



**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



**Westoverledingen, Patersweg-Süd 58**



**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:	Westoverledingen				
Straße, Hausnummer:	Patersweg-Süd 58				
Gemarkung:	Ihren				
Flur:	3				
Flurstück(e):	98/1	98/2	98/4	147/98	148/98
Fläche:	3.087 m <sup>2</sup>	2.271 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>	3.004 m <sup>2</sup>	2.959 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	11.956 m <sup>2</sup>				
Grundbuchbezirk:	Ihren				
Grundbuchblatt:	1498				
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch				

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing Architekt Thomas Exner
Gutachter:	Sachverständiger Hajo Hardenberg

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.10.2024 (ohne Berücksichtigung des eingetragenen Wegerechtes und unter der Voraussetzung eines noch vorhandenen baulichen Bestandsschutzes) mit

**75.000 €**

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	4
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	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demografische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
2.6.3	Zusammenfassung	21
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>23</b>
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Vergleichswerte	25
3.3.2	Bodenrichtwerte	26
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.4	Gesamtbodenwert	30
3.4	Sachwertverfahren	31
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	33
3.6	Verkehrswert	34
3.7	Zuzahlungsbetrag nach §51, 50 ZVG	35
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>36</b>
	Berechnungen	36
	Merkblatt Gutachterausschuss	38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 39 Seiten.

---

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Leer  
Auftragseingang: 18.07.2024  
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 135 K 3/24  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft  
Besonderheiten: Objekt steht seit ca. 15 Jahren leer (lt. Aussage von Herrn [REDACTED])  
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 27.08.2024  
weitere Teilnehmer: ein Miteigentümer  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 28.10.2024  
weitere Teilnehmer: ein Miteigentümer

### 1.2 Weitere Angaben

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

### 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

### 1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 28.10.2024 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

### 1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (28.10.2024).

## **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

## **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
- Vertrag zur Begründung des Wegerechtes
- 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 Ihren der Gemeinde Westoverledingen am Patersweg-Süd 58, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Westoverledingen (Rathaus) beträgt ca. 3,5 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

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

### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 3 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Leer im Norden über Meppen / Lingen nach Rheine im Süden verläuft bzw. die Bundesstraße 438, welche von Folmhusen im Westen nach Wittensand im Osten verläuft und die Bundesstraße 70 im Westen mit der Bundesstraße 72 im Osten verbindet. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Fils um auf die A28) befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Papenburg. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 12 km. Leer 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 Gemeinde Westoverledingen handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Ihren vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Westoverledingen befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung in Ihrhove, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer oder Papenburg vorhanden.

In Ihrhove gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 13 km entfernt in Papenburg.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

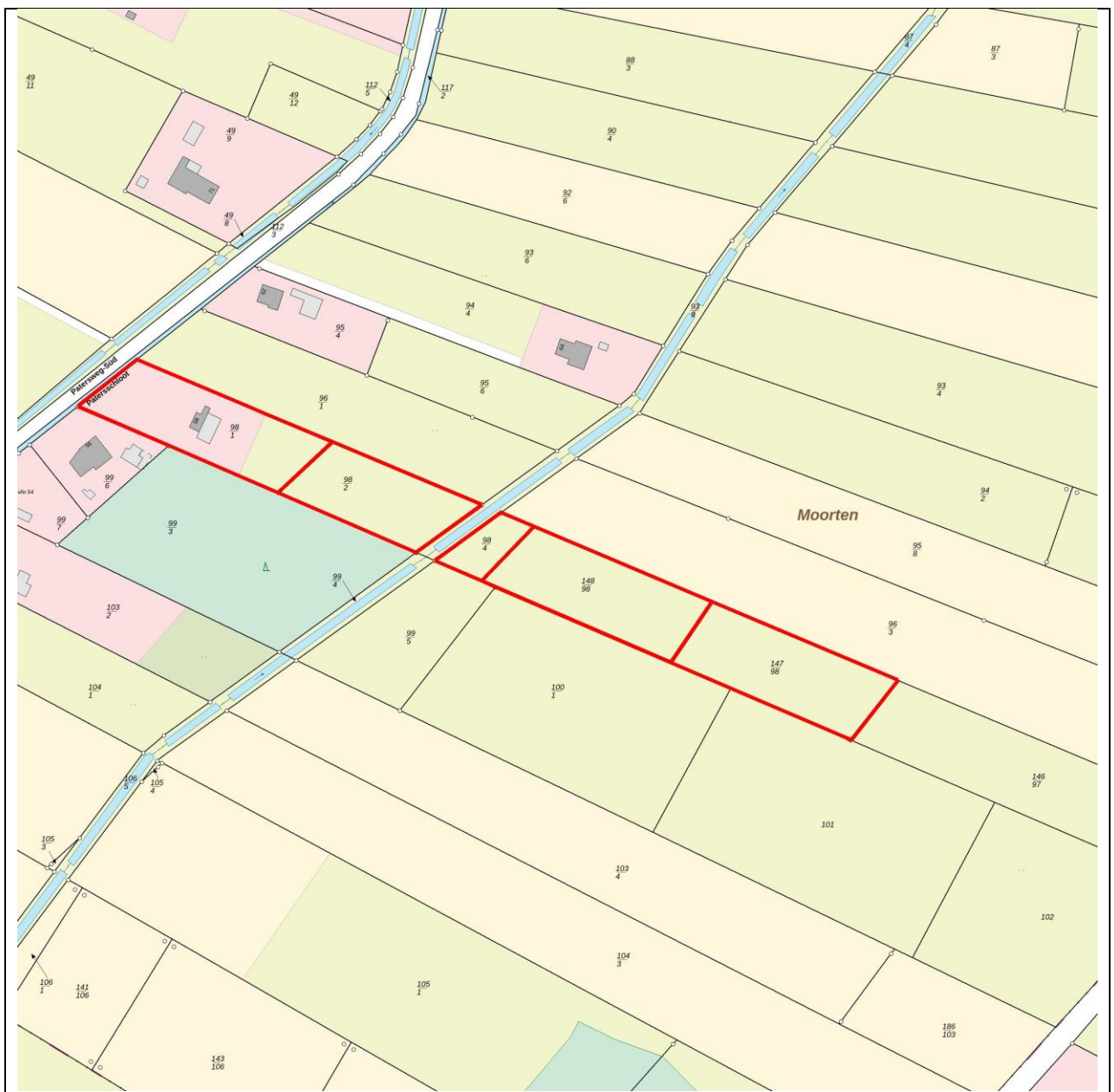
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich in einer Feldlage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 11.956 m<sup>2</sup> groß und besteht aus den fünf Flurstücken 98/1, 98/2, 98/4, 147/98 und 148/98. Das Wertermittlungsobjekt wird durch das Schatteburger Sieltief (Gewässer 2. Ordnung) in zwei Bereiche geteilt. Die Flurstücksgrenzen innerhalb des Wertermittlungsobjektes sind überwiegend örtlich nicht zu erkennen. Auch die Abgrenzung nach Osten (zum Flurstück 146/97) ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 32 m (Grundstücksbreite) x 375 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 2.500)



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

© 2024  LGLN



## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist im vorderen Bereich an der Straße „Patersweg-Süd“ mit einem ehemaligen Wohnhaus (ursprüngliches Siedlungshaus) und einem einfachen Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind unbefestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich der bebauten Teilfläche des Wertermittlungsobjektes ist als Grünanlage mit jungen Bäumen (Wildwuchs) angelegt.

Das Gebäude ist seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt.

Der übrige Bereich des Wertermittlungsobjektes wird als Grünlandfläche genutzt.



Luftbild (ohne Maßstab, Befliegung vom 03.06.2023)



Ansicht Grünland von Westen (27.08.2024)

### 2.2.3 Erschließungszustand

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

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

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung

### 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

#### Bebaute Teilfläche

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.

#### Sonstige Flächen

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

#### Grünlandbewertungsrahmen (Beispielwerte)

- S = **Bodenart: Sand**  
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemengteile.
- I = **Bodenstufe**  
Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt.
- a = **Klimastufe**  
Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahrestemperatur an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahrestemperatur 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5,6 °C und weniger.
- 3 = **Wasserstufe**  
Die Wasserstufe unterscheidet man auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.
- 33 / 33 = **Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)**  
Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Bewertungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.  
Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis 100 ergeben.

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

Die Grünlandflächen sind überwiegend regelmäßig geformt und im Liegenschaftskataster mit einer Größe von insgesamt 9.708 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die bebaute Teilfläche. Die Entwässerung erfolgt über umschließende Gräben. Der Kulturzustand ist als mittel anzusehen.

Nach der amtlichen Bodenschätzung sind die Flächen als Grünland (Gr) eingestuft. Der Boden besteht aus Sand mit Moor (SMo) mit Mischboden (-). Die Klimastufe ist mit (a) angegeben. Die Wasserstufe ist durchschnittlich (3). Die für die Bonität bedeutsame Wertzahl (Grünlandzahl) liegt hier bei 33.

Beim Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung (SLA) – eine technische Dienststelle der niedersächsischen Agrarverwaltung, die für die Agrarförderung zuständig ist – sind die Flächen als Dauergrünland -Weiden gemeldet.

## 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 Westoverledingen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen

#### Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Westoverledingen handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

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

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

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

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Patersweg-Süd als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Westoverledingen 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 Gemeinde Westoverledingen 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 15.07.2024 folgende Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

nur lastend auf Flurstücke 148/98 und 98/1 Flur 3:  
 Dem Besitzer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 146/97 Gemarkung Ihren, jetzt dem  
 [REDACTED] in Ihren, steht eine Fahrgerechtigkeit zu über die  
 Grundstücke Flur 3 Flurstücke 148/98 etc. und 150/98 etc. der Gemarkung Ihren,  
 und zwar an der südlichen Seite derselben. Eingetragen am 09.07.1902. Umge-  
 schrieben am 21.05.2001

  
 Amelsberg

  
 Esser

Anmerkung: Der Vertrag zur Begründung des Wegerechtes vom 09.07.1902 berücksichtigt nur die beiden vor genannten Flurstücke 148/98 und 98/1, d.h. das Wegerecht ist nicht auf die zwischen diesen gelegenen Flurstücken 98/2; 98/4 und 147/98 eingetragen. Das berechnete Grundstück ist somit nicht über das Wegerecht erreichbar. Der Gutachterausschuss geht hier von einem Fehler bei der Bestellung aus. Der beabsichtigte Wille, das berechnete Grundstück über den Patersweg-Süd zu erreichen, wurde nicht korrekt umgesetzt. Das berechnete Flurstück 146/97 liegt allerdings an einer öffentlichen Straße (Kreismoorweg). Das Wegerecht ist damit entbehrlich geworden. Eine nachträgliche Eintragung auf die unbelasteten Flächen ist nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses damit eher unwahrscheinlich, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Zuzahlungsbetrag nach § 51, 50 ZVG wird im Kapitel 3.7 ermittelt.

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 vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demografische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Westoverledingen 19.820 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Westoverledingen von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 0,7 % 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 Gemeinde Westoverledingen beträgt nach *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.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass der bauliche Bestandschutz noch vorhanden ist und erhalten bleiben kann.

#### **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 für den westlichen Bereich der Entwicklungszustand „baureifes Land im Außenbereich“. Die übrige Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen.

#### **2.6 Bauliche Anlagen**

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von 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**

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Einfamilienhaus mit Stalleinbau (ehem. Siedlungshaus)

Geschosse: Hochkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: zwei Hochkellerräume

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

---

<u>Baujahr(e):</u>	Ursprung ca. 1903, ca. Anfang der 1950er Jahre erweitert und Erneuerung des vorderen Giebels.
Baugenehmigungen:	lassen sich nach Auskunft des Landkreises aufgrund des Alters nicht mehr feststellen
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	231 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup> (nur Erdgeschoss, überschlägig ermittelt, Räume im Hinterhaus überwiegend mit einer lichten Höhe unter 2,0 m und daher nur zu 50 % angesetzt) davon ca. 78 m <sup>2</sup> als ehem. Wohnraum genutzt
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Erdgeschoss (EG):	fünf Zimmer, Bad, WC-Raum, zwei Hochkeller, mehrere Abstellräume, Stall
im Dachgeschoss (DG):	Bodenraum
Einstufung/Besonderheiten:	nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	vorderer Giebel Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, sonst Verblendsteinmauerwerk, keine zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Anwalnung im Hinterhaus, überwiegend Betondachsteine, Tonziegel über Anbau, nicht gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung), mittlere Qualität der 1950er Jahre
Fenster:	Vorderhaus: Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität der 1980er Jahre, sonst überwiegend Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	überwiegend massiv, tlw. zusätzliche Gipskartonverkleidung
Innentüren:	überwiegend einfache Holzfüllungstüren ohne Dichtung in Holz- zarge, tlw. glatte Furniertür in Stahlzarge
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Verkleidung tlw. Faserplatten, tlw. Paneele, tlw. Vertäfelung
Geschosstreppen:	keine
Fußboden, Fußbodenbelag:	tlw. Estrich
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Einbauwanne und Waschtisch, einfacher Standard der 1950/60er Jahre
Heizung:	keine, Warmwasser wurde über elektrische Erhitzer erzeugt.
Technische Ausstattung:	sehr einfach
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	keine

---

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	tlw. erhebliche Mauerwerksschäden durch Setzungen (mangelhafte Bauwerksgründung), Fußboden tlw. stark gewölbt und gerissen (Setzungsschaden), Dach tlw. undicht, Türen und Fenster überwiegend abgängig, Schäden durch umgestürzten Baum
Einstufung des Zustandes:	das Wohnhaus entspricht nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,5 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Die energetische Qualität ist als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen z.B. von Energiekosten bewirken. Soweit Maßnahmen weiter zurückliegen, haben diese üblicherweise einen geringeren Einfluss als zeitnah durchgeführte Maßnahmen



---

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	über 70 Jahre
Modernisierungen:	Erneuerung des vorderen Giebels ca. 1950 Anbau eines Zimmers (Nordseite) ca. 1950 Erneuerung der Dacheindeckung (Zeitpunkt unbekannt)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	0 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1954

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

Das Gebäude weist große Schäden in allen Gewerken auf. Die Nutzungsdauer des Gebäudes ist daher abgelaufen; es kann bzw. sollte aber wegen des ggf. noch vorhandenen Bestandsschutzes nicht abgebrochen werden.

Fotos

(aufgenommen am 27.08.2024)



Teilansicht von der Straße (Westen)



Ansicht vom Garten (Osten)



Teilansicht von Nordosten (Anbau)



Ansicht Anbau von Norden



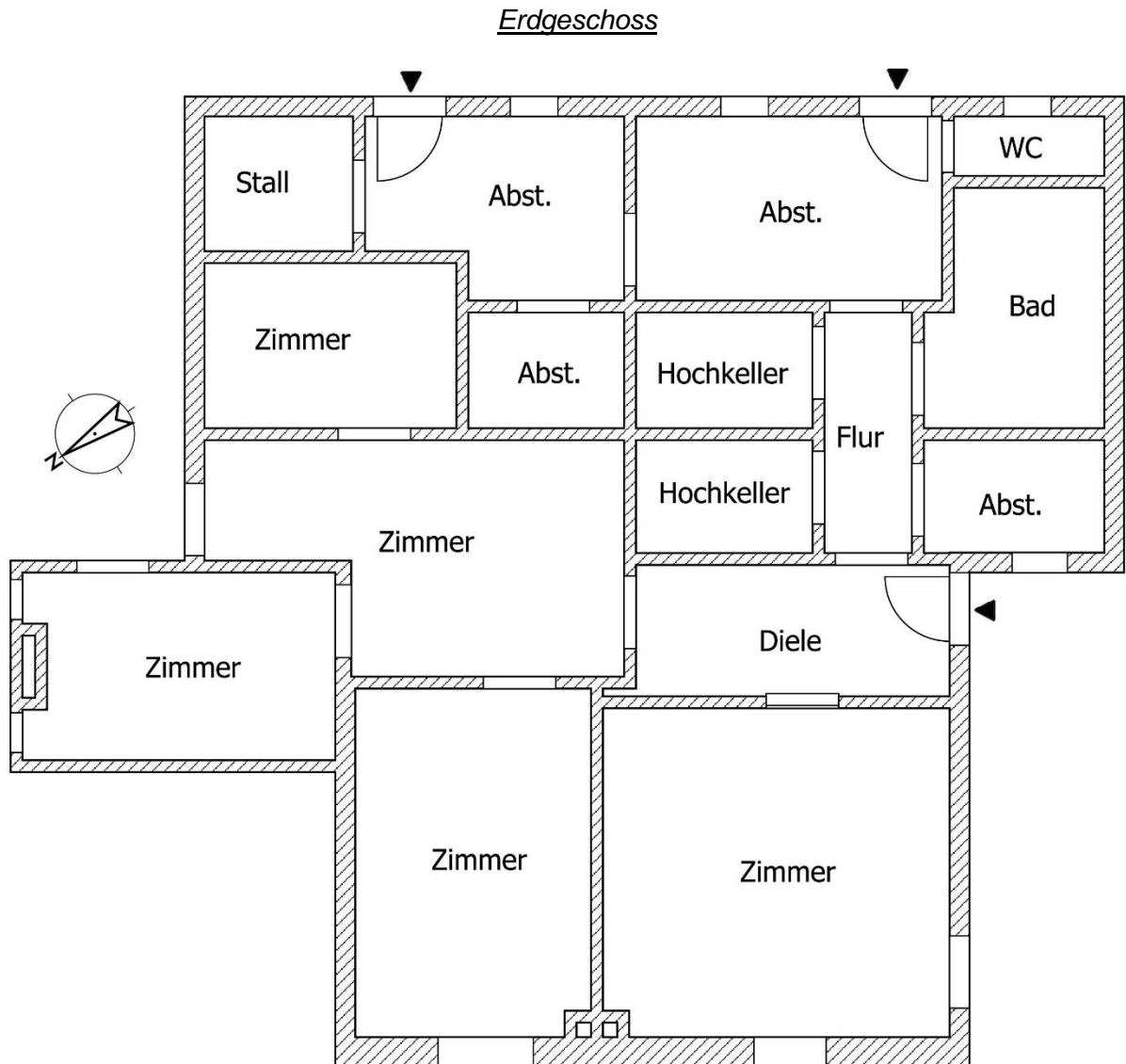
Teilansicht von Südwesten



Ansicht Mauerwerksschaden Nordostseite

Grundrisse

Quelle: Skizze



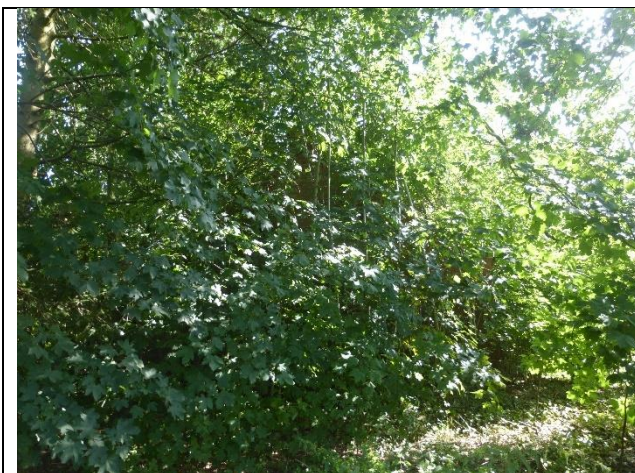
Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann von der in dem Grundriss dargestellten Aufteilung abweichen. Die Räume im Hinterhaus haben überwiegend eine lichte Höhe von weniger als 2,0 m.

## 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	wurden ca. 2007 zurückgebaut
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage; laut Auskunft der Gemeinde Westoverledingen genehmigt bis 2000
<u>Befestigungen:</u>	Es sind keine Befestigungen erkennbar
<u>Terrasse:</u>	Keine
<u>Einfriedung:</u>	Gräben
<u>Gartenanlage:</u>	Grünfläche mit überwiegend jungem Baumbestand (Aufschlag) einfache naturnahe Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher niedriger Schuppen: ca. 14 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzständerkonstruktion, Verkleidung mit Wellfaserzementplatten, flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Wellfaserzementplatten, Plattierung mit Betonplatten, zweiflügelige Holztür (abgängig)
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Keine erkennbar
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	sehr einfach

### Fotos

(aufgenommen am 27.08.2024)



Grünanlage (Beispiel)



Schuppen

### 2.6.3 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung ist ein ehemaliges Siedlungshaus im Außenbereich. Das Wohngebäude weist -wie oben beschrieben- große Baumängel- und Bauschäden auf. Der bebaute Bereich des Wertermittlungsobjektes wurde offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr gepflegt und ist mittlerweile mit Wildwuchs zugewuchert.

Aufgrund der großen Baumängel- und Bauschäden und der erforderlichen Aufwendungen für die Bestandserhaltung käme nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses im Grunde genommen nur ein Abbruch und eine Neubebauung in Frage. In diesem Fall würde aber ein Abbruch aufgrund der Lage im Außenbereich den Verlust des Bestandsschutzes bedeuten. Der Bestandsschutz beschränkt sich in der Regel auf die vorhandene Bausubstanz und gewährleistet das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu nutzen und zu unterhalten, wie es seinerzeit im Einklang mit dem geltenden Recht errichtet wurde. Vom Bestandsschutz erfasst sind auch Reparaturmaßnahmen, solange die Identität des wiederhergestellten Bauwerks mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt, nicht aber darüber hinausgehende Maßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen. Es gibt also keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf Zulassung von Veränderungen baulicher Anlagen im Außenbereich.

Im Folgenden sind zu dieser Problematik eine Anfrage zu einem früheren Gutachten und die Antwort des Landkreises aufgeführt.

#### Anfrage an den Landkreis Leer zu einem früheren Gutachten über ein vergleichbares Objekt im Außenbereich

*Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, das aufstehende Gebäude ist seit mehr als einem Jahr unbewohnt, total vermüllt und weist große Baumängel und Bauschäden auf.*

- *Wie verhält es sich mit dem Bestandsschutz?*
- *Eigentlich müsste das Haus abgebrochen werden, aber würde dann der Bestandsschutz entfallen?*
- *Entfällt der Bestandsschutz, wenn das Gebäude 2 Jahre nicht bewohnt wurde?*
- *Im Falle eines Verkaufs: darf das Gebäude umgebaut, tlw. abgerissen oder dürfen nur die Schäden beseitigt werden (also den Umfang der Bebauung belassen wie es ist)?*

#### Antwort des Landkreis Leer:

*Auf die Fragen möchte ich wie folgt antworten:*

1. *Ob noch ein Bestandsschutz gegeben ist, kann nur durch eine Besichtigung vor Ort erfolgen.*
2. *Wenn das Haus abgebrochen / zurückgebaut wird, ist der Bestandsschutz erloschen.*
3. *Durch eine „Nichtnutzung“ kann der Bestandsschutz entfallen. Das ist jedoch nicht zwingend der Fall. Beim Bestandsschutz geht es in erster Linie um ein dem genehmigten Zustand benutzbares Gebäude. Das Gebäude muss also für Wohnzwecke funktionsgerecht, objektiv noch nutzbar sein. Ist die bauliche Anlage verfallen, ist sie nicht mehr für die bisherige Nutzung offen und verliert damit ihre baurechtliche Existenzberechtigung. In der Rechtsprechung besteht Einigkeit darüber, dass erst mit der endgültigen Aufgabe einer zugelassenen Nutzung der Bestandsschutz für sie endet. Das Bundesverwaltungsgericht hatte vor Jahrzehnten ein so genanntes Zeitmodell entworfen, nach dem nach Ablauf von zwei Jahren davon auszugehen sei, dass eine Wiederaufnahme der Nutzung nicht erfolgen werde und deshalb danach der Bestandsschutz durch Nichtnutzung untergehe. In der jüngeren Rechtsprechung wird dieses Zeitmodell nicht mehr angewendet. Die Gerichte fragen heute danach, ob aus dem Verhalten des Eigentümers ein hinreichend schlüssiger Wille dafür ablesbar ist, auf die Baugenehmigung zu verzichten, oder ob Anhaltspunkte für eine – gegebenenfalls stillschweigende – Übereinkunft der Beteiligten vorliegen, die Baugenehmigung habe sich erledigt (sei obsolet). Nur dann lässt die Nichtnutzung auf einen Untergang des Bestandsschutzes schließen.*

4. *Ein Teilweise Abriss/Rückbau ist möglich und stellt kein Problem dar. Allerdings hängt es beim Umbau dann vom Umfang der Maßnahme ab. Damit stellt sich auch wieder die Frage, ob die Schäden bereits so groß sind, dass der Bestandsschutz erloschen ist oder ob noch Umbauarbeiten erfolgen können. Diese dürfen dann allerdings nicht zu einem faktischen Neubau führen, weil damit dann die Rede von einem Ersatzbau ist. Dieser wäre dort wohl nicht zulässig ....*

Der Umstand, dass ein größerer Baum auf das Gebäude gestürzt ist, kann ggf. für einen Ersatzbau sprechen.

Für die Wertermittlung geht der Gutachterausschuss davon aus, dass das Gebäude für Wohnzwecke instandgesetzt und der Bestandsschutz erhalten werden kann. Von daher wird ein gewisser Rohbauwert als Bestandswert angenommen.

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

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

### **3.3 Bodenwert**

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

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

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

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

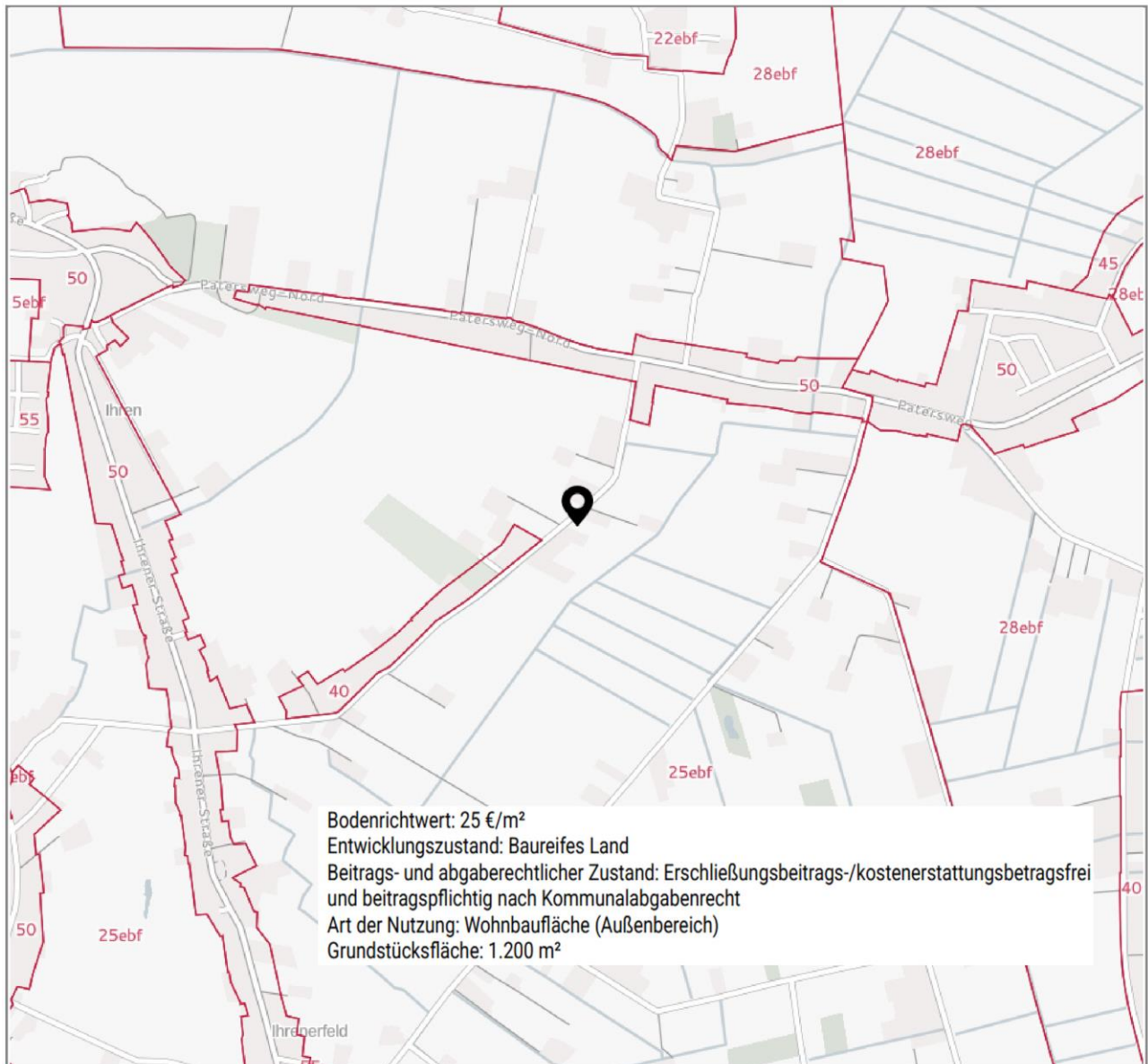
In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 3.3.2 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: Patersweg-Süd 58, 26810 Westoverledingen - Ihnen  
Gemarkung: 1814 (Ihren), Flur: 3, Flurstück: 98/1



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 Außenbereichsbodenrichtwert von 25 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück im Außenbereich, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Ein Kanalbaubeitrag ist nicht enthalten. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche im Außenbereich
- Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup>

---

Für die benachbarten Wohnbereiche wurden Bodenrichtwerte von 40 €/m<sup>2</sup> bzw. 50 €/m<sup>2</sup> ermittelt (siehe Bodenrichtwertkarte). Diese Werte gelten für Baugrundstücke mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup>

Auf Grundlage der oben aufgeführten Bodenrichtwerte leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Ausgangsbodenrichtwert von 35 €/m<sup>2</sup> ab (mittlerer Bodenrichtwert für benachbartes Wohnbauland  $[50 \text{ €/m}^2 + 40 \text{ €/m}^2] / 2 = 45 \text{ €/m}^2$ ;  $[45 \text{ €/m}^2 + 25 \text{ €/m}^2$  (Außenbereichsbodenrichtwert)]  $/ 2 = 35 \text{ €/m}^2$ ).

Mit diesem Bodenwert wird berücksichtigt, dass das Wertermittlungsobjekt nicht im tiefen landwirtschaftlich genutzten Außenbereich sondern in der Nähe einer bereits vorhandenen Wohnbebauung liegt.

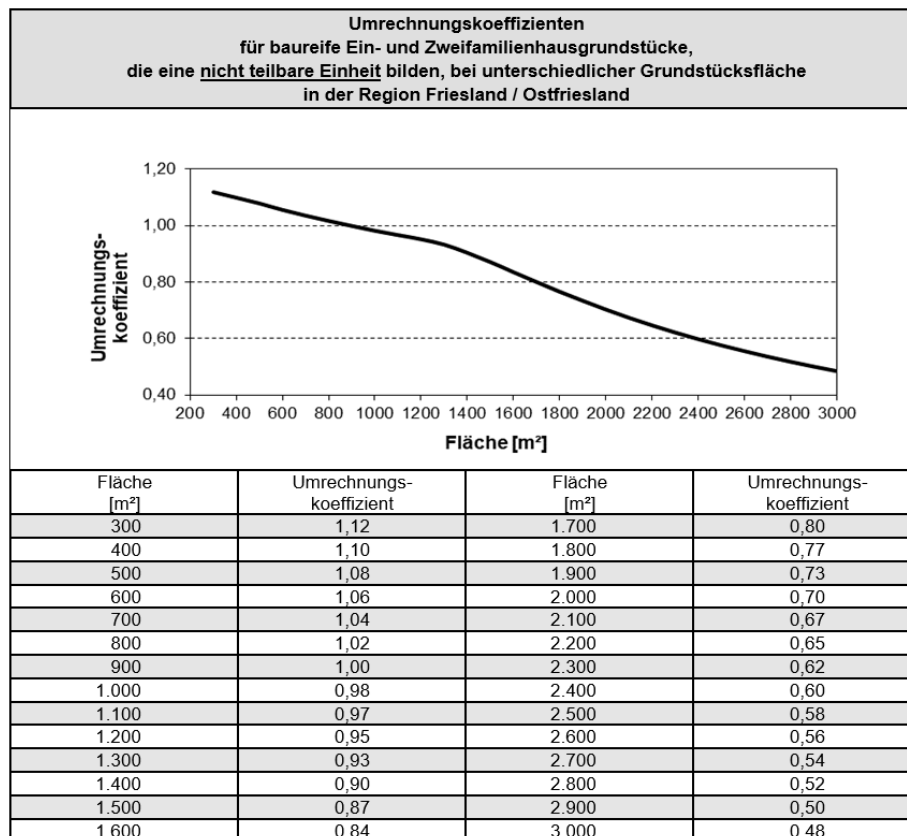
### **3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 11.956 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 2.248 m<sup>2</sup> gemäß der Ausweisung im Liegenschaftskataster als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 9.708 m<sup>2</sup> stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

#### **3.3.3.1 Bodenwert der bebauten Teilfläche**

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.

Eine 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

© 2024  GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	1.200 m <sup>2</sup>	0,95
Wertermittlungsobjekt:	2.248 m <sup>2</sup>	0,64

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$\begin{array}{ccccccc}
 35 \text{ €/m}^2 & \times & 0,64 & / & 0,95 & = & 23,58 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Bodenrichtwert} & & \text{Umrechnungskoeffizienten} & & \text{angepasster Bodenwert} & & 
 \end{array}$$

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **24 €/m<sup>2</sup>**.

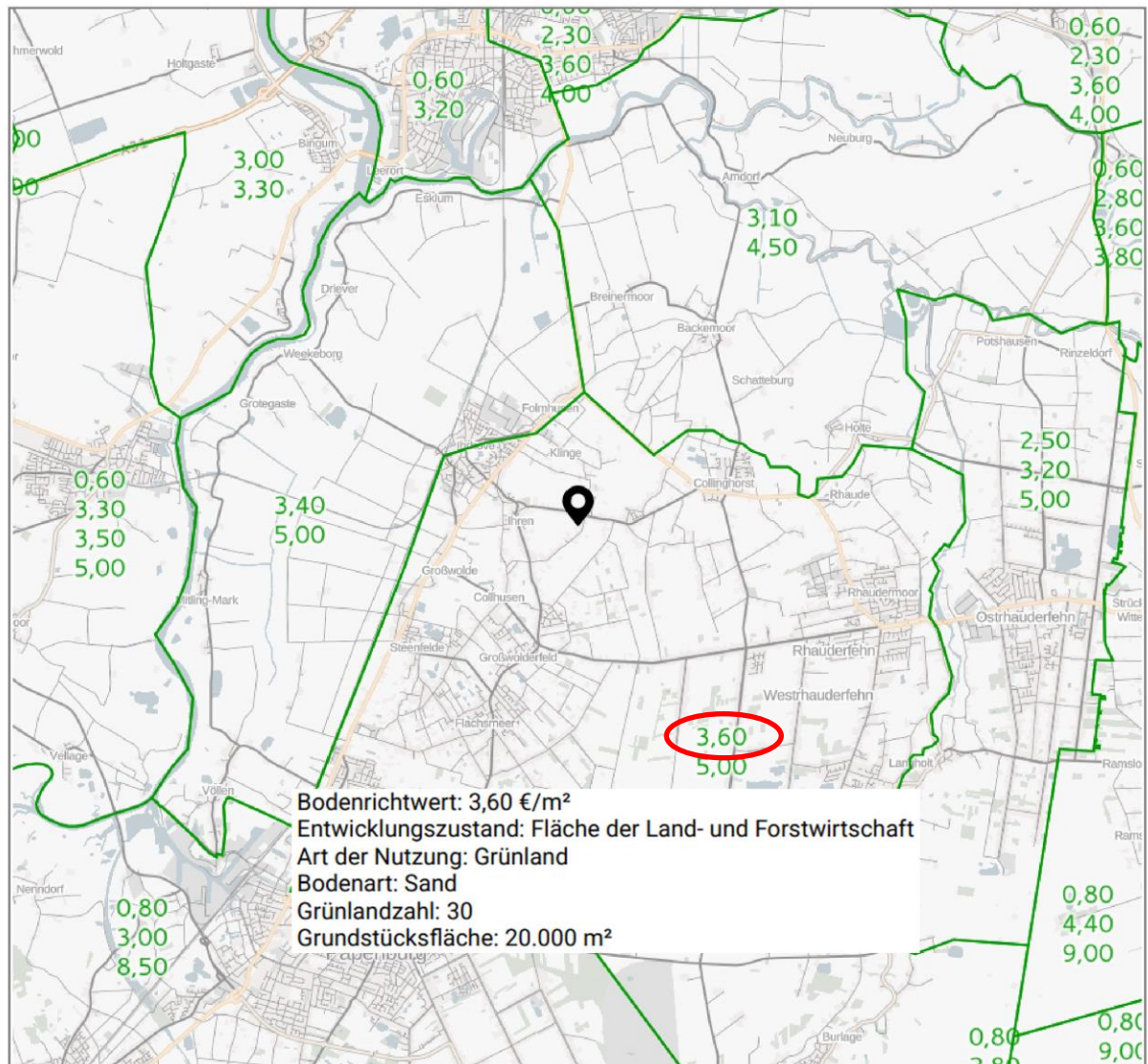
### 3.3.3.2 Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche (Grünland)

#### Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Patersweg-Süd 58, 26810 Westoverledingen - Ihren  
Gemarkung: 1814 (Ihren), Flur: 3, Flurstück: 98/1



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjektes, zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen mit der Bodenart **Sand** in Höhe von **3,60 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen mit einer Grünlandzahl von 30 und einer Flächengröße von 2 ha.

Die wertrelevanten Abweichungen in den angegebenen Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks vom Wertermittlungsobjekt sind noch zu berücksichtigen. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) benutzt. Zur Anpassung an die Grundstücksfläche und an die Wertzahl sind folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden:

Umrechnungskoeffizient Flächengröße	0,75 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	≥ 5 ha
bei Ackerland	0,93	0,96	1,00	1,04	1,06	1,08
bei Grünland	0,93	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06

Umrechnungskoeffizient Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
bei Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
bei Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2023  GAG

Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung (2023 nach 2024) geht der Gutachterausschuss von der mittleren jährlichen Preisentwicklung der letzten 3 Jahre (+4 %) aus.

Die Anpassungen des Bodenrichtwerts (BRW) an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts (WEO) und den Wertermittlungsstichtag ergeben sich dann wie folgt:

Anpassung Merkmal Fläche:  $0,95$  (UK WEO) /  $1,00$  (UK BRW) =  $0,95$  (Abschlag 5 %)

Anpassung Merkmal Wertzahl:  $0,88$  (UK WEO) /  $0,86$  (UK BRW) =  $1,03$  (Zuschlag 3 %)

Anpassung auf Stichtag:  $1,03$  (Zuschlag 3 %)

Des Weiteren ist die Nähe zur vorderen bebauten Grundstücksfläche wertsteigernd zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß ist wegen dieser besseren Nutzungsmöglichkeit (z.B. Hunde- oder Pferdehaltung) ein Zuschlag von 10% angemessen. Die für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignete Flächengröße und schmale langgestreckte Form sind hierbei berücksichtigt.

Damit ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$3,60 \text{ €/m}^2$  (BRW) x  $0,98$  (Abschlag abw. Merkmale: 2 %) x  $1,03$  (zeitliche Anpassung: +3 %) =  $3,63 \text{ €/m}^2$

$3,63 \text{ €/m}^2$  x  $1,10$  = rd.  **$4,00 \text{ €/m}^2$** .

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	2.248 m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>	53.952 €
Landwirtschaftliche Nutzflächen (als boG ber.)	9.708 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	38.832 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>11.956 m<sup>2</sup></b>		<b>92.784 €</b>

---

### **3.4 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

#### **3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

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

Im vorliegenden Fall ist das Gebäude ungefähr 120 Jahre alt. Werthaltige Modernisierungen wurden -soweit ersichtlich- in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nicht durchgeführt, sodass die Gesamtnutzungsdauer des Objektes (nahezu) abgelaufen ist. Die Innenausstattung (Sanitäreinrichtungen, Türen, Wand-, Decken- und Bodenbeläge) sind abgängig. Die Baumängel/Bauschäden (u.a. Versackungen) sind erheblich und lassen sich wirtschaftlich kaum beheben.

Aufgrund des beschriebenen Zustandes ist das Gebäude nicht mehr nutzbar. Ein potentieller Erwerber steht vor den Möglichkeiten der umfangreichen Sanierung, Erweiterung oder eines Ersatzbaues. Da eine umfassende Sanierung mit hohen Kosten bei gleichzeitiger Übernahme der alten Bausubstanz behaftet ist, wäre im vorliegenden Fall ein Abbruch zur Schaffung eines Bauplatzes wirtschaftlicher. Um aber den Bestandsschutz zu erhalten ist ein Abriss in diesem Fall nicht ratsam.

#### **Ermittlung der Rohbaukosten**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (geringer Anteil eines Rohbauwertes, ca. 5% des Herstellungswertes) ermittelt der Gutachterausschuss in Höhe von 12.000 €.

#### **3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt der Gutachterausschuss zu **0 €**.

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit zu:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	53.952 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	12.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	0 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>65.952 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,00, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie zu dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Hierbei wird berücksichtigt, dass es sich beim Wertermittlungsobjekt wertmäßig nur um einen Rohbauanteil handelt.

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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



Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

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

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

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

- Kosten für Entkernung des Bauwerks mit Entsorgung
- Kosten für Freilegung des Grundstücks, Bäume fällen

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von rd. 30.000 € berücksichtigt.

Zudem ist der sonstige Bodenwert (landwirtschaftliche Nutzflächen) in Höhe von 38.832 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Ansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich damit zu

$$38.832 \text{ €} - 30.000 \text{ €} = 8.832 \text{ €}.$$

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	65.952 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.832 €
Sachwert	74.784 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>75.000 €</b>

---

### 3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Ihren, Patersweg-Süd 58 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.10.2024 unter der Voraussetzung eines noch vorhandenen bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Bestandsschutzes mit

**75.000 €**

(in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 28.10.2024

---

Exner	Rödenbeek	Hardenberg
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

---

### 3.7 Zuzahlungsbetrag nach §51, 50 ZVG

Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches können den Wert des Grundbesitzes mindern oder erhöhen. Dieser Werteeinfluss ist antragsgemäß nicht direkt auf den Verkehrswert anzurechnen.

Nach §51, 50 ZVG ist ein Zuzahlungsbetrag zu ermitteln. Ein Zuzahlungsbetrag ist der Betrag, um den die Belastungen den Grundstückswert mindern. Bestimmt wird er durch die Wertdifferenz der Preise, die bei der Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.

In diesem Fall ist das eingetragene Wegerecht wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Vertrag zur Begründung des Wegerechtes vom 09.07.1902 berücksichtigt nur die beiden vor genannten Flurstücke 148/98 und 98/1, d.h. das Wegerecht ist nicht auf die zwischen diesen gelegenen Flurstücken 98/2; 98/4 und 147/98 eingetragen. Das berechnete Grundstück ist somit nicht über das Wegerecht erreichbar. Der Gutachterausschuss geht hier von einem Fehler bei der Bestellung aus. Der beabsichtigte Wille das berechnete Grundstück über den Patersweg-Süd zu erreichen, wurde nicht korrekt umgesetzt. Das berechnete Flurstück 146/97 liegt an einer öffentlichen Straße (Kreismoorweg). Das Wegerecht ist damit entbehrlich geworden. Eine nachträgliche Eintragung auf die unbelasteten Flächen ist nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses damit eher unwahrscheinlich, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

In der Regel werden dem Berechtigten 50 % des Bodenwertes der belasteten Fläche zugerechnet. Der Gutachterausschuss ordnet dem Wegerecht einen rd. 3 m breiten Streifen zu. Daraus ergeben sich für das Flurstück 98/1 eine belastete Fläche von rd. 300 m<sup>2</sup> und für das Flurstück 148/98 eine Fläche von rd. 285 m<sup>2</sup>.

Der Zuzahlungsbetrag ergibt sich somit zu

Flurstück	Fläche	Bodenwertanteil (50 %)	Zuzahlungsbetrag
98/1	300 m <sup>2</sup>	12 €/m <sup>2</sup>	3.600 €
148/98	285 m <sup>2</sup>	2 €/m <sup>2</sup>	570 €
<b>Summe:</b>			<b>4.170 €</b>

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

#### I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	12,26 m x	11,90 m	= 145,89 m <sup>2</sup>
	- 6,23 m x	1,95 m	= -12,15 m <sup>2</sup>
	- 3,73 m x	1,90 m	= -7,09 m <sup>2</sup>
	+ 2,67 m x	2,20 m	= 5,87 m <sup>2</sup>
			= <b>132,5 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	12,26 m x	8,04 m	= 98,57 m <sup>2</sup>
			= <b>98,6 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>	<b>231 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Überschlägige Berechnung. Maße tlw. abgeleitet.

#### I. Hauptgebäude

Erdgeschoss (ehem. Wohnraum)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	4,18 m x	4,38 m x	1,00	= 18,31 m <sup>2</sup>
	- 0,34 m x	0,34 m x	1,00	= -0,12 m <sup>2</sup>
				= <b>18,2 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,39 m x	2,99 m x	1,00	= 13,13 m <sup>2</sup>
	- 0,34 m x	0,34 m x	1,00	= -0,12 m <sup>2</sup>
				= <b>13,0 m<sup>2</sup></b>
Zimmer (Anbau)	2,41 m x	3,97 m x	1,00	= 9,57 m <sup>2</sup>
	- 1,08 m x	0,39 m x	1,00	= -0,42 m <sup>2</sup>
				= <b>9,2 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	2,98 m x	3,45 m x	1,00	= 10,28 m <sup>2</sup>
	+ 1,72 m x	1,56 m x	1,00	= 2,68 m <sup>2</sup>
	- 1,72 m x	0,95 m x	0,50	= -0,82 m <sup>2</sup>
				= <b>12,1 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	2,08 m x	3,18 m x	1,00	= 6,61 m <sup>2</sup>
	- 2,08 m x	0,95 m x	0,50	= -0,99 m <sup>2</sup>
				= <b>5,6 m<sup>2</sup></b>
Diele	1,57 m x	3,96 m x	1,00	= 6,22 m <sup>2</sup>
				= <b>6,2 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum*	1,42 m x	2,28 m x	0,50	= 1,62 m <sup>2</sup>
				= <b>1,6 m<sup>2</sup></b>
Bad*	3,03 m x	2,28 m x	0,50	= 3,45 m <sup>2</sup>
	- 1,57 m x	0,38 m x	0,50	= -0,30 m <sup>2</sup>
				= <b>3,2 m<sup>2</sup></b>

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
WC*	0,75 m x	1,90 m x	0,50 =	0,71 m <sup>2</sup>
			=	<b>0,7 m<sup>2</sup></b>
Flur*	3,03 m x	1,10 m x	0,50 =	1,67 m <sup>2</sup>
			=	<b>1,7 m<sup>2</sup></b>
Hochkeller	1,42 m x	2,23 m x	1,00 =	3,17 m <sup>2</sup>
			=	<b>3,2 m<sup>2</sup></b>
Hochkeller	1,46 m x	2,23 m x	1,00 =	3,26 m <sup>2</sup>
			=	<b>3,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Ehem. Wohnfläche = rd.</b>				<b>78 m<sup>2</sup></b>

## Erdgeschoss (Nutzfläche im Hinterhaus)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Stall*	1,70 m x	1,87 m x	0,50 =	1,59 m <sup>2</sup>
			=	<b>1,6 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum*	2,32 m x	3,27 m x	0,50 =	3,79 m <sup>2</sup>
	- 0,62 m x	1,30 m x	0,50 =	-0,40 m <sup>2</sup>
			=	<b>3,4 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum*	2,32 m x	3,86 m x	0,50 =	4,48 m <sup>2</sup>
			=	<b>4,5 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	1,46 m x	1,96 m x	1,00 =	2,86 m <sup>2</sup>
			=	<b>2,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche = rd.</b>				<b>12 m<sup>2</sup></b>

\* Lichte Höhe weniger als 2,00 m

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche (nur EG): ca. 90 m<sup>2</sup>**

## **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 06.11.2024

  
A horizontal line is drawn below the signature.

(K. Janssen)