelteinflüsse	8
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Erschließungszustand	8
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	15
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	16
3.1	Grundlagen	16
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	16
3.1.2	Kaufpreissammlung	16
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
3.1.4	Literatur	16
3.2	Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	17
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3	Bodenwert	19
3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.4.1	Zusammenfassung	22
3.5	Verkehrswert	23
Anlagen zum Gutachten		25
Berechnungen		25
Merkblatt Gutachterausschuss		26

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 26 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	19.06.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 4/23
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	<p>Am 24.06.2023 brach bei dem Wertermittlungsobjekt ein Feuer aus. Am Wohnhaus entstand erheblicher Sachschaden. Die Nebengebäude sind bereits abgetragen worden. Das Grundstück ist in Teilen bereits freigelegt worden.</p> <p>Die hier durchgeführte Verkehrswertermittlung berücksichtigt den örtlich vorgefundenen IST-Zustand zum Wertermittlungsstichtag. Etwaige Zahlungsansprüche gegenüber der Brandkasse, Versicherungen oder Dritten bleiben unberücksichtigt.</p>
Örtliche Bauaufnahme durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	18.09.2023 (keine Innenbesichtigung aufgrund der Einsturzgefahr)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	14.11.2023 (keine Innenbesichtigung aufgrund der Einsturzgefahr)
weitere Teilnehmer:	Miteigentümer und dessen Ehefrau

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob Mieter / Pächter vorhanden sind; diese Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben:
Es sind keine Mieter vorhanden (siehe Kapitel Rechte und Belastungen).
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Aufgrund des starken Brandschadens, den damals durchgeführten Löscharbeiten und den dadurch entstanden Schäden am Wohnhaus kann der Gutachterausschuss nicht ausschließen, dass sich ein Hausschwamm seit dem Brand innerhalb des Gebäudes gebildet hat. Ggf. ist ein Bausachverständiger zu beauftragen.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden. Ob die notwendigen Baugenehmigungen vorliegen, konnte nicht festgestellt werden. Der Gutachterausschuss geht von der Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen aus. Abschließend kann diese Fragestellung nur durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde geklärt werden.

- f) ob eine Einbauküche vorhanden und ob diese fest mit dem Gebäude verbunden ist:

Das Gebäude ist nicht durch den Gutachterausschuss betreten worden. Diese Fragestellung bleibt somit unbeantwortet.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 14.11.2023 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (14.11.2023).

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.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Brandschaden das Wohngebäude nicht mehr begeh- und bewohnbar ist. Die Dachhaut ist durch die durchgeführten Löscharbeiten und dem Brandschaden stark zerstört worden. Das Gebäude wird einer permanenten Feuchtigkeit ausgesetzt.

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 Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der eingetretene Brandschaden eine Nutzung der Immobilie nicht zulässt. Etwaige Schadstoffbelastungen, die u.a. durch den Brandschaden verursacht wurden, können nur durch externe Sachverständige oder Gutachtern ermittelt werden.

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
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

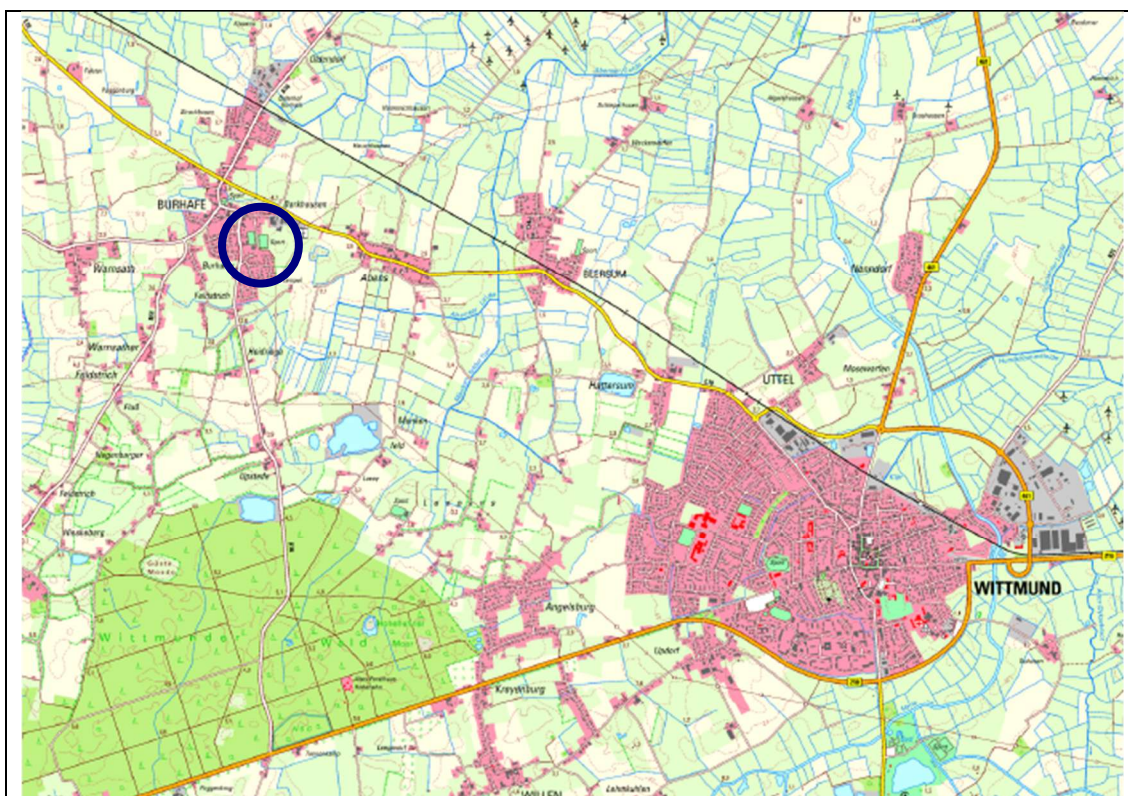
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Burhaffe der Stadt Wittmund an der „Barkhausenstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund beträgt ca. 6 km.

Übersichtskarte



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

© 2023  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. 6 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Aurich im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 28 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Burhaffe

. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Wittmund handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind tlw. in Burhufe und sonst in der Stadt Wittmund vorhanden.

In Burhufe und in der Stadt Wittmund gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 6 km entfernt in Wittmund.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage innerhalb einer Wohnbausiedlung ist mit geringem Verkehrsaufkommen und dementsprechend mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist verwildert. Das Einfamilienhaus ist aufgrund des Brandschadens nicht bewohnbar.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Barkhausenstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige gepflasterte Anliegerstraße mit Beleuchtung.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit

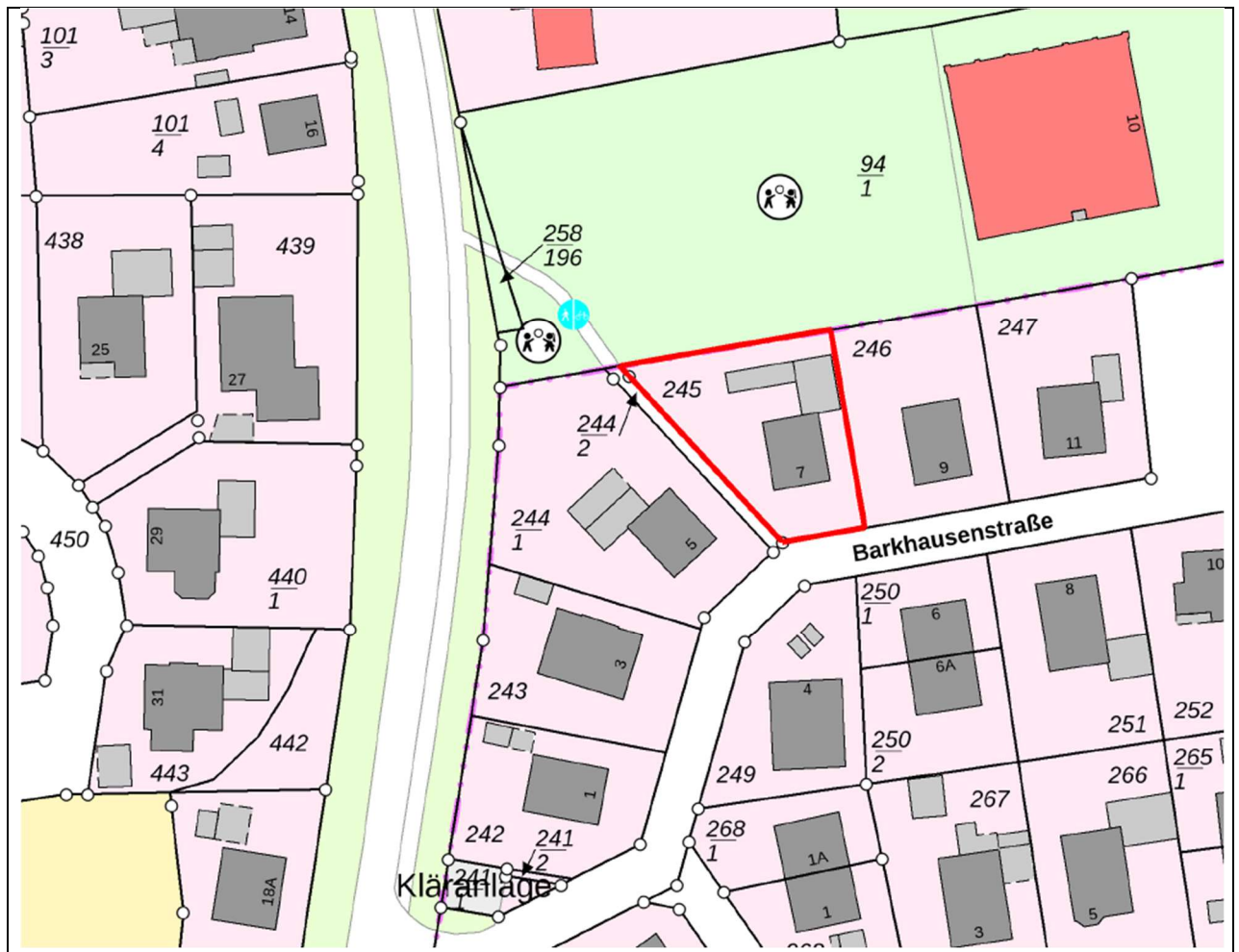
Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige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

Zudem ergab eine Anfrage beim Landkreis Wittmund, dass eine Kontamination des Bodens durch die Löschwasserarbeiten nicht stattgefunden hat bzw. die Notwendigkeit eines Bodenaustausches nach Aktenlage nicht gegeben ist.

2.2.4 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 689 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 22 m (Grundstücksbreite) x 30 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2023  LGLN

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Wittmund vor, der am 03.07.1995 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): 0,3

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.

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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Stadt Wittmund sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Wittmund 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 Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 01.08.2023 ein Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

Etwilige Zahlungsansprüche, die aufgrund des Brandschadens gegenüber der Brandkasse, Versicherung oder Dritten eventuell gelten gemacht werden können, bleiben bei der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demografische Entwicklung

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

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die 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“.

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

Das Hauptgebäude wurde am 24.06.2023 durch einen Brandschaden erheblich zerstört. Bereiche, die nicht unmittelbar dem Feuer ausgesetzt waren, sind durch Hitzeschäden und Löschwassereinwirkung so stark beschädigt worden, dass eine Instandsetzung nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses nicht mehr in Frage kommt.

Ein Betreten des Wohnhauses hat aufgrund von sicherheitsrelevanten Bedenken durch den Gutachterausschuss nicht stattgefunden.

Das Wohnhaus ist nach dem Brand so schwer beschädigt, dass nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses nur ein Abbruch in Frage kommt.

Die nachfolgende Beschreibung beruht im Wesentlichen auf äußerlich sichtbaren Gewerken.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: durch Brand zerstört

Baujahr: 2006

Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde wurden nicht zur Verfügung gestellt)

Größe: Bruttogrundfläche: 181 m²

Wohnfläche: ca. 125 m² (überschlägig ermittelt)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): nicht bekannt

im Dachgeschoss (DG): nicht bekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: massiv, Verblendsteinmauerwerk

Dach:	Satteldach mit Betondachsteine, durch den Brand völlig zerstört
Außentüren:	durch Brand zerstört
Fenster:	teilweise Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, überwiegend durch den Brand zerstört
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Geschosstreppen:	nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	unbewohnbar und größtenteils zerstört
Einstufung des Zustandes:	abrisswürdig

Fotos

(aufgenommen am 18.09.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Betonsteinpflaster
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedigung mit Hecken, Gehölzen und Zaunelementen
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche und Beetanlage, insgesamt übliche Gartengestaltung; zum Wertermittlungsstichtag jedoch verwildert

Fotos

(aufgenommen am 18.09.2023)



Auffahrt



Vorgarten



Brandrückstände



Gepflasterte Fläche im rückwärtigen Bereich

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
- 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), Mediengruppe Oberfranken - 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

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.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Wertermittlung auf die Ermittlung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Abbruch- und Freilegungskosten und der Kosten der Anschlüsse, die im Falle eines späteren Neubaus wieder genutzt werden könnten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dabei auch noch Kosten für eventuelle Verlegungen und für den Wiederanschluss anfallen würden.

Da dem Gebäude keine Restnutzungsdauer mehr zugeordnet wird, kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren nicht in Betracht.

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 Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

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

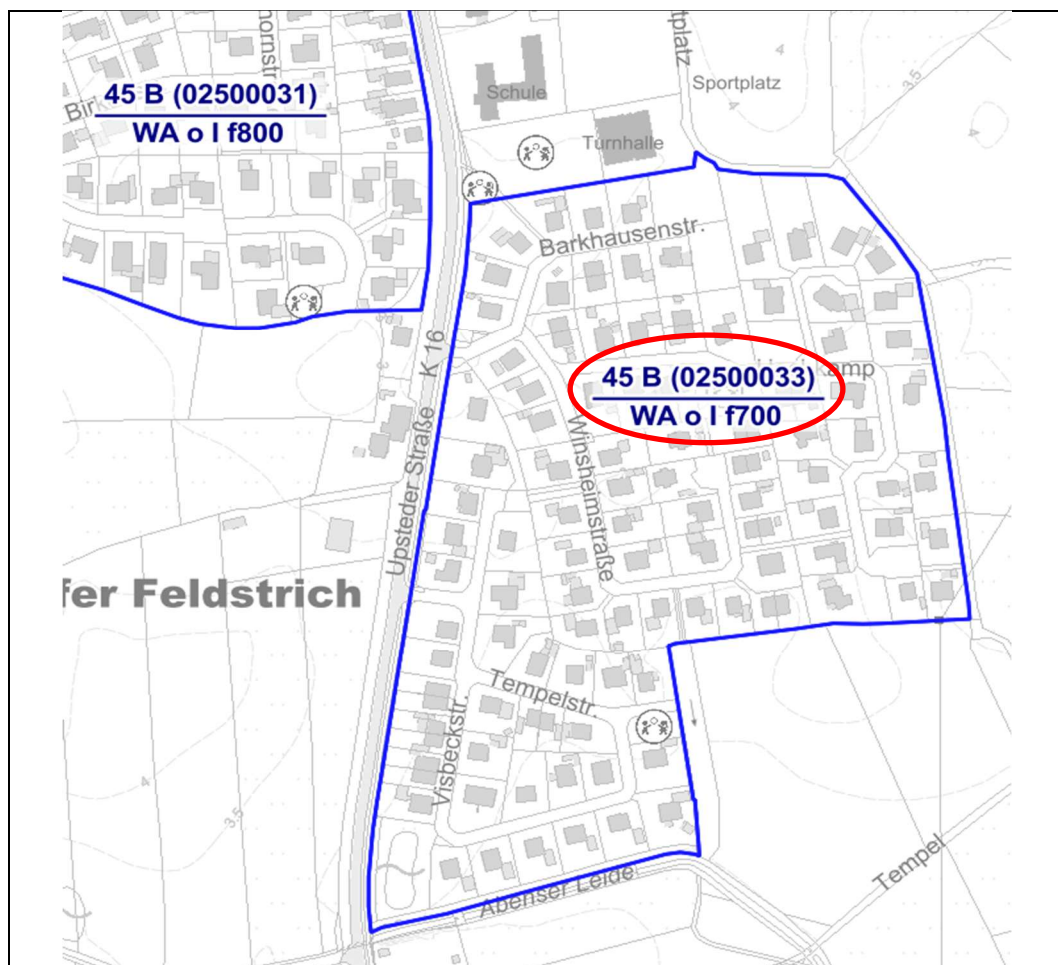
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle in der Gemarkung Burhufe für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Datum des Vertrages	Fläche	Kaufpreis	Vergleichsmaßstab
Aug 20	781 m ²	65.000 €	83,23 €/m ²
Aug 20	1.107 m ²	30.000 €	27,10 €/m ²
Feb 22	1.216 m ²	52.000 €	42,76 €/m ²
Jan 23	500 m ²	11.000 €	22,00 €/m ²
Mai 23	1.216 m ²	55.000 €	45,23 €/m ²
Mittel:	964 m ²		44,06 €/m ²

In den letzten Jahren (seit 2020) wurden in diesem Bereich für Bauland Kaufpreise von im Mittel 44 €/m² gezahlt, wobei eine Schwankungsbreite von 22 €/m² bis zu 84 €/m² festzustellen ist.

BodenrichtwerteAuszug 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:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 700 m²

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **45 €/m²**.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	689 m ²	45,00 €/m ²	31.005 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	689 m²		31.005 €

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, 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).

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

Abbruch- und Freilegungskosten und Wert der Außenanlagen

Bei einer Nachnutzung des Wertermittlungsobjektes für den individuelle Wohnungsbau ist die Brandruine abzurechnen und die Materialien zu entsorgen. Des Weiteren ist das Grundstück freizulegen (Entfernung von Außenanlagen, wie z.B. die Auffahrt). Bei einem Gebäude dieser Größe kann nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses von Abbruch- und Freilegungskosten inkl. Entsorgung in Höhe von ca. 20.000 € ausgegangen werden.

Die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen können bei einem Neubau in Teilen wiederverwendet werden. Der Gutachterausschuss setzt für diese Außenanlagen pauschal den Zeitwert an:

Anschlüsse:	
Strom-, Wasser- und Gasanschluss, Anschluss an die Kanalisation	€ 5.000
Abbruch- und Freilegungskosten	€ -20.000

3.4.1 Zusammenfassung

Die vorgenannten Daten können jetzt zusammengefasst werden und ergeben den Verkehrswert unter Berücksichtigung der Abbruch- und Freilegungskosten:

Bodenwert	€ 31.005
Abbruchkosten	€ -20.000
Anschlüsse	€ 5.000
Summe	€ 16.005
Ergebnis (rd.)	€ 16.000

3.5 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 Vergleichswertfahren und unter Heranziehung der Bodenrichtwerte sowie durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wittmund, Barkhausenstraße 7 zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 14. November 2023 mit

16.000 €

(in Worten: sechszehntausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 14.11.2023

xxxx

xxxx

xxxx

Gutachter

stellv. Vorsitzender

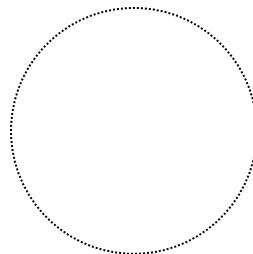
Gutachter

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 Fax: 04462 - 9471 10
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 20.11.2023



(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	8,60 m x	10,51 m	= 90,39 m ²
			= 90,4 m²
Dachgeschoss	8,60 m x	10,51 m	= 90,39 m ²
			= 90,4 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		181 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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