



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

Telefon: 0491 – 8008-232 Fax: 0491 -8008-250

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

# Gutachten über den Verkehrswert



**Stadt Leer (Ostfriesland), Heisfelder Straße 75A, B**



**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 Leer					
Straße, Hausnummer:	Heisfelder Straße 75A, B					
Gemarkung:	Leer					
Flur:	31					
Flurstücke:	82/6	82/8	83/6	83/7	82/10	82/11
Fläche:	97 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	614 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.280 m <sup>2</sup>					
Grundbuchbezirk:	Leer					
Grundbuchblatt:	7497, lfd. Nr. 4				7497, lfd. Nr. 5	
Eigentümer(in):	Alexander Zengler					

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek

Gutachter: Immobilienfachwirt Jörg Folten

Gutachter: Dipl.-Ing. (FH) Architekt Christian Kirchhoff

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes zum Wertermittlungstichtag 26.09.2024 (mit sanierungsunbeeinflusstem Bodenwert, sanierungsbedingter Qualitätsstichtag 19.11.2016) mit

**180.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
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	Nutzung	8
2.2.2	Erschließungszustand	10
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demografische Entwicklung	14
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>15</b>
3.1	Grundlagen	15
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2	Kaufpreissammlung	15
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
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	Bodenrichtwerte	18
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	19
3.4	Verkehrswert	22
3.4.1	Verkehrswertanteile der einzelnen Grundstücke	23
	Merkblatt Gutachterausschuss	24

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 25 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	22.05.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 2/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Sanierungsverfahren
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 30.08.2024
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	26.09.2024

### **1.2 Weitere Angaben**

Die gemäß Auftrag des Amtsgerichts zu beantwortenden Fragen werden in einer gesonderten Anlage zum Gutachten behandelt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das in einem Sanierungsgebiet (Sanierungsmaßnahme „Leer Weststadt“) der Stadt Leer liegt.

#### **Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten**

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Satzung ist am 19.11.2016 in Kraft getreten. Nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Nach § 153 Abs. 1 sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit zu berücksichtigen, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung bleiben daher Verbesserungen des Umfeldes und der Struktur des Gebietes, die durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des Sanierungsgebietes seit dem 05.12.2015 eingetreten sind oder noch eintreten werden, und dadurch bewirkte Werterhöhungen außer Betracht.

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urnehmerschutz; 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 26.09.2024 (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 nicht dem Wertermittlungsstichtag. Hinsichtlich des Grund- und Bodens (Bodenwert) ist aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet der Zustand vor der Sanierung (Sanierungssatzung vom 19.11.2016, Sanierungsanfangswert) zugrunde zu legen, da Sanierungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben müssen. Die Bodenwertsteigerung aufgrund von Sanierungsmaßnahmen ist von den Eigentümern nach Abschluss der Sanierung als Ausgleichsbetrag zu zahlen.

### **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.

### **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
- Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Vertrag zur Begründung des Wegerechtes und Leitungsrechtes
- Fotografische Aufnahmen des Objektes



### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Rheine im Süden nach Neermoor im Norden verläuft.

Leer liegt im Schnittpunkt der Autobahnen A 28 und A 31 mit den Abfahrten Leer-Ost, -West, -Nord, -Jemgum sowie dem Autobahndreieck Leer und ist über die A 31 an die A 7 in den Niederlanden und das Ruhrgebiet angebunden. Die Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Leer West auf die A 31) ist ca. 3,5 km entfernt.

Der Bahnhof von Leer liegt ca. 1 km entfernt und ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Stadt Leer handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Läden und Geschäfte, Schulen, Ärzte, Krankenhaus und Verwaltungen sind z.T. in der näheren Umgebung oder im inneren Stadtgebiet vorhanden.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der rückwärtigen Lage in 2. Reihe an der Durchgangsstraße mit mittlerem bis hohem 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 älteren Wohngebiet in einer zentralen Innenstadtlage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt war mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde teilweise zurückgebaut. Die Altmaterialien liegen noch im Bereich der ehemaligen Bebauung. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes stellt sich als naturbelassener Garten mit älterem Baumbestand dar.



Luftbild (Befliegung vom 06.04.2023)

### Fotos (aufgenommen am 30.08.2024)



Ansicht von Osten (Südostseite)



Ansicht von Osten (Nordostseite)



Beispiel Altmaterialien



Beispiel Altmaterialien



Beispiel Altmaterialien



Beispiel Garten



Beispiel Garten



Beispiel Garten

### **2.2.2 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht direkt an einem öffentlichen Weg. Die Erschließung erfolgte vor dem Gebäudeabbruch über ein vorgelagertes Grundstück durch die „Heisfelder Straße“. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

Nach Aussage der Stadt Leer handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Hinterliegergrundstück für das keine begünstigenden Baulasten für Leitungs- und Wegerechte vorliegen. Deshalb gilt das Grundstück gem. §41 NBauO, Absatz 1 aktuell als nicht erschlossen.

### **2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

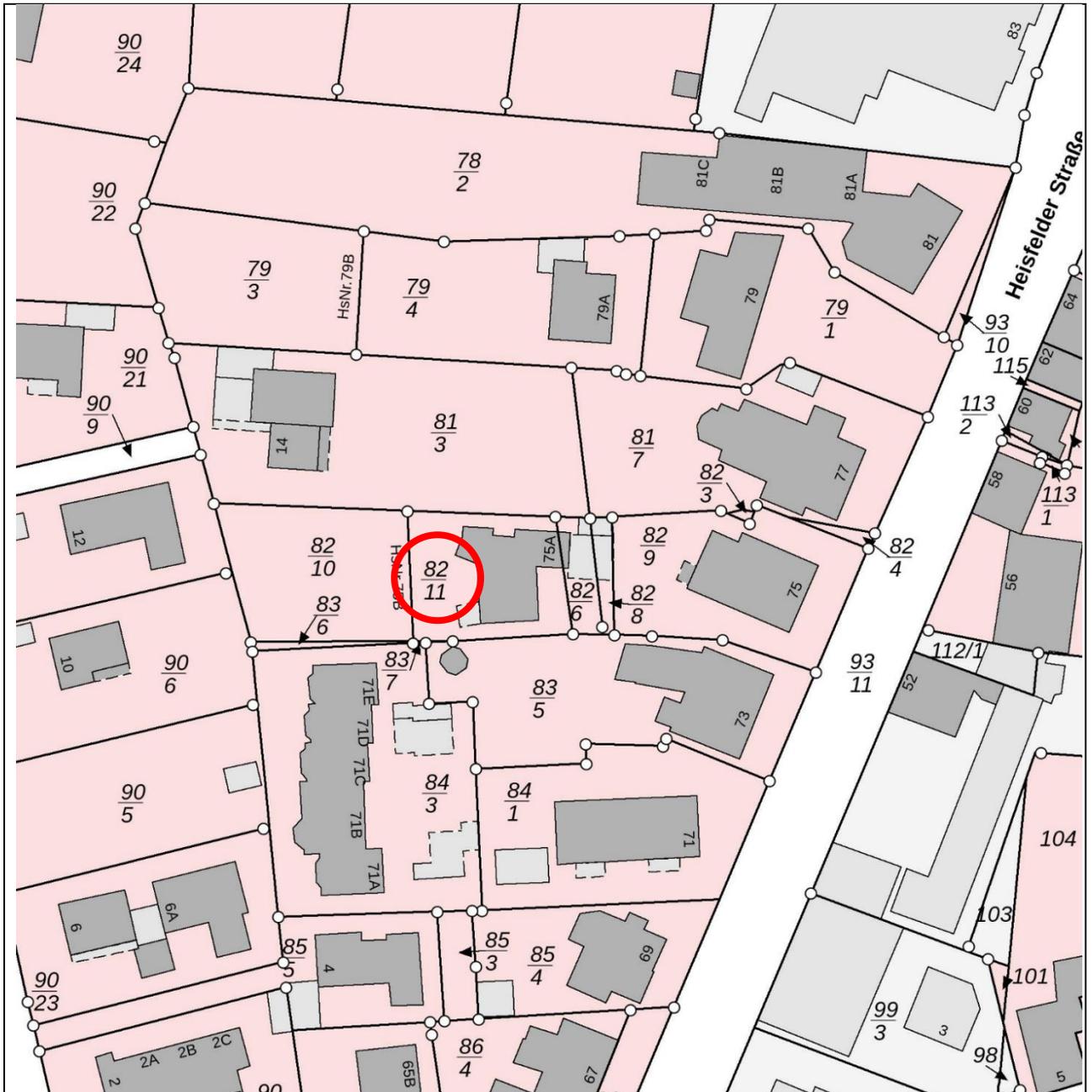
Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige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

Das Gebäude wurde teilweise zurückgebaut. Die Altmaterialien liegen noch im Bereich der ehemaligen Bebauung und müssen noch entsorgt werden.

## 2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.280 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 21 m (Grundstücksbreite) x 61 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

Anmerkung: Das dargestellte Gebäude Nr. 75A wurde tlw. zurückgebaut. Einige Außenmauern sind tlw. noch vorhanden. Die Altmaterialien sind überwiegend auf dem Grundstück verblieben.

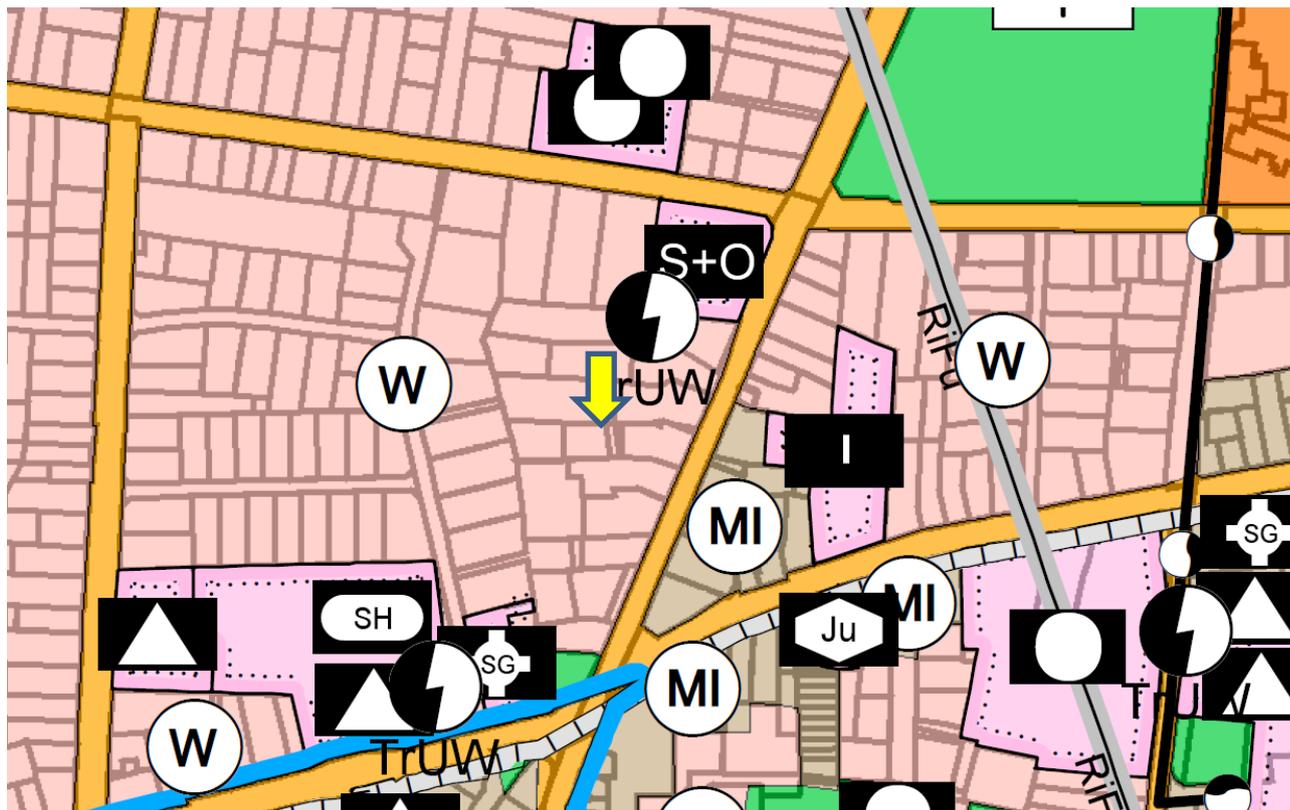
## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 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 Stadt Leer liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.



#### Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Leer liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, für das ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erfolgt ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung richten sich § 33 BauGB.

Nach § 33 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Nach Angaben der Stadt Leer liegt noch kein städtebauliches Konzept vor, sodass noch keine Aussagen zu möglichen Festsetzungen gemacht werden können.

Gemäß dem Rahmenplan – bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet Weststadt sollen im Straßengeviert westlich der Heisfelder Straße Bauvorhaben entsprechend des bestehenden Baurechts beurteilt werden. „Ermessungsspielräume sollen restriktiv ausgelegt 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 Leer sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Leer 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.

### **2.3.3 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 des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 19.08.2024 Eintragungen enthalten. Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ist das Sanierungsverfahren eingetragen.

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.

#### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht mehr mit einem Wohnhaus bebaut. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Nach Angaben der Stadt Leer befindet sich auf dem Wertermittlungsobjekt und in unmittelbarer Nähe alter und eventuell schützenswerter Baumbestand. Außerdem liegen Anhaltspunkte für ein Fledermausquartier vor.

Es lagern noch Altmaterialien auf dem Wertermittlungsobjekt.

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder

wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demografische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Stadt Leer 33.851 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Stadt Leer von 2012 bis 2030 kein Bevölkerungszuwachs bzw. –rückgang 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 Stadt Leer beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### **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.

Ein Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Konkrete Angaben können zu den geplanten Festsetzungen lt. Aussage der Stadt Leer noch nicht gemacht werden.

## **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 zum Stichtag fehlenden Erschließung (fehlende Baulast), sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „Rohbauland“.

### **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, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
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 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 Bauplatz) 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.

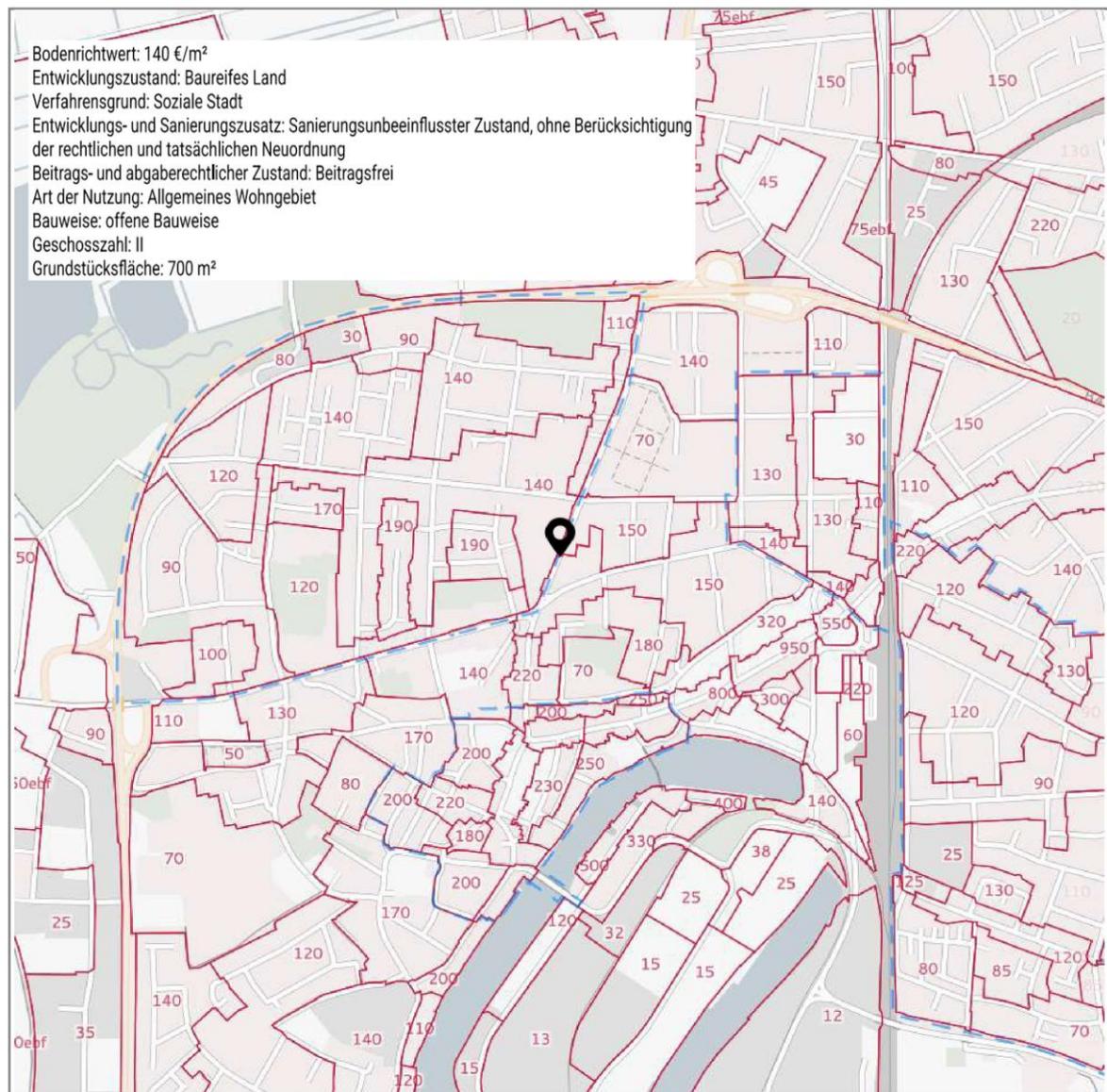
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

### 3.3.1 Bodenrichtwerte

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Heisfelder Straße 75, 26789 Leer (Ostfriesland)  
Gemarkung: 0823 (Leer), Flur: 31, Flurstück: 82/9



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 140 €/m<sup>2</sup> 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
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>

### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Flächengröße von insgesamt 1.280 m<sup>2</sup> auf. Es verfügt damit über eine marktübliche Größe, die ggf. entsprechend bebaut werden könnte. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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.

Nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses werden für unbebaute Restgrundstücke oder auch Grundstücke mit alter (abbruchreifer) Bebauung in zentrumsnahen Lagen durchaus Kaufpreise bezahlt, die beim Zweifachen des Bodenrichtwertes und tlw. noch darüber liegen. Dazu hat der Gutachterausschuss eine eigene Untersuchung für den Bereich Ostfriesland und Friesland durchgeführt und im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht.

*In einigen bevorzugten Lagen mit überwiegend Einfamilienhausbebauung werden zunehmend Grundstücke erworben, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Kaufpreise für diese Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung und mehreren realisierten Wohnungen liegen über dem Bodenrichtwert für die Einfamilienhausbebauung.*

*Das Bodenwertverhältnis zwischen Baugrundstücken für Mehrfamilienhausbebauung und den benachbarten Grundstücken mit Einfamilienhausbebauung wurde aus Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist ein Umrechnungskoeffizient, der in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.*

Anzahl Kauffälle	Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhausbebauung [€/m <sup>2</sup> ] Median (Spanne)	Bodenrichtwert Grundstück für Einfamilienhausbebauung [€/m <sup>2</sup> ] Median (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Median (Spanne)
134	149 (44 – 440)	85 (32 – 180)	1,74 (1,04 – 3,77)

Quelle: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten 2024 des GAG Aurich

© 2024  GAG

Für den Bereich der Stadt Leer hat der Gutachterausschuss eine eigene Untersuchung durchgeführt. Folgende aktuelle Kauffälle (2015 bis 2020) für Abbruchobjekte im Stadtgebiet von Leer (Gemarkungen Leer, Loga und Heisfelde) sind in der Kaufpreissammlung registriert. Die jeweiligen Abbruchkosten wurden auf die originären Kaufpreise aufgeschlagen und sind somit im Kaufpreis/Grundstücksfläche enthalten. Die verkauften Grundstücke wurden nach ihrer Freilegung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern oder tlw. mit Wohn- und Geschäftshäusern oder Zweifamilienhäusern bebaut.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Datum des Vertrages	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert Bauland €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis / Grundstücksfläche €/m <sup>2</sup>	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert
1	Heisfelde	02.2020	999 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	196,36 €/m <sup>2</sup>	1,64
2	Leer	01.2020	617 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	292,71 €/m <sup>2</sup>	3,25
3	Leer	02.2020	844 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	101,18 €/m <sup>2</sup>	1,07
4	Leer	04.2020	832 m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	281,73 €/m <sup>2</sup>	2,56
5	Heisfelde	05.2020	536 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	1,54
6	Loga	05.2020	563 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	349,56 €/m <sup>2</sup>	3,50
7	Leer	06.2020	1.662 m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	186,26 €/m <sup>2</sup>	1,69
8	Loga	08.2020	1.053 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	199,43 €/m <sup>2</sup>	1,42
9	Leer	08.2020	832 m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	288,46 €/m <sup>2</sup>	2,62
10	Loga	11.2020	1.073 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	224,04 €/m <sup>2</sup>	1,87
11	Logabirum	02.2021	740 m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	183,89 €/m <sup>2</sup>	2,63
12	Loga	03.2021	686 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	383,38 €/m <sup>2</sup>	3,19
13	Loga	05.2021	660 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	225,45 €/m <sup>2</sup>	1,88
14	Leer	07.2021	1.218 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	174,45 €/m <sup>2</sup>	1,84
15	Heisfelde	10.2021	1.122 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	209,45 €/m <sup>2</sup>	1,61
16	Loga	11.2021	1.178 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	182,68 €/m <sup>2</sup>	1,30
17	Loga	12.2021	623 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	251,43 €/m <sup>2</sup>	2,10
18	Loga	03.2022	1.131 m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	243,96 €/m <sup>2</sup>	1,44
19	Heisfelde	05.2022	1.467 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	232,53 €/m <sup>2</sup>	1,94
20	Heisfelde	06.2022	861 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	313,59 €/m <sup>2</sup>	2,41
21	Loga	10.2022	1.045 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	185,72 €/m <sup>2</sup>	1,55
22	Loga	11.2022	971 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	237,08 €/m <sup>2</sup>	1,82
23	Heisfelde	03.2023	1.063 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	203,86 €/m <sup>2</sup>	1,57
24	Heisfelde	06.2023	1.132 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	327,81 €/m <sup>2</sup>	2,34
25	Heisfelde	06.2023	1.035 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	350,53 €/m <sup>2</sup>	2,92
26	Leer	08.2023	1.280 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	390,62 €/m <sup>2</sup>	2,79
27	Heisfelde	09.2023	1.000 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	265,00 €/m <sup>2</sup>	2,04
28	Leer	06.2024	678 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	126,84 €/m <sup>2</sup>	0,91
29	Heisfelde	05.2024	606 m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	321,78 €/m <sup>2</sup>	1,69
<b>Mittelwert:</b>			<b>949 m<sup>2</sup></b>	<b>123 €/m<sup>2</sup></b>	<b>245,85 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2,04</b>
<b>Median:</b>			<b>999 m<sup>2</sup></b>	<b>120 €/m<sup>2</sup></b>	<b>232,53 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,87</b>

Es ist erkennbar, dass für Abbruchobjekte durchaus Kaufpreise bezahlt werden, die tlw. deutlich über dem Bodenrichtwert in der entsprechenden Lage liegen. Im Durchschnitt ergibt sich als arithmetisches Mittel ein Faktor von rd. 2,0, der insgesamt die gute Nachfragesituation im Stadtgebiet dokumentiert. Der gegenüber Ausreißern stabilere Median beträgt rd. 1,9. Aufgrund der sehr guten Nachfragesituation und der Höhe des umgebenden Bodenrichtwertes (140 €/m<sup>2</sup>) ist nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses in diesem Bereich insgesamt gesehen daher ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 90% (**Faktor 1,9**) angemessen.

Eine weitere Besonderheit ist die Abweichung von der baulichen Ausnutzung gegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine zweigeschossige Bebaubarkeit. Aufgrund der vorhandenen eingeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft und der vorliegenden Bauakten geht der Gutachterausschuss davon aus, dass für das Wertermittlungsobjekt zukünftig eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit vorgegeben wird. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ist für diese eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ein Abschlag in Höhe von 30% sachgerecht.

---

Der Bodenrichtwert für den zu bewertenden Bereich beträgt 140 €/m<sup>2</sup>. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses lässt sich ein Baugrundstück in dieser Lage grundsätzlich sehr gut vermarkten. Als Ausgangsbodenwert wird deshalb wie oben abgeleitet das 1,9-fache des Bodenrichtwertes mit einem Abschlag in Höhe von 30% aufgrund der abweichenden voraussichtlich nur eingeschossigen Ausnutzungsmöglichkeit – somit

$$140 \text{ €/m}^2 \times 1,9 \times 0,7 = \text{rd. } 187 \text{ €/m}^2$$

angesetzt.

Bei einer Gesamtfläche von 1.280 € ergibt sich der vorläufige Bodenwert damit zu rd. 240.000 €.

Weitere Besonderheiten bzw. Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück sind aufgrund der fehlenden Erschließung und der Einschränkungen wegen der überbaubaren Flächen und die ungewisse Wartezeit bis zur Baureife gegeben.

Die ImmoWertV definiert Flächen, die in einem Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und/ oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, als Rohbauland. Diese Voraussetzungen liegen für das Wertermittlungsobjekt vor. Im Gegensatz zum Bauerwartungsland steht beim Rohbauland der "Baureife" nicht mehr viel entgegen.

Die Abhängigkeit des Bodenwertes des Rohbaulandes vom erschließungsbeitragspflichtigen Bauland ist in "Gerardy, Möckel, Troff -Praxis der Grundstücksbewertung-" (127. Ausgabe 9/2019, Seite 3.1.3/19) beschrieben. Der für die Einstufung des Rohbaulandes in Frage kommende Prozentsatz ist im Wesentlichen von der Wartezeit abhängig, die berücksichtigt werden muss, bis das Grundstück tatsächlich bebaubar wird.

Maßgeblich für die wertmäßige Einordnung des Rohbaulandes sind in diesem Fall somit folgende Faktoren:

- erforderliche Baulasteintragung für die Erschließung (einklagbar, da Wegerecht bereits im Grundbuch eingetragen ist)
- voraussichtlich relativ kurze Wartezeit
- Baulandnachfrage (sehr gute Nachfrage, ggf. auch aus der Nachbarschaft)
- absolute Höhe des Wertes von baureifem Land

Für die ggf. noch einzuklagende Baulasteintragung setzt der Gutachterausschuss einen Abschlag in Höhe von rd. 10.000 € an, weiterhin sind die Kosten für die Freilegung des Grundstücks erfahrungsgemäß noch mit einem Abschlag in Höhe von rd. 30.000 € zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Abschläge ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 200.000 € (= 240.000 € - 40.000 €).

Da das Wertermittlungsobjekt ggf. in einem Fledermausquartier liegt und auch noch ggf. ein schützenswerter Baumbestand vorhanden ist, ist nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ein weiterer Abschlag in Höhe von 10 % (= 20.000 €) angemessen. In diesem Abschlag ist zudem berücksichtigt, dass die relativ enge Baustellenzufahrt (Vorderhaus des Nachbarn steht direkt an der Zufahrt) problematisch werden kann und dass ggf. noch ein Kanalbaubeitrag bei einer Neubebauung zu zahlen ist.

Der Bodenwert ergibt sich letztendlich damit zu 180.000 €.

---

### 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 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 Stadt Leer (Ostfriesland), Heisfelder Straße 75A, 75B zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.09.2024 mit

**180.000 €**

(in Worten: Einhundertachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 26.09.2024

---

Folten	Rödenbeek	Kirchhoff
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

---

### 3.4.1 Verkehrswertanteile der einzelnen Grundstücke

Auftragsgemäß sollen auch die Wertanteile der Grundstücke im grundbuchlichen Sinne ausgewiesen werden. Die jeweiligen Verkehrswertanteile werden – bezogen auf das jeweilige Grundstück - nach Einzelberechnung ermittelt.

Die Teilwerte der einzelnen Grundstücke ergeben sich zu:

Grundbuch von Leer, Blatt 7497, lfd.Nr.4

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Gesamtfläche	Anteil Verkehrswert
4	Leer	31	82/6	97 m <sup>2</sup>		
	Leer	31	82/8	50 m <sup>2</sup>		
	Leer	31	83/6	23 m <sup>2</sup>		
	Leer	31	83/7	1 m <sup>2</sup>		
					<b>171 m<sup>2</sup></b>	<b>24.000 €</b>

Grundbuch von Leer, Blatt 7497, lfd. Nr. 5

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Gesamtfläche	Anteil Verkehrswert
5	Leer	31	82/10	614 m <sup>2</sup>		
	Leer	31	82/11	495 m <sup>2</sup>		
					<b>1.109 m<sup>2</sup></b>	<b>156.000 €</b>

## **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.

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach digital)

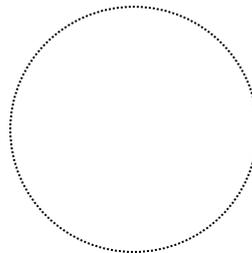
Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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**

Westerende 2-4, 26789 Leer  
Telefon: 0491 - 8008 232 Fax: 0491 - 8008 250  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Leer, den 01.10.2024



---

(K. Janssen)