



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Bunde, Weenerstraße 30



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:	Bunde, Flecken
Straße, Hausnummer:	Weenerstraße 30
Gemarkung:	Bunde
Flur:	7
Flurstück(e):	882/3
Gesamtfläche:	699 m ²
Grundbuchbezirk:	Bunde
Grundbuchblatt:	918
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing Architekt Thomas Exner
Gutachter:	Immobilienfachwirt Jörg Folten

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025 ohne Berücksichtigung der Nießbrauchsrechte mit

85.000 €

ermittelt.

Der Zuzahlungsbetrag bei Nichtbestehen der Rechte **ergibt sich zu:**

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastungen	85.000 €
abzgl. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Dienstbarkeiten	28.000 €
Zuzahlungsbetrag	57.000 €

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Der Zuzahlungsbetrag bei Nichtbestehen der Rechte ergibt sich zu:	2
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4 Wertermittlungstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7 Unterlagen	5
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Verkehrsanbindung	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	8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3 Rechte und Belastungen	11
2.4 Künftige Entwicklungen	13
2.4.1 Demografische Entwicklung	13
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5 Entwicklungszustand	13
2.6 Bauliche Anlagen	13
2.6.1 Hauptgebäude	14
2.6.2 Nebengebäude (Schuppenanbau an Wohnhaus)	19
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3. Ermittlung des Verkehrswertes	23
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	27
3.4 Sachwertverfahren	28
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	28
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	34
3.6 Verkehrswert	35
3.7 Ermittlung des Zuzahlungsbetrags (Nießbrauchsrechte)	35
3.7.1 Grundsätze des Nießbrauchsrechts	35
3.7.2 Daten des zu berücksichtigenden Nießbrauchsrechts	36
3.7.3 Wert des mit Nießbrauchrechten belasteten Grundstücks	37
3.7.4 Zuzahlungsbetrag bei Nichtbestehen der Rechte	38

Anlagen zum Gutachten	38
Berechnungen	39
Merkblatt Gutachterausschuss	40

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer, Leer
Auftragseingang:	10.09.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 7/23
Verwendungszweck:	Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten:	Nießbrauchsrechte, tlw. ggf. schuldrechtl. erloschen wegen Auszug
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04.12.2024, nur von außen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	18.02.2025, das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 14.01.2025) hingewiesen.
weitere Teilnehmer:	keine

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 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 18.02.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem 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 (18.02.2025).

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
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

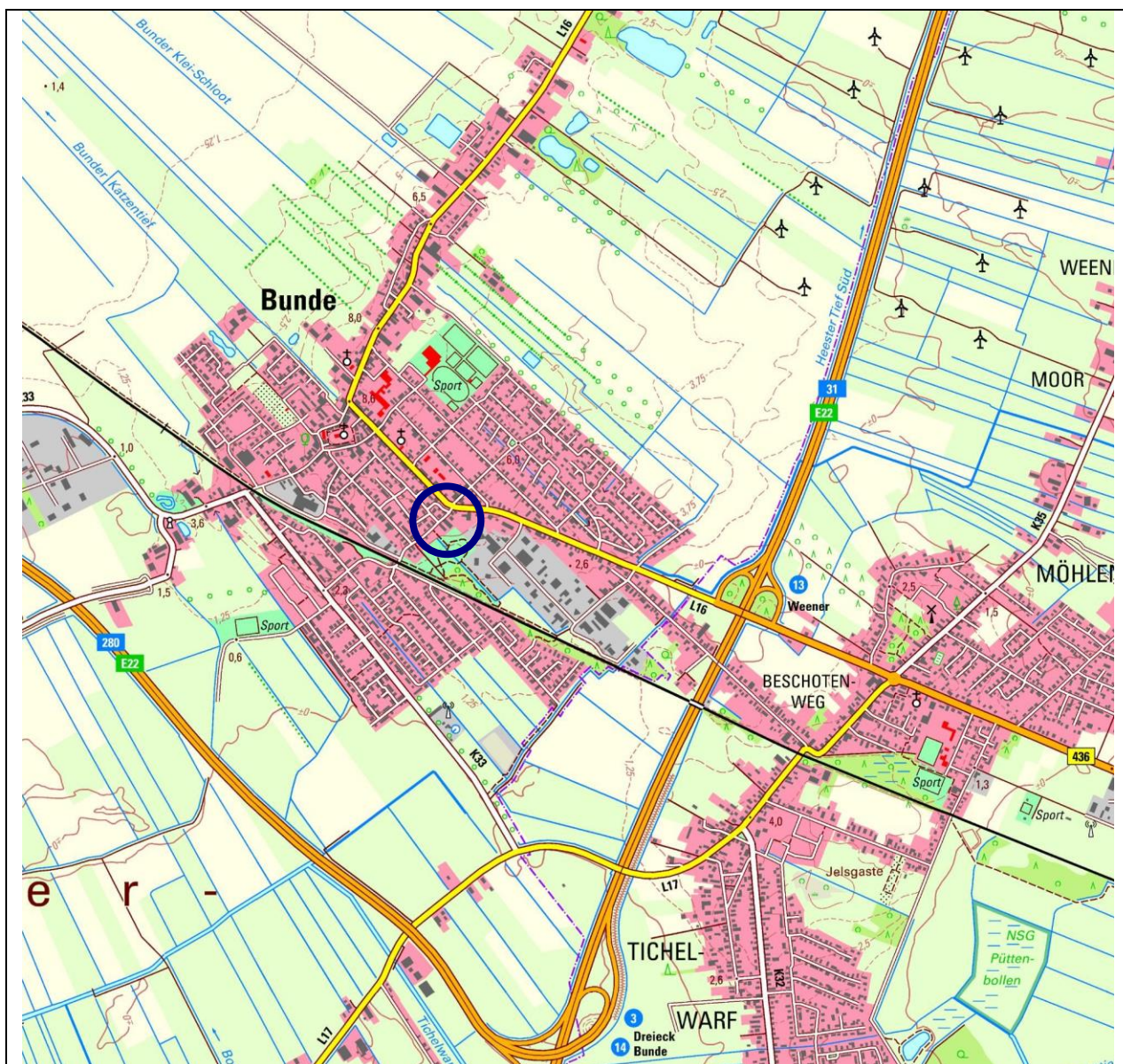
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Gemeinde Bunde an der „Weenerstraße“, einer überörtlichen Durchgangsstraße (L16).

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. 1 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Weener nach Sande verläuft und die Autobahn A31 mit der Autobahn A29 verbindet. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Weener auf die A31) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 1 km Entfernung.

Der ca. 17 km entfernte Bahnhof 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 Bunde handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche, Geschäfte, Ärzte und das Verwaltungszentrum befinden sich in Bunde. Weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer und Papenburg (ca. 16 bis 20 km entfernt), Krankenhäuser in Weener (ca. 6 km entfernt), Leer und Papenburg vorhanden.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (und nach Aussage des Eigentümers mit Einliegerwohnung) und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

Die Einliegerwohnung ist nach Aussage des Eigentümers zurzeit nicht bewohnt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Weenerstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Radweg ist mit einer Bitumendecke versehen, der Fußweg ist gepflastert.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

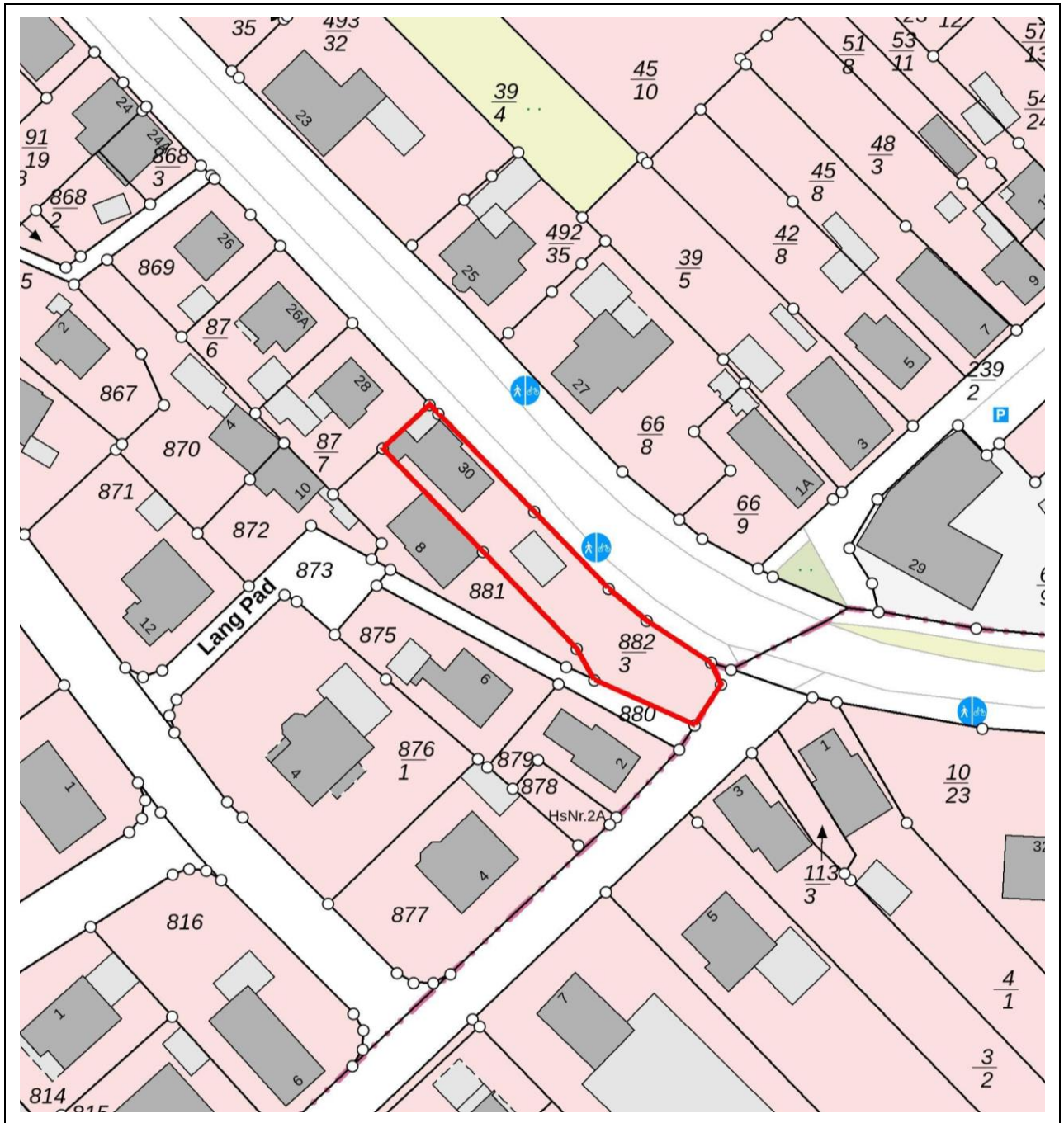
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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.

2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 699 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 66 m (Grundstücksbreite) x 10,5 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Bunde vor, der am 03.03.1980 in Kraft trat.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Bunde

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

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

2.3.2 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 „Weenerstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Bunde 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 Bunde 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 10.09.2024 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Leer		Grundbuch von Bunde	Blatt 918	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Das Verlegungsverfahren ist eingeleitet. eingetragen am 18. Januar 1977. <i>Müller</i> <i>Jürgen</i>		
2	2	Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB. <i>Stavermann</i> willigung vom 10.02.2001 (UR 78 <i>von Seggern</i> 30.03.2001. <i>von Seggern</i> Gemäß Bewilligung am		
3	2	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6 b <i>Kruber</i> Nießbrauch für <i>Kruber</i> Gemäß Bewilligung vom 26.11.2018 (UR <i>Kruber</i> 03.12.2018. eingetragen am		
4	2	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6 a <i>Kruber</i> : <i>Kruber</i> Anteil für <i>Kruber</i> Gemäß Bewilligung vom 26.11.2018 (UR <i>Kruber</i> r) eingetragen am 03.12.2018.		
5	2	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (135 K 7/23). eingetragen am 10.01.2024. <i>Esser</i>		
3 2 1				3 2 1

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß separat berücksichtigt. Ein Zuzahlungsbetrag nach § 51, 50 ZVG wird im Kapitel 3.7 auf Seite 35 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. Nach Auskunft des Landkreises Leer gibt es keine Baulasten (Nachbarhaus steht in nicht ausreichendem Abstand zur Grenze).

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. Das Einfamilienhaus wird vom Eigentümer selbst genutzt. Vormalig vermietete Räume stehen zurzeit leer. 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 Bunde 7.509 Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Bunde von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 1,8 % 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 Leerstandquote von Wohnungen in der Gemeinde Bunde beträgt nach www.zensus2011.de 3,0 % (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.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung 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 (ehem. Siedlungshaus)
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
 Unterkellerung: nicht bekannt
 Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut (nach Aussage des Eigentümers)

Baujahr(e): Ursprung vor 1872

Baugenehmigungen: lassen sich aufgrund des Alters nicht mehr nachvollziehen

Größe: Bruttogrundfläche: 190 m²

Wohnfläche: ca. 75 m² (nach überschlägiger Berechnung)

Nutzfläche: ca. 40 m² (im Dachgeschoss, nach überschlägiger Berechnung)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Aufteilung nicht bekannt (nach Aussage des Eigentümers mit Einliegerwohnung)

im Dachgeschoss (DG): Bodenraum (nach Aussage des Eigentümers)

Einstufung/Besonderheiten: nicht bekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Verblendsteinmauerwerk, keine zusätzliche Wärmedämmung

Dach: Satteldach, Betondachsteine von ca. 2013, ungedämmt, Kunststoffdachrinnen

Außentüren: Kunststoffrahmentüren mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität

Fenster: Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, mittlere Qualität der 1980/1990er Jahre, äußere Giebelfenster (Südost) in Holz

Innenwände: im EG: massiv (nach Aussage des Eigentümers)

Innentüren: keine Aussage möglich, mittlere Qualität angenommen

Geschossdecken: Holzbalkendecken (Annahme aufgrund des Alters)

Geschosstreppen: keine (Aussage des Eigentümers)

Fußboden, Fußbodenbelag: Estrich, tlw. Fliesenbelag (nach Teilansicht)

Sanitäreinrichtungen: nicht bekannt, einfache bis mittlere Qualität angenommen

Heizung: Niedertemperaturwandkessel, Baujahr 1998 (Aussage Bezirks-schornsteinfeger)

Technische Ausstattung: keine Aussage möglich, es wird eine einfache Ausstattung unterstellt

Einbaumöbel: keine

Besondere Bauteile: keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: fehlender Schutzanstrich im Sockelbereich des Außenmauerwerks an der Nordostseite (Feuchtigkeitsmerkmale), Sturzbereiche und Verblendmauerwerk (und Fugen) tlw. schadhaft, Dachrinnen tlw. schadhaft

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) mittel

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 Wertermittlungstichtag. 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 geht der Gutachterausschuss von einer nicht zeitgemäßen Ausstattung aus. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,5 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 Wertermittlungstichtag 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 der Dacheindeckung ca. 2012/2013 Erneuerung der Fenster und Türen im Erdgeschoss (älteren Datums)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
--	--

Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 15 Jahre (auch nach äußerem Gesamteindruck)
----------------------------------	---

Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1970
--------------------------------------	------

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. = $QST + RND - GND$).

Fotos

(aufgenommen am 04.12.2024)



Ansicht von der Straße (NO)



Ansicht vom Garten (SW)



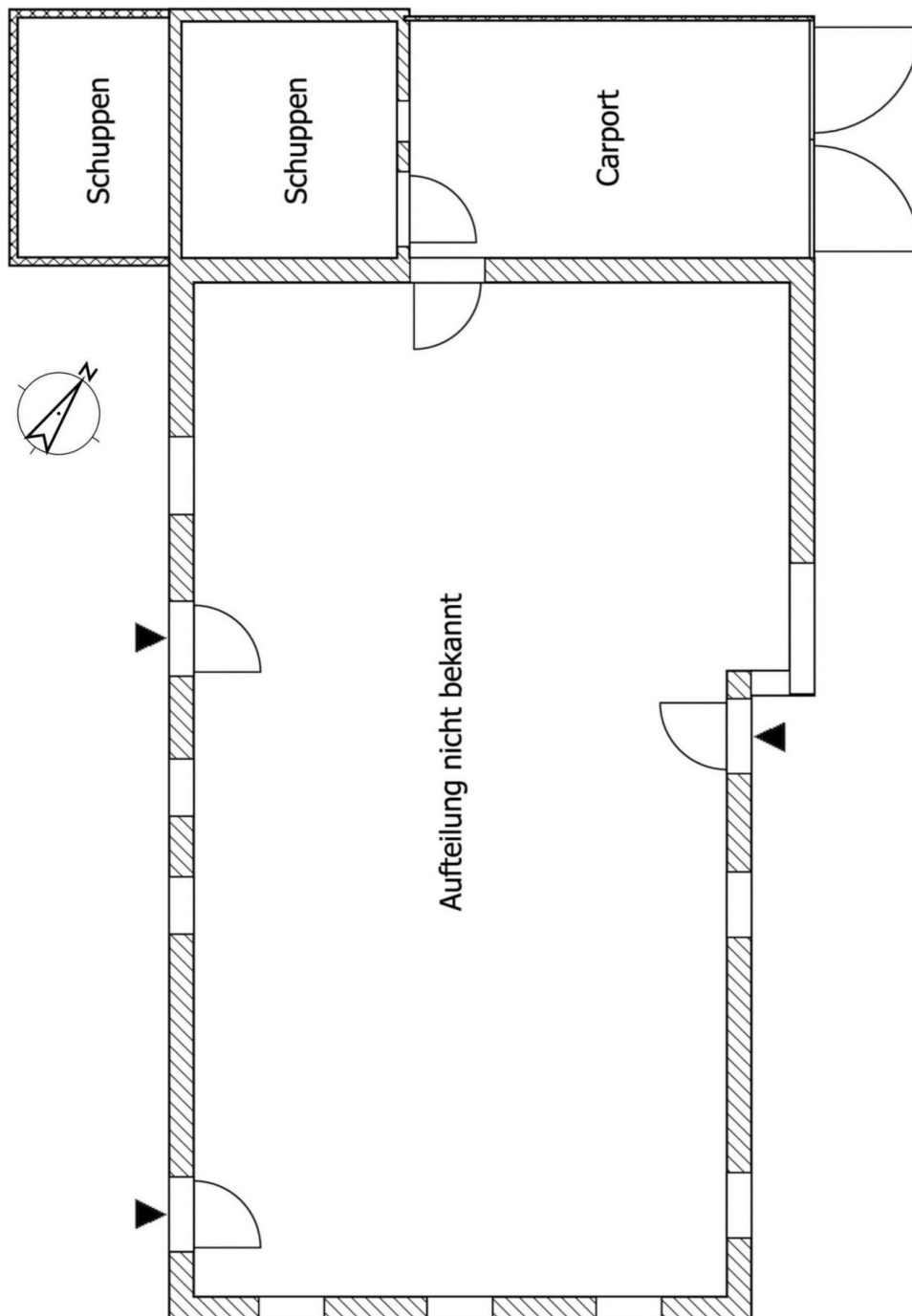
Ansicht von der Straße (SO)



Teilansicht von Westen

Grundrisse

Quelle: Skizze

Erdgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung ist nicht bekannt.

2.6.2 Nebengebäude (Schuppenanbau an Wohnhaus)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Schuppenanbau
 Geschosse: Erdgeschoss
 Unterkellerung: vermutlich nicht unterkellert

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

Größe: Bruttogrundfläche: 9 m² (Berechnungen s. Anlage)
 Nutzfläche: ca. 8 m² (überschlägige Berechnung)

Raumaufteilung: nicht bekannt
 im Erdgeschoss (EG): nicht bekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Außenanstrich
 Dach: Pultdach, Faserzementwellplatten
 Außentore/-türen: Kunststoffrahmentür
 Fenster: Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung
 Innenwände: nicht bekannt
 Innentüren: nicht bekannt
 Geschossdecken: vermutlich Holzbalkendecke
 Fußboden, Fußbodenbelag: nicht bekannt
 Sanitäreinrichtungen: nicht bekannt, vermutlich keine
 Heizung: nicht bekannt, vermutlich unbeheizt
 Technische Ausstattung: nicht bekannt
 Besondere Bauteile: keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: unbekannt
 Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,2 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 60 Jahre
Modernisierungen:	Erneuerung Fenster und Tür
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	15 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 04.12.2024)



Teilansicht von der Straße

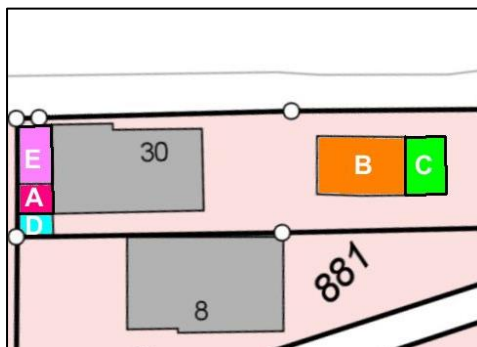


Ansicht von Norden (Carport / Schuppen)

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten
<u>Terrasse:</u>	Betonplatten, Überdachung: Holzkonstruktion (Lichtplatten defekt) insgesamt einfach
<u>Einfriedung:</u>	einfache bis übliche Einfriedung mit Drahtzaun oder Hecke
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt einfache bis übliche Gartengestaltung

Sonstige Nebengebäude:



- B) Holzhäuser (Werkstatt): ca. 39 m² Grundfläche, Holzbauweise, zwei Satteldächer, ein flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Trapezblech, Fußboden Betonsteinpflaster, Baugenehmigung hat vorgelegen, Sockelbereich tlw. erneuerungsbedürftig, Holzoberfläche tlw. stark angegriffen (Farbabplatzungen), Leckage Dachrinne
- C) einfacher Schuppen (Anbau an Werkstatt): ca. 16 m² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech
- D) Schuppenanbau (Anbau an Nebengebäude): ca. 6 m² Grundfläche, vermutlich Holzbauweise, Verkleidung mit Faserzementplatten, Flach geneigtes Pultdach (Fortführung Dach des Nebengebäudes. Eindeckung mit Wellfaserzementplatten, davor Überdachung
- E) Carport: ca. 15 m² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Trapezblech, Fußboden mit Betonplatten, zweiflügeliges Holztor, Verkleidung mit Holz

E,A,D insgesamt über 9m Länge an Grenze bebaut, ist nicht zulässig

Sonstige Anlagen: Eingezäunter Gartenteich

Einstufung der Außenanlage: üblich

Fotos (aufgenommen am 04.12.2024)



Terrasse (S)



Werkstatt (NW)



Werkstatt mit Schuppenanbau (O)



Schuppenanbau an Werkstatt (NW)



Gartenteich von Norden



Garten von Süden

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo Fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

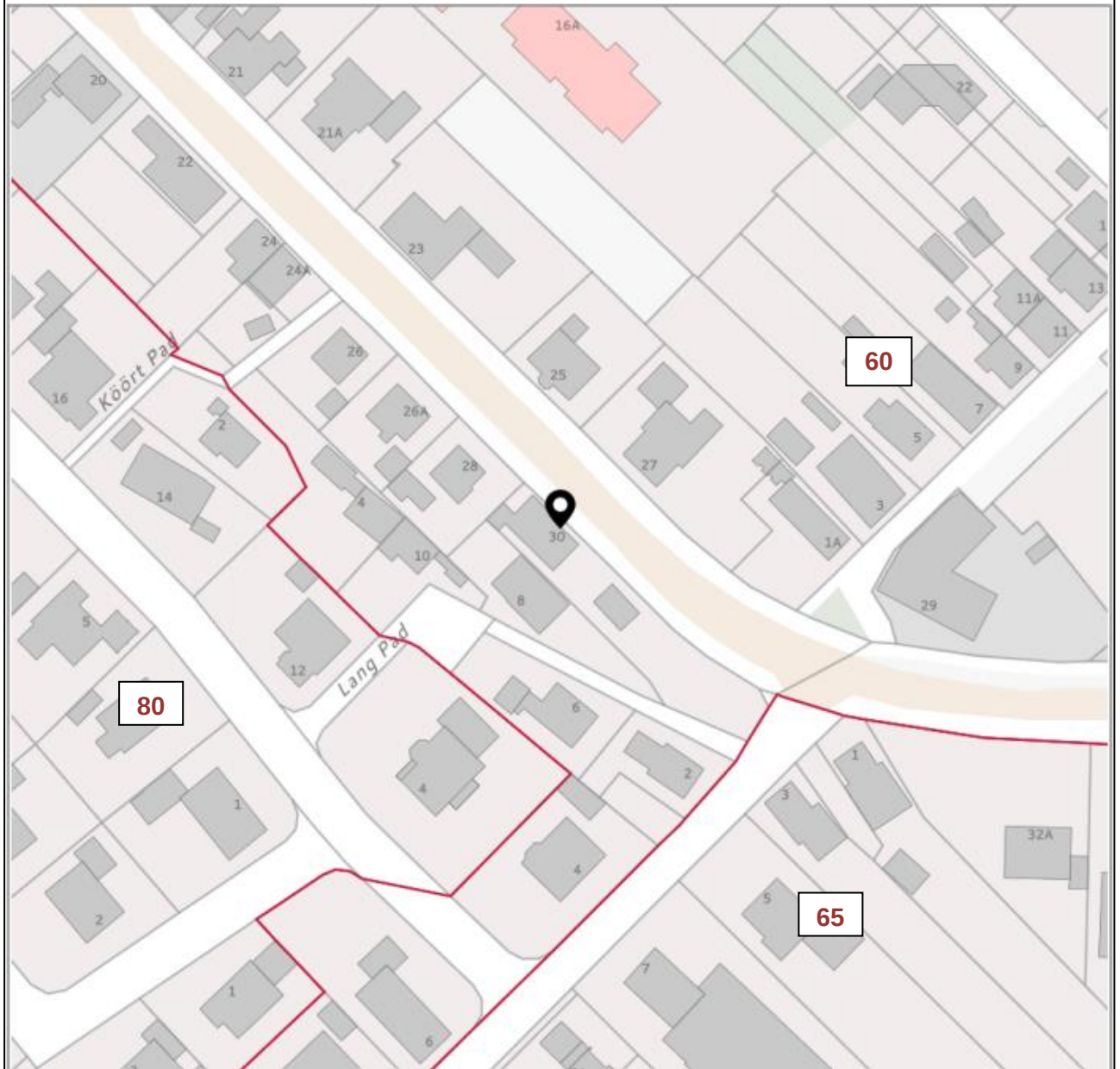
In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Die originären Kaufpreise je m² Fläche werden mit der vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Indexreihe und den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche auf den Bewertungsstichtag und die sonstigen Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Adresse: Weenerstraße 30, 26831 Bunde, Ostfriesland
Gemarkung: 1702 (Bunde), Flur: 7, Flurstück: 882/3



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 60 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 699 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 60 €/m² ab.

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des sehr schmalen Zuschnitts, der Lage an der Durchgangsstraße, des fehlenden Grenzabstandes des Nachbargebäudes und der eingeschossigen Bauweise gegeben.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses werden diese Umstände sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 25 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$60 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 45 \text{ €/m}^2.$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	699 m ²	45,00 €/m ²	31.455 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	699 m²		31.455 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des fehlenden Drempels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m ²	190	9
NHK 2010	694 €/m ²	450 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-5,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,7	184,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	231.296 €	7.480 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	70	60
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	15	15
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2143	0,2500
Gebäudesachwert	49.567 €	1.870 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	51.437 €	

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	5.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	4.000 €
	0 €
sonstige Nebengebäude, Überdachung	5.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14.500 €

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

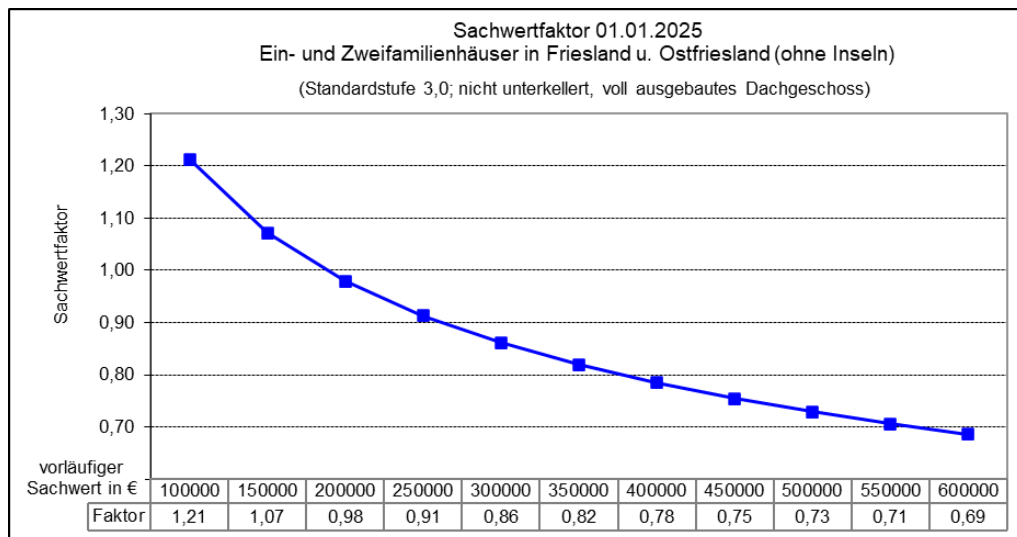
Bodenwert (marktübliche Fläche)	31.455 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	51.437 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14.500 €
vorläufiger Sachwert	97.392 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

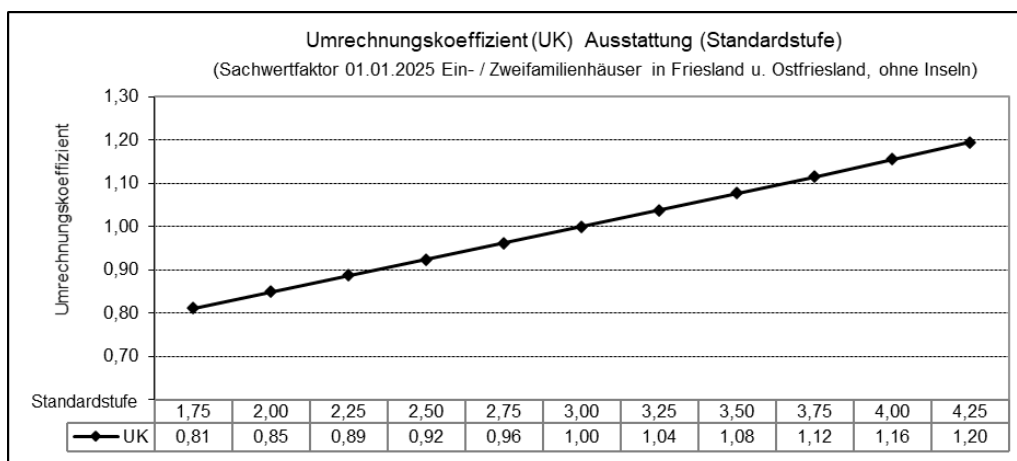
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2025 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Bunde	0,97

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Bei Flachdachgebäuden ist ein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient von 1,03, bei vollunterkellerten Hauptgebäuden bzw. bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ist jeweils ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 97.000 €):	1,22
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,5):	0,92
Umrechnungskoeffizient nicht ausgebautes DG:	0,96
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,97
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	1,04

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,95, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 5 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem verminderten Ansatz wird berücksichtigt, dass es sich um ein sehr schmales Grundstück an einer viel befahrenen Bundesstraße handelt. Zudem ist der Käuferkreis durch die vorhandene Grenzbebauung des Nachbarhauses zusätzlich eingeschränkt.

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

vorläufiger Sachwert	97.392 €
Sachwertfaktor	0,95
Marktanpassung	-4.870 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	92.522 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteinfluss 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 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.

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

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

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

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

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von rd. 7.000 € berücksichtigt.

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-7.000 €	0 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-7.000 €

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	92.522 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.000 €
Sachwert	85.522 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (sachgerecht gerundet)	85.000 €

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 Bunde, Weenerstraße 30 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025 mit

85.000 €

(in Worten: Fünfundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

3.7 Ermittlung des Zuzahlungsbetrags (Nießbrauchsrechte)

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

Nach §51, 50 ZVG ist stattdessen 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.

Gemäß Grundbucheintragung besteht zugunsten von Herrn [REDACTED] ein Nießbrauchsrecht an dem ½-Anteil der Frau [REDACTED]. Ebenso besteht für Frau [REDACTED] ein Nießbrauchsrecht an dem ½-Anteil von Herrn [REDACTED].

3.7.1 Grundsätze des Nießbrauchsrechts

Der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird zugunsten einer oder mehrerer Person(en) bestellt. Er erlischt in der Regel mit dem Tode des oder der Berechtigten und damit zu einem unbestimmten Zeitpunkt. Das Recht erlischt darüber hinaus mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung oder, soweit keine Wiederaufbauverpflichtung (z.B. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder landesrechtlicher Bestimmungen) besteht, mit der Zerstörung des Gebäudes. Auch in diesen Fällen bleibt die Dauer des Rechts bzw. der Belastung vom Erleben des Berechtigten abhängig. Das Nießbrauchrecht ist grundsätzlich nicht übertragbar.

Der Nießbrauchberechtigte kann in der Regel alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen. Der Nießbrauchberechtigte ist nach § 1041 BGB nur im Rahmen gewöhnlicher Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Sache verpflichtet. Darüber hinaus ist der Nießbrauchberechtigte nach § 1047 BGB zur Tragung bestimmter Lasten verpflichtet (u. a. Hypothekenzinsen). Beim Nießbrauch sind die schuldrechtlichen Vereinbarungen zu beachten.

Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist daher zu klären, ob ein Recht befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen. Die Höhe der vom

Berechtigten bzw. vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten bzw. Lasten können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.

Ist der Rechtsinhaber (z.B. nach § 1047 BGB oder nach vertraglicher Vereinbarung) zur Zahlung von Kosten und Lasten verpflichtet (z.B. Zahlungsverpflichtungen aus Abteilung III des Grundbuchs, nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten), die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden, ist zu beachten, dass diese Kosten und Lasten bei der Wertermittlung des Rechts wertmindernd angesetzt werden. Damit reduziert sich zugleich die Wertminderung des belasteten Grundstücks.

3.7.2 Daten des zu berücksichtigenden Nießbrauchsrechts

Gemäß Bewilligung vom 26.11.2018 wurde dem jeweiligen Berechtigten das Nießbrauchsrecht an dem ideellen Miteigentumsanteil des Miteigentümers bewilligt.

Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist zu klären, ob ein Recht befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen.

Die Höhe der vom Berechtigten bzw. vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten bzw. Lasten können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.

In der Eintragungsbewilligung ist festgelegt, dass die Kosten und Leistungen dem Nießbraucher obliegen. Der Nießbraucher trägt nicht nur die gewöhnlichen, sondern auch die außergewöhnlichen Unterhaltungskosten. Auch öffentliche und privatrechtliche Lasten trägt der Nießbraucher.

Folgende Kriterien werden somit vom Gutachterausschuss berücksichtigt:

1. Das Recht endet jeweils mit dem Tode.
2. Jeder ist berechtigt, das eigene Nießbrauchsrecht vorzeitig aufzugeben. Es erlischt ersatzlos bei Auszug. Dies ist nach Auskunft des Amtsgerichts ggf. nur schuldrechtlich vereinbart. Inwieweit das Recht für Frau Ilona Lüdemann nach ihrem Auszug noch besteht, wird nicht vom Gutachterausschuss geprüft. Stattdessen werden beide Nießbrauchsrechte antragsgemäß wertmindernd berücksichtigt.
3. Das Recht ist jeweils unentgeltlich.
4. Die Grundstückseigentümer haben jeweils keine Kosten für die „eigene“ Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude zu tragen. Diese werden von den Nießbrauchern übernommen. (Nießbraucher und Miteigentümer sind allerdings identisch.)
5. Zahlungsverpflichtungen aus Abteilung III des Grundbuchs oder aus anderen Verträgen zur Finanzierung der Immobilien über den ½-Anteil des Anderen werden nicht durch die Berechtigten übernommen.

Für die Bewertung mit aktuellem Stichtag zieht der Gutachterausschuss die aktuelle Sterbetafel 2021/23 des statistischen Bundesamtes heran.

Der Berechtigte ist am [REDACTED] geboren und ist somit 56 Jahre alt (versicherungsmathematisch gerundet). Die Lebenserwartung beträgt nach der aktuellen Sterbetafel 2021/23 rd. 25 Jahre.

Die Berechtigte ist am [REDACTED] geboren und ist somit 51 Jahre alt (versicherungsmathematisch gerundet). Die Lebenserwartung beträgt nach der aktuellen Sterbetafel 2021/23 rd. 33 Jahre.

Die Lebenserwartung übersteigt jeweils die Restlaufzeit der Gebäude (rd. 15 Jahre gem. Sachwertberechnung). Der Gutachterausschuss unterstellt daher, dass nach Ablauf der Restnutzungsdauer keine entsprechende Rendite zu erzielen ist.

3.7.3 Wert des mit Nießbrauchrechten belasteten Grundstücks

Bei üblicherweise selbst genutzten Objekten wie Einfamilienhäusern entspricht der Wert des Rechts in der Regel nicht der Wertminderung des belasteten Grundstücks. Um den Verkehrswert des belasteten Objektes zu ermitteln, ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in der Regel mit Hilfe des Sachwertverfahrens abzuleiten. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre zu Grunde gelegt, den das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch hat (= zukünftiger Verkehrswert bei Ablauf des Rechts). Der so ermittelte Wert wird üblicher Weise mit Hilfe des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Da die Lebenserwartung die Restnutzungsdauer der Gebäude übersteigt, wird der ermittelte Wert über die Restnutzungsdauer abgezinst. Als Zinssatz wird der um einen Risikozuschlag erhöhte Liegenschaftszinssatz verwendet.

Zusätzlich sind die vom Grundstückseigentümer eventuell zu tragenden Kosten und Lasten wertmindernd zu berücksichtigen. Hierzu werden die jährlich anfallenden Kosten mit dem Leibrentenbarwertfaktor kapitalisiert.

Verkehrswert nach Ablauf des Rechts

Statistisch ist damit zu rechnen, dass in 33 Jahren das Grundstück lastenfrei hinsichtlich des Nießbrauchs sein wird. In 33 Jahren ergibt sich analog der Sachwertermittlung aus Abschnitt 3.4 der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren. Im Vergleich zum aktuellen Sachwert aus Abschnitt ist lediglich die Restnutzungsdauer dem späteren Zeitpunkt angepasst. Alle anderen Ansätze und Marktdaten werden als unverändert unterstellt bzw. über die spätere Abzinsung berücksichtigt.

Da die Lebenserwartung der Berechtigten die übliche im Gutachten angesetzte Restnutzungsdauer übersteigt, ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen bei Erlöschen des Rechts daher zu 0 €.

Eine Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass freigelegte Grundstücke in der Gemeinde Bunde im Mittel mit rd. dem 1,3-fachen des aktuellen Bodenwertes gehandelt werden. (siehe Ableitung Bodenwert Kapitel 3.3.3, Seite 27). Der Bodenwert für ein bebaubares Grundstück ergibt sich somit zu: $1,3 \times 45 \text{ €/m}^2 \times 699 \text{ m}^2 = \text{rd. } 41.000 \text{ €}$.

Vorläufiger Sachwert bei Erlöschen des Rechts

Bodenwert (siehe vor)	41.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen (s. vor)	0 €
Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (s. S. 30)	14.500 €
vorläufiger Sachwert	55.500 €

Verkehrswert bei Erlöschen des Rechts (Ende der Restnutzungsdauer)

vorläufiger Sachwert	55.500 €
Sachwertfaktor	1,00
Marktanpassung	+0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	55.500 €
Freilegungskosten für Wohnhaus und zur Rundung	-15.500 €
sonstiger Bodenwert	0 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren bei wahrscheinlichem Erlöschen des Rechts	40.000 €

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag

Der zum Ablauf des Rechts ermittelte Verkehrswert wird mit Hilfe des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors (Sterbetafel 2021/2023) abgezinst. Im vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss einen Zinssatz von 2,2 % (Liegenschaftszinssatz zuzüglich Risikozuschlag) für angemessen.

Abzinsung bebaute Fläche:

Verkehrswert des Grundstücks bei Erlöschen des Rechts	40.000 €
Abzinsungsfaktor (Zins 2,2 %, RND 15 Jahre)	0,7215
Abgezinster Wert des Grundstücks zum Stichtag	28.860 €

Aufzinsung der vom Eigentümer zu tragenden Kosten

Von einem neuen Grundstückseigentümer wären während der Dauer des Nießbrauchsrechts keine eigenen ideellen Instandhaltungskosten zu tragen. Eine Aufzinsung der Kosten für die Restnutzungsdauer erübrigt sich demnach.

Verkehrswert des mit einem Recht belasteten Objektes

Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung des Rechts ergibt sich danach wie folgt:

Abgezinster Wert des Grundstücks	28.240 €
Kapitalisierte Kosten des Eigentümers	0 €
Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zum Stichtag	rd. 28.000 €

3.7.4 Zuzahlungsbetrag bei Nichtbestehen der Rechte

Nach § 51, 50 ZVG ist der Zuzahlungsbetrag für den Ersteher für den Fall des Nichtbestehens der im Grundbuch Abteilung II eingetragenen Rechte zu ermitteln. Der Zuzahlungsbetrag ist der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Der Zuzahlungsbetrag ergibt sich somit wie folgt:

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastungen	85.000 €
Abzgl. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit	28.000 €
Zuzahlungsbetrag	57.000 €

Leer, den 18.02.2025

Exner	Rödenbeek	Folten
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss	13,05 m	x 7,15 m	=	93,31 m ²
	+ 5,35 m	x 0,70 m	=	3,75 m ²
			=	97,1 m²
Dachgeschoss	13,05 m	x 7,15 m	=	93,31 m ²
			=	93,3 m²
Bruttogrundfläche Hauptgebäude = rd.				190 m²

II. Nebengebäude

Anbau

	Länge	Breite		Fläche
Schuppenanbau	2,95 m	x 3,05 m	=	9,00 m ²
			=	9,0 m²
Bruttogrundfläche Anbau = rd.				9 m²

III. sonstige Nebengebäude

Werkstatt (Holzhaus)

Gebäudeteil	Länge	Breite		Fläche
Werkstatt	7,72 m	x 5,02 m	=	38,75 m ²
			=	38,8 m²
Gebäudegrundfläche Werkstatt = rd.				39 m²

Schuppenanbau (Lager)

Gebäudeteil	Länge	Breite		Fläche
Schuppenanbau (Werkstatt)	5,00 m	x 3,20 m	=	16,00 m ²
			=	16,0 m²
Gebäudegrundfläche Schuppenanbau = rd.				16 m²

Schuppenanbau (Nutzung unbekannt)

Gebäudeteil	Länge	Breite		Fläche
Schuppenanbau (Nebengebäude)	3,13 m	x 1,95 m	=	6,10 m ²
			=	6,1 m²
Gebäudegrundfläche Schuppenanbau = rd.				6 m²

Carport

Gebäudeteil	Länge	Breite		Fläche
Carport	4,95 m	x 2,94 m	=	14,55 m ²
			=	14,6 m²
Gebäudegrundfläche = rd.				15 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

I. Hauptgebäude

Nach überschlägiger Berechnung ergeben sich unter Berücksichtigung des Gebäudetyps und des Herstellungsjahres rd. 75 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und rd. 40 m² Nutzfläche im Dachgeschoss.

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

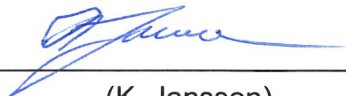
Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**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 26.03.2025





(K. Janssen)