



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

# Gutachten über den Verkehrswert



**Stadt Weener, Auf der Gaste 29, 29A**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Weener	
Straße, Hausnummer:	Auf der Gaste 29, 29A	
Gemarkung:	Weener	
Flur:	18	
Flurstück(e):	18/28	18/29
Fläche:	340 m <sup>2</sup>	367 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	707 m <sup>2</sup>	
Grundbuchbezirk:	Weener	
Grundbuchblatt:	6020	
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. (FH) Architekt Christian Kirchhoff
Gutachter:	Auktionator/Immobilienkaufmann Gerhard Ulferts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.11.2024 (inkl. Photovoltaikanlagen) mit

**465.000 €**

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	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
2.6	Bauliche Anlagen	11
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	17
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>19</b>
3.1	Grundlagen	19
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2	Kaufpreissammlung	19
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4	Literatur	19
3.2	Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3	Bodenwert	21
3.3.1	Vergleichswerte	21
3.3.2	Bodenrichtwerte	22
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	23
3.3.4	Gesamtbodenwert	23
3.4	Sachwertverfahren	24
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	24
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	26
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	27
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	31
3.6	Verkehrswert	32
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>33</b>
	Berechnungen	33
	Merkblatt Gutachterausschuss	35

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 36 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer, Leer
Auftragseingang:	04.07.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 15/24
Verwendungszweck:	Kauf
Besonderheiten:	Zwei Photovoltaikanlagen
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 01.10.2024
weitere Teilnehmer:	Mieterin
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	07.11.2024, es konnten nicht alle Räume besichtigt werden
weitere Teilnehmer:	Die Mieterin (Haus 29A, nur Erdgeschoss)

### 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 07.11.2024 (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 (07.11.2024).

## **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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Angaben zu den Photovoltaikanlagen

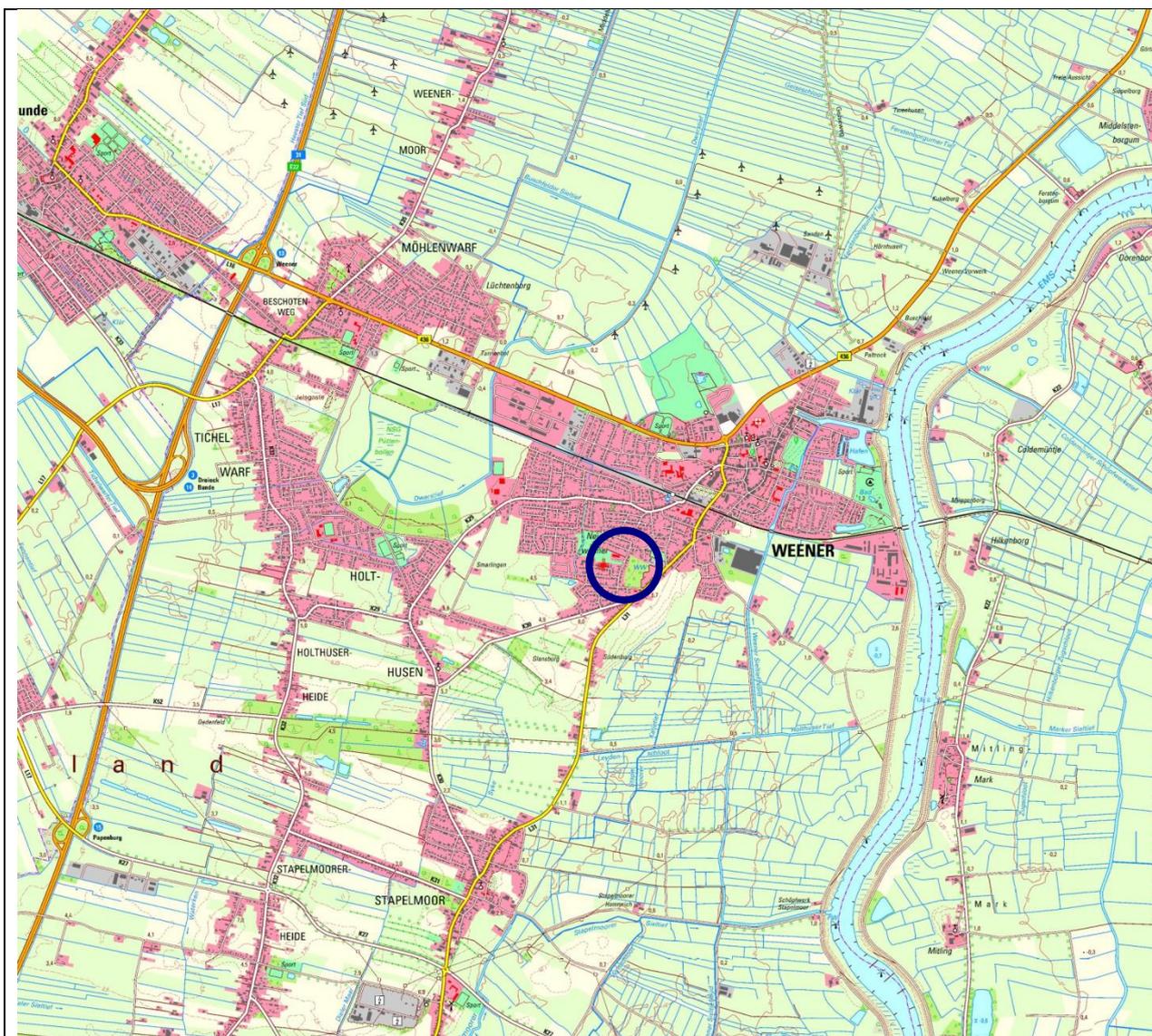
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Weener an der Straße „Auf der Gaste“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Weener (Rathaus) beträgt ca. 2 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. 2 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche zwischen Leer im Nordosten und zur Autobahn A 31 im Westen verläuft. Der Autobahnanschluss (Anschlussstelle Weener) auf die A31 befindet sich westlich in ca. 6 km Entfernung.

Den auf der internationalen Bahnstrecke von Leer nach Groningen liegenden Bahnhof Weener erreicht man nach ca. 1,5 km. Der 18 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.

Der Sport- und Freizeithafen von Weener liegt in 2,5 km Entfernung an der Ems.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Stadt Weener handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in näherer Umgebung / im Zentrum bzw. in der Kreisstadt Leer (Gymnasien und Berufsbildende Schulen) vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe im Zentrum von Weener in ca. 2,5 km Entfernung.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

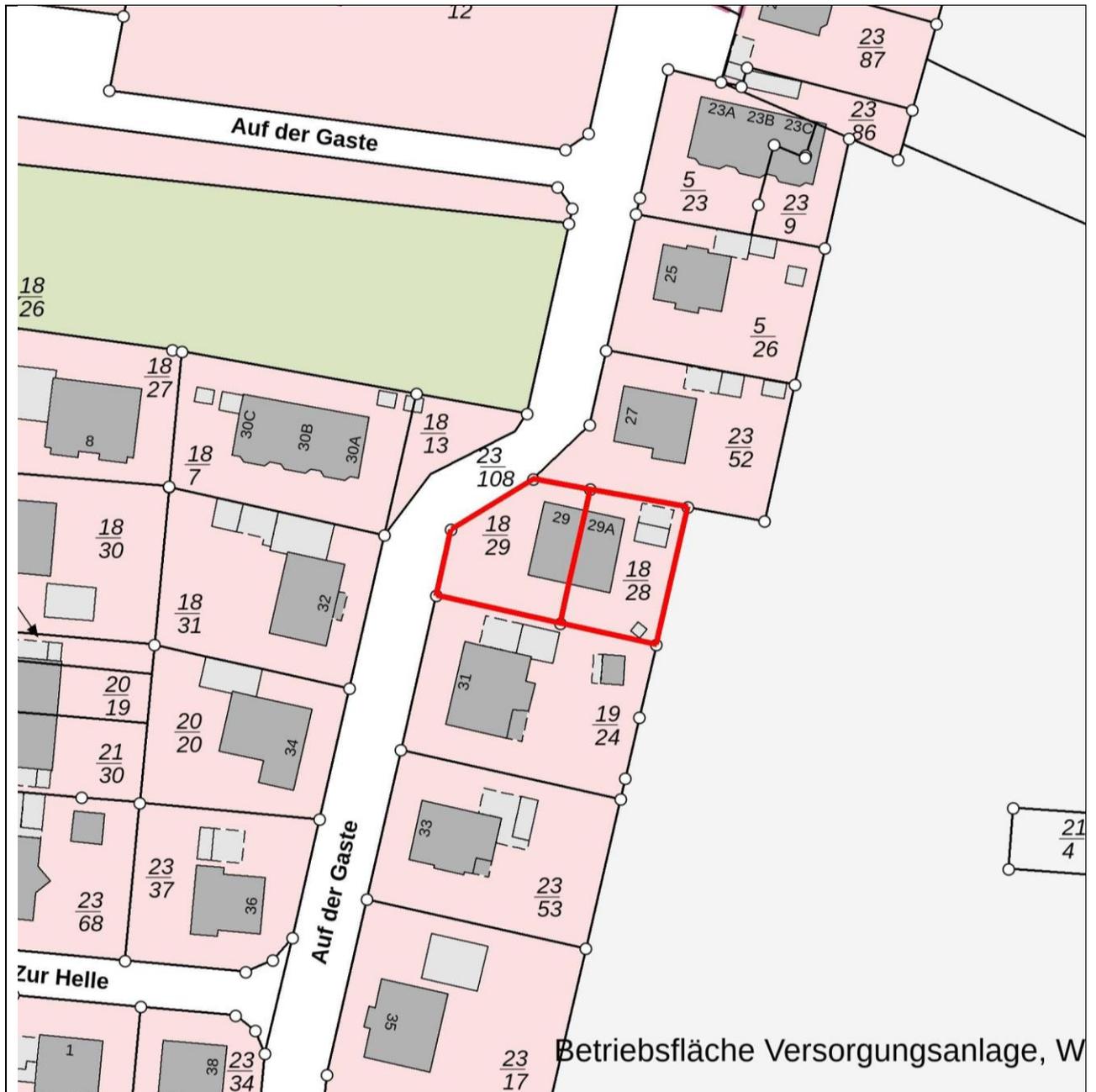
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet der 2000er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 707 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 22 m (Grundstücksbreite) x 25 bis 35 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus und einfachen Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und tlw. als Ziergarten angelegt.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Auf der Gaste“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.2.4 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.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 124 W der Stadt Weener vor, der am 02.05.2008 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das Grundstück liegt tlw. in einer Wasserschutzzone.

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 Straße „Auf der Gaste“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Weener sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Weener in naher Zukunft nicht zu erwarten.

#### Öffentliche Forderungen

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

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 02.07.2024 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

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 vermietet (Nr. 29 und 29A), eine Haushälfte (Nr. 29) wird dabei an Monteure auf Zeit vermietet.

#### 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 Stadt Weener 15.550 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Stadt Weener von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 1,9 % zu erwarten.

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

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Stadt Weener beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **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

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Doppelhaus in Holzrahmenbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: tlw. ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	ca. 2012
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 387 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: Wohnung 29: rd. 98 m <sup>2</sup> (nach Bauzeichnung, zzgl. rd. 19 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Bodenraum (DG))
	Wohnung 29A: rd. 117 m <sup>2</sup> (nach Bauzeichnung, inkl. Zimmer Dachgeschoss)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG): je Wohnung: Wohnküche mit Flur, Gästezimmer, WC-Raum, HWR Wohnung 29 A abgetrennter Vorratsraum an Küche
	im Obergeschoss (DG): zwei Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Flur
	im Dachgeschoss (DG): Wohnung 29: Bodenraum und Technikraum (Lüftungsanlage) Wohnung 29A: Zimmer und Technikraum (Lüftungsanlage)
	Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>	
Außenwände:	Holzrahmenbauweise mit Außenputz, Wärmedämmung mit Standard 2012
Dach:	Pultdächer, glasierte Tonziegel, gedämmt im Standard von 2012, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Flachdach Wohnung 29A ohne Brüstungsgeländer
Außentüren:	Kunststoffrahmentür mit Dreifachverglasung, mittlere Qualität
Fenster:	Kunststoffrahmen, Dreifachverglasung, mittlere Qualität
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion, Verkleidung mit Gipskartonplatten, Wandfliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	glatte Furniertüren, Holzzargen
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Deckenverkleidung Gipskartonplatten
Geschosstreppen:	jeweils freitragende Holzterasse zum Obergeschoss Wohnung 29: Deckenluke mit Klappterasse zum Dachgeschoss Wohnung 29A: steile, schmale Holzterasse zum Dachgeschoss
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, überwiegend Laminat, Bodenfliesen in den Nassräumen
Sanitäreinrichtungen:	jeweils WC-Raum mit WC-Becken und Handwaschbecken im EG; jeweils Bad im OG mit Wanne, Dusche, Waschtisch, jeweils mittlerer aktueller Standard

Heizung:	je Wohnung Gasheizung mit Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, je Wohnung zentral kontrollierte Wohnraumbelüftung, je Wohnung Photovoltaikanlage (gesondert bewertet)
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	keine

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	<p>fehlendes Standrohr der Regenfallleitung bei der Auffahrt, unfachmännisch abgedichtete Dachterrasse samt Fensteranschluss, abblätternde Farbe an Rolllädenkästen, unvollständiger Fassadenanstrich</p> <p>leichte Fertigstellungsmängel in Wohnung 29: z. B. fehlende Abdeckungen und Anschlüsse, fehlender Innenputz Gebäudetrennwand (kein luftdichter Abschluss), fehlende Dämmung der Warmwasserleitungen hinter dem Heizgerät, fehlende Abdeckung eines Rolllädenkastens</p> <p>Wohnung 29A innen: (vom Gutachterausschuss nur das EG be- sichtigt, voraussichtlich auch im DG im guten Zustand, ohne An- satz für Baumängel)</p>
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) gut

#### 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 weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,4 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 aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster für das Baujahr als durchschnittlich 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):	12 Jahre
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Restnutzungsdauer (am Stichtag):	58 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	2012

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 01.10.2024)



Ansicht von Südwesten

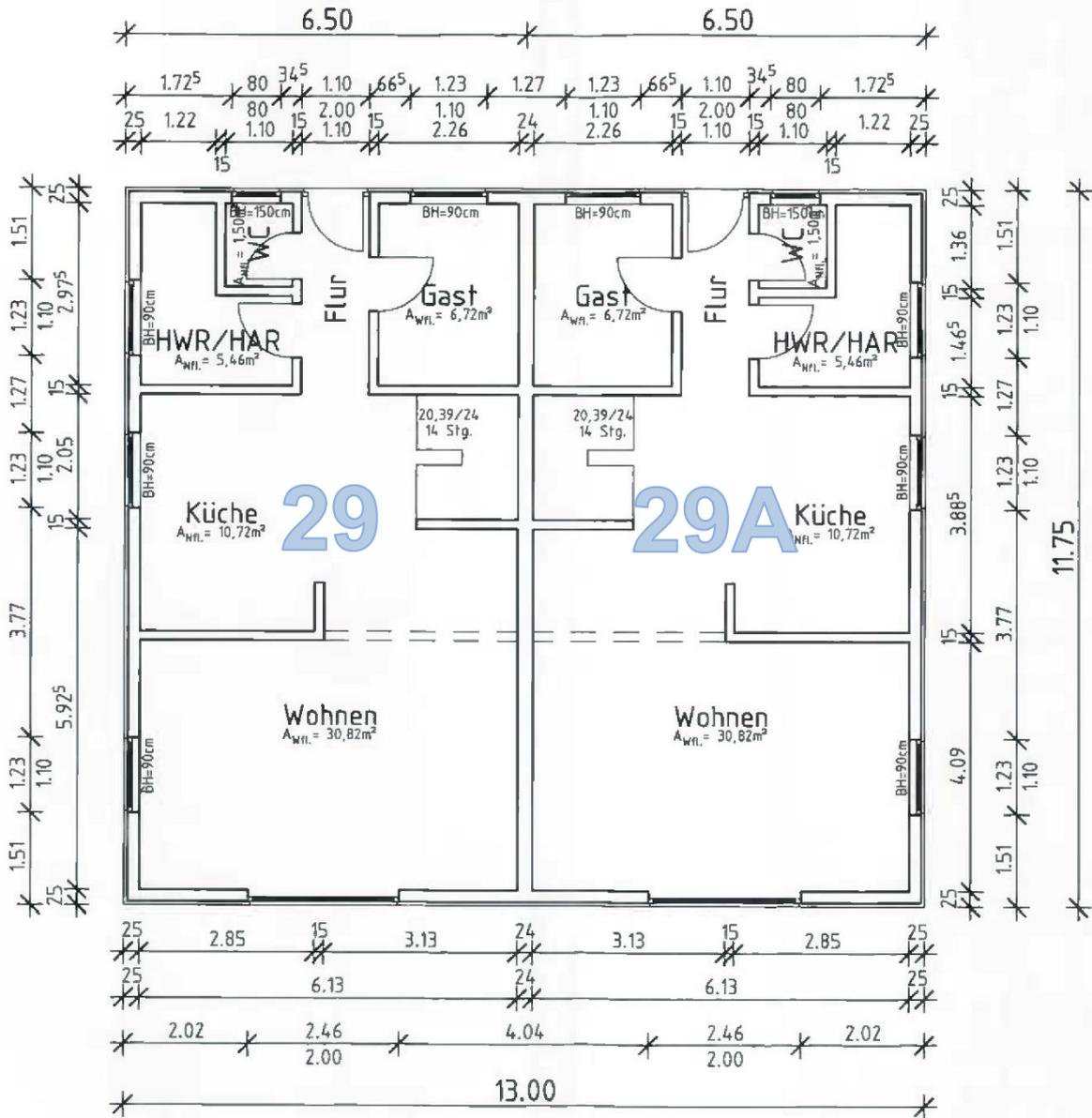


Ansicht von Nordwesten

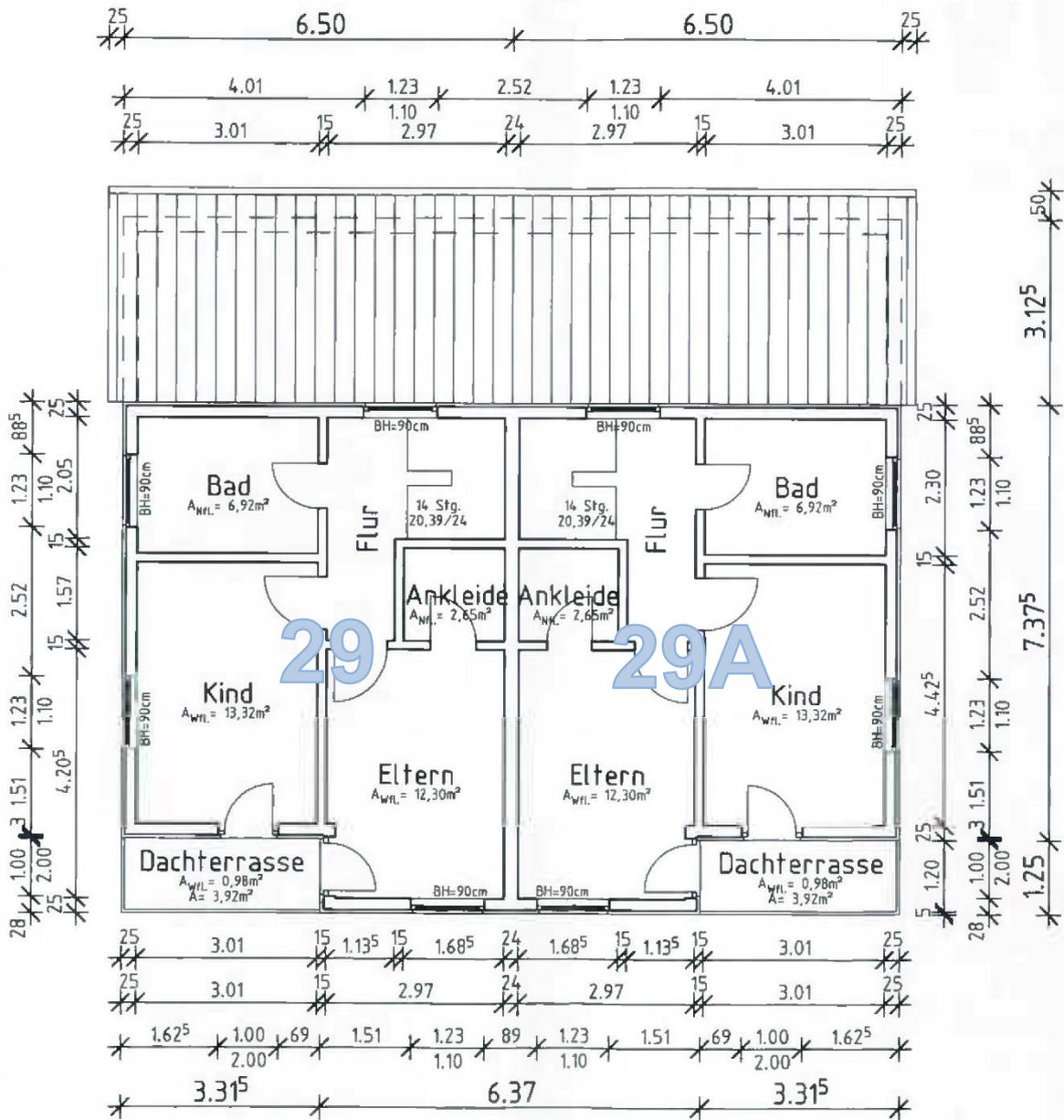
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweichen.

## 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	2x Gas-, 2 x Elektrizitäts- und 2 x Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	<p>Wohnung 29: Betonsteinpflaster, Überdachung (ohne ausreichenden Grenzabstand): Holzkonstruktion mit Kunststofflichtplatten, Verkleidung mit Bretterschalung, weiß gestrichen</p> <p>Wohnung 29A: Beton-Terrassenplatten, Überdachung (ohne ausreichenden Grenzabstand): Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten, tlw. Verkleidung mit Holzschalung, weiß gestrichen, Lichtband aus Kunststoff</p> <p>insgesamt einfach bis üblich</p>
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Holzzaun und Hecken
<u>Gartenanlage:</u>	Überwiegend Rasenfläche, tlw. Ziergarten insgesamt einfache bis übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	<p>einfacher Schuppen mit sehr einfachem Carport: ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise, Flachdach mit Schalung und Abdichtung, Holztür, Carport verschlossen mit Plane, Fußboden Betonsteinpflaster</p> <p>Holzgartenhaus: ca. 3,5 m<sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise, Flachdach mit Schalung und Abdichtung, Holztür</p> <p>Einfaches Holzgartenhaus: ca. 3,5 m<sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise, Satteldach mit Schalung und Abdichtung, Holztür</p>
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Überdachung zwischen Wohnhaus und Schuppen: einfache Holzkonstruktion, Eindeckung mit Doppelstegplatten
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach bis üblich

Fotos

(aufgenommen am 01.10.2024)



Teilansicht Holzschuppen



Teilansicht Carport mit Zwischenüberdachung



Teilansicht Garten (29A) mit Holzgartenhaus



Ansicht Holzgartenhaus (29)



Teilansicht Terrasse (29)



Teilansicht Terrasse (29A)

### **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 Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das 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**

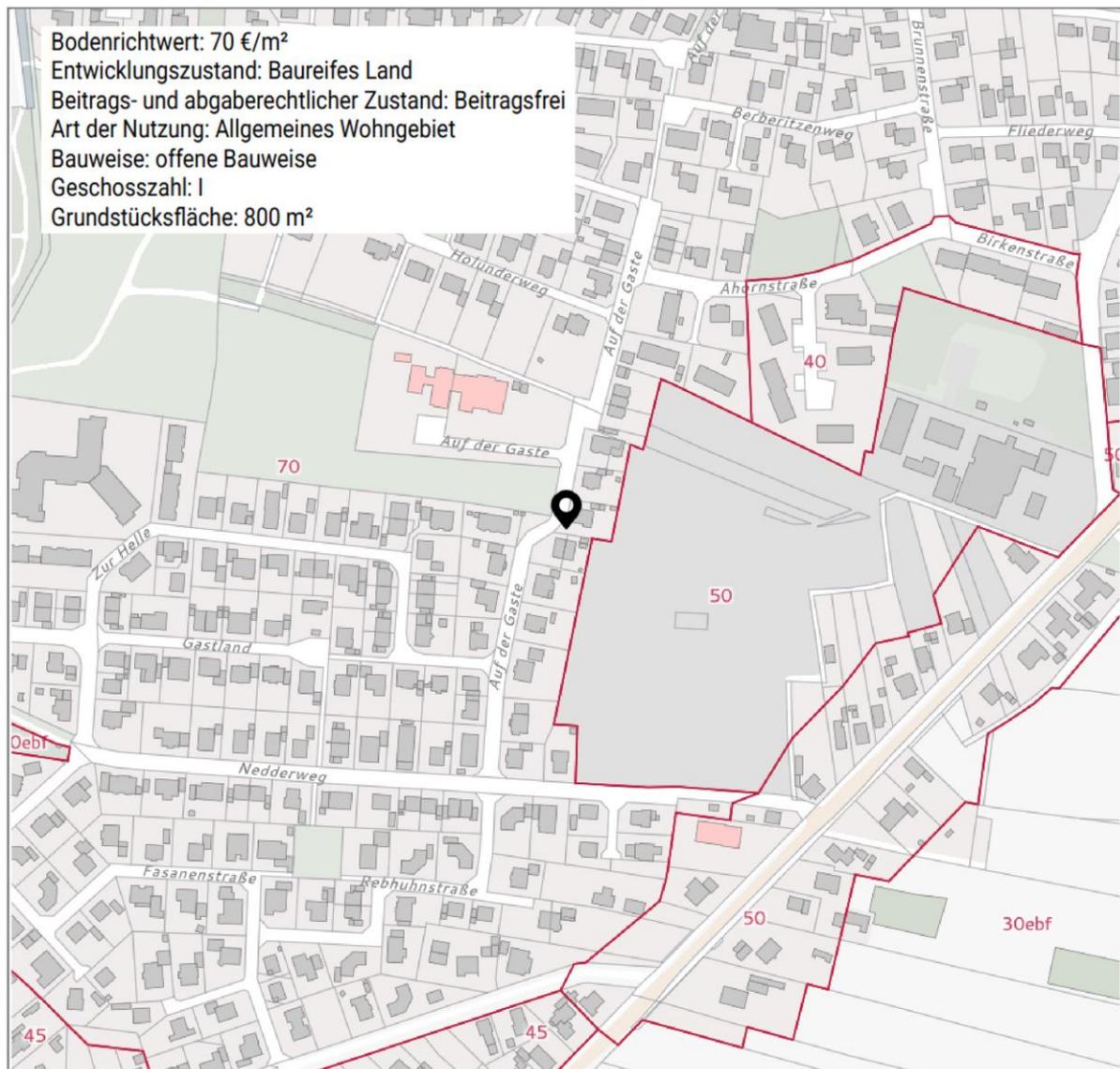
In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 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: Auf der Gaste 29, 26826 Weener  
Gemarkung: 1802 (Weener), Flur: 18, Flurstück: 18/29



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 Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 707 m<sup>2</sup> 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.

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 bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund der Lage im Randbereich des Baugebietes (werterhöhend), der leicht unregelmäßigen und somit ungünstigeren Grundstücksform (wertmindernd) und der leicht abweichenden Grundstücksgröße des teilbaren Grundstücks gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Umstände insgesamt sachverständig mit einem Zuschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$70 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = \text{rd. } 80 \text{ €/m}^2.$$

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche	340 m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	27.200 €
Flurstück 18/29	367 m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	29.360 €
<i>Summe der marktüblichen Flächen</i>	<i>707 m<sup>2</sup></i>		<i>56.560 €</i>
0	0 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0 €
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>		<i>0 €</i>
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>707 m<sup>2</sup></b>		<b>56.560 €</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.

##### **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 €/m<sup>2</sup> 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, Dremmel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	387
NHK 2010	923 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,0
Herstellungskosten am WE-Stichtag	657.219 €
Regionalfaktor	1,00
<i>Alterswertminderung</i>	
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70
<i>Alter in Jahren</i>	12
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	58
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,8286
Gebäudesachwert	544.571 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>544.571 €</b>

### 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 2 x Elektrizität, 2 x Wasser, 2 x Gas; Anschluss an Kanalisation	9.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	7.000 €
sonstige Nebengebäude	3.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>19.500 €</b>

### 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:

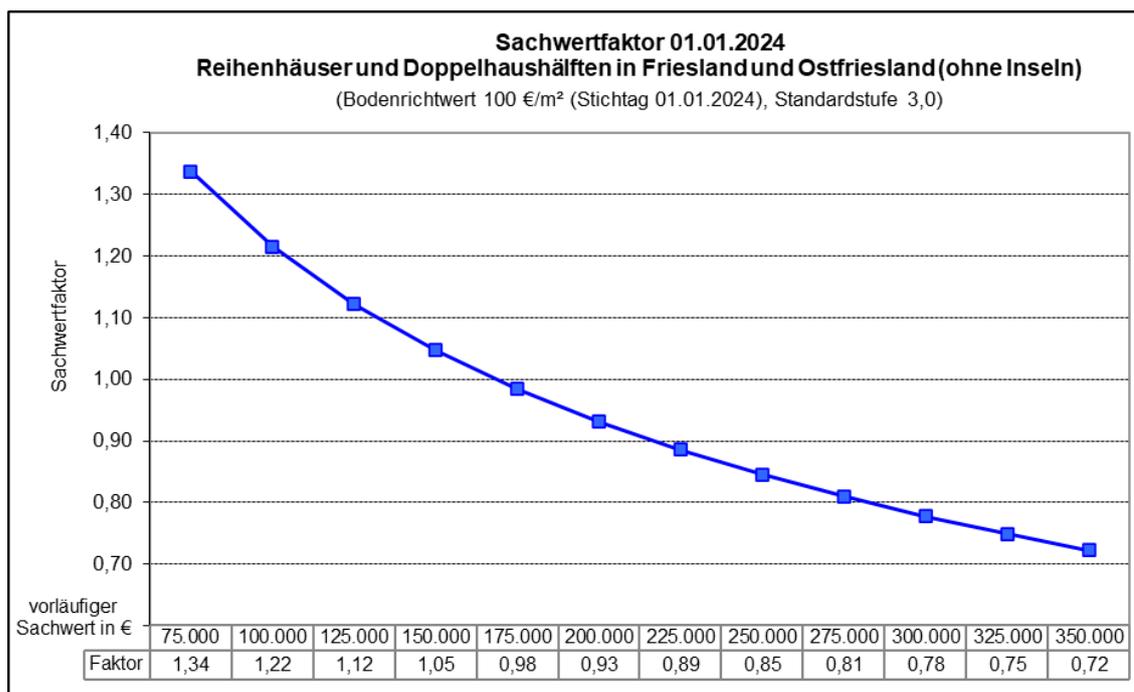
Bodenwert (marktübliche Fläche)	56.560 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	544.571 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	19.500 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>620.631 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

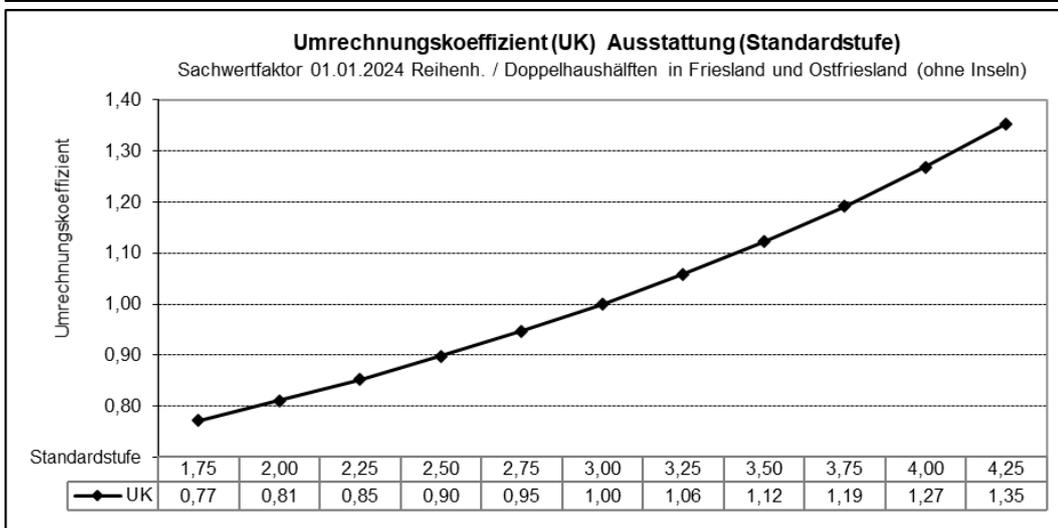
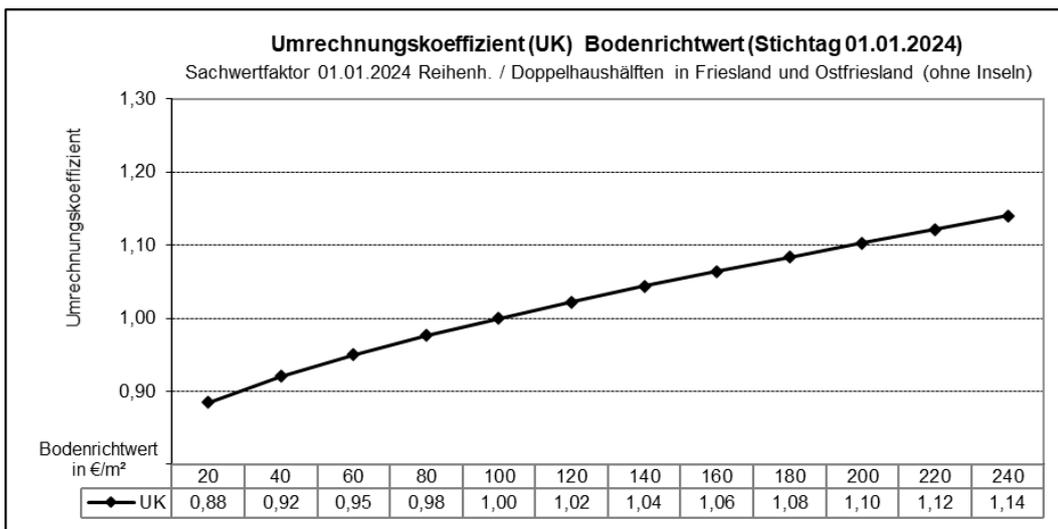
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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).

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup>. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.



<b>Umrechnungskoeffizient Lage</b>	
(Sachwertfaktor 01.01.2024 Reihenh. / Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Weener	0,93

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

© 2024 GAG

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2024 bezieht, ist Preisentwicklung zwischen Wertermittlungsstichtag und Stichtag des Sachwertfaktors noch in Ansatz zu bringen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (auf eine Doppelhaushälfte bezogen):	0,77
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (80 €/m²):	0,98
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,4):	1,10
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,93
Anpassung auf Stichtag	0,95
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>0,74</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,74, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 26 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		620.631 €
Sachwertfaktor	0,74	
Marktanpassung		-161.364 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>459.267 €</b>

### 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:

- Baumängel und Bauschäden

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal sind die Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss ermittelt den Wert der Photovoltaikanlage mittels Ertragswertverfahren aus den Erträgen.

Gemäß den Angaben des Netzbetreibers wurden die Anlagen im Jahr 2014 in Betrieb genommen und weisen eine Nennleistung von 2,88 kWp (Anlage 1) bzw. 3,36 kWp (Anlage 2) auf.

Die Photovoltaikanlagen sind auf Eigenverbrauch konzipiert, d.h. der erzeugte Strom wird zunächst selbst verbraucht. Ein Stromüberschuss wird dann ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Einspeisevergütung beträgt lt. EEG 17,90 Cent/kWh bei Anlagen bis 10 kWp und ist für 20 Jahre festgeschrieben. Weiterhin ist der Eigenverbrauch des erzeugten Stroms (Einsparung des sonst an den Energieversorger zu bezahlenden Verbrauchs) als Einsparung dem Ertrag hinzuzurechnen.

Nach Angabe des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft betrug der durchschnittliche Strompreis für das Jahr 2023 45,73 ct/kWh. Der Preis sinkt jedoch zurzeit. Der durchschnittliche Strompreis für das aktuelle Jahr 2024 beträgt 41,35 ct/kWh. Der Grundpreis des örtlichen Versorgers liegt derzeit (29.10.2024) bei 38,95 ct/kWh. Dieser Preis wird für die weitere Ermittlung zu Grunde gelegt.

Es wurden dem Gutachterausschuss durch die EWE die ins Netz eingespeisten Ertragsdaten vorgelegt. Die Produktionsdaten der Photovoltaikanlagen haben nicht vorgelegen.

Nach Angaben des Solarenergie-Förderverein Deutschland e.V. ([www.sfv.de](http://www.sfv.de)) lag bei PV Anlagen der regionale Durchschnittsertrag der letzten fünf Jahre bei rd. 897 kWh pro kWp.

Es ergibt sich somit eine durchschnittliche Jahresproduktion von 897 kWh/kWp x 2,88 kWp = rd. 2.580 kWh (Anlage 1) bzw. 897 kWh/kWp x 3,36 kWp = rd. 3.010 kWh (Anlage 2).

Die Einspeisung ins Stromnetz der letzten drei Jahre lag durchschnittlich bei 1.415 kWh (Anlage 1), bzw. 1.724 kWh (Anlage 2). Durch eine Differenzbildung zur durchschnittlichen Jahresproduktion ergibt sich ein durchschnittlicher Eigenverbrauch von 1.165 kWh (Anlage 1) bzw. 1.286 kWh (Anlage 2). Das entspräche etwa 43 % bis 45 % der produzierten Strommenge. Der durchschnittliche Eigenverbrauch liegt normalerweise zwischen 25 und 35 Prozent, er ist allerdings abhängig von der Anlagengröße. Bei kleineren Anlagen kann der Eigenverbrauchsanteil somit auch höher und somit auch deutlich über 40% liegen. Der Gutachterausschuss geht unter der Berücksichtigung der relativ kleinen Nennleistungen, der Lage und der Ausrichtung der Anlagen davon aus, dass die oben angenommene durchschnittliche Jahresproduktion erreicht wird.

Es ergeben sich folgende Ertragsdaten:

	Nennleistung	Einspeisemenge	Vergütung	Einspeiseertrag
Anlage 1	2,880 kWp	1.415 kWh	0,1790 €/kWh	253,29 €
Anlage 2	3,360 kWp	1.724 kWh	0,1790 €/kWh	308,60 €
		Eigenverbrauchs- menge	Maßstab	Einsparungswert
Anlage 1		1.165 kWh	0,3895 €/kWh	453,77 €
Anlage 2		1.286 kWh	0,3895 €/kWh	500,90 €
		Produktionsmenge		Gesamtertrag
Anlage 1		2.580 kWh		707,06 €
Anlage 2		3.010 kWh		809,50 €
				<b>1.516,56 €</b>

Der Gesamtvorteil der Photovoltaikanlagen ergibt sich somit jährlich zu **rd. 1.520 €**

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Zählergebühr), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Ertragsausfallwagnis bedingt durch einen Defekt. Aufgrund der Erfahrung des Gutachterausschusses und der Literaturangaben werden als Bewirtschaftungskosten rd. 15 Prozent für das Objekt als angemessen angesehen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

$$1.520 \text{ €} \times 0,85 = \text{rd. } \mathbf{1.292 \text{ €}}$$

Nach Angaben der Literatur und Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Photovoltaikanlagen nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu **6 %**. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.

Als Restnutzungsdauer für eine Photovoltaikanlage ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung die garantierte Einspeisevergütung erhält (20 Jahre abzüglich Alter). Unter diesen Gegebenheiten werden eine Restnutzungsdauer von **11 Jahren** angesetzt.

Der Ertragswert der Anlage ergibt sich als Barwert des Reinertrags. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung beträgt bei einem Zinssatz von 6 % und 11 Jahren Restnutzungsdauer 7,8869. Somit errechnet sich der Ertragswert zu

$$1.292 \text{ €} \times 7,8869 = \mathbf{10.190 \text{ €}}$$

Den Wert der Photovoltaikanlagen leitet der Gutachterausschuss zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 somit zu **rd. 10.200 €** ab.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich damit insgesamt zu:

Gebäude	Wohnhaus
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-5.000 €
<i>Gebäudesachwert</i>	544.571 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-5.000 €
weitere boG Grundstück ( <b>Photovoltaikanlage</b> )	10.200 €
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>5.200 €</b>

### 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	459.267 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.200 €
Sachwert	464.467 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>465.000 €</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 Stadt Weener, Auf der Gaste 29 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.11.2024 sachgerecht gerundet mit

**465.000 €**

(in Worten: Vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 07.11.2024

Kirchhoff	Rödenbeek	Ulferts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

#### I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Doppelhaus EG	13,13 m x	11,90 m	= 156,25 m <sup>2</sup>
			= <b>156,3 m<sup>2</sup></b>
Doppelhaus OG	13,13 m x	8,78 m	= 115,28 m <sup>2</sup>
			= <b>115,3 m<sup>2</sup></b>
Doppelhaus DG	13,13 m x	8,78 m	= 115,28 m <sup>2</sup>
			= <b>115,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Doppelhaus = rd.</b>			<b>387 m<sup>2</sup></b>

#### II. sonstige Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Carport mit Schuppen	6,05 m x	5,00 m	= 30,25 m <sup>2</sup>
			= <b>30,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Carport = rd.</b>			<b>30 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

Maße wurden der Genehmigungszeichnung für die Wohnung „29“ entnommen bzw. hieraus abgeleitet. Die Wohnung 29A ist spiegelbildlich.

#### I. Hauptgebäude

##### Erdgeschoss

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnen / Küche	6,13 m x	8,13 m x	1,00	= 49,84 m <sup>2</sup>
	- 5,25 m x	0,15 m x	1,00	= -0,79 m <sup>2</sup>
(Treppe)	- 1,65 m x	0,90 m x	1,00	= -1,49 m <sup>2</sup>
	- 1,65 m x	0,90 m x	0,50	= -0,74 m <sup>2</sup>
				= <b>46,8 m<sup>2</sup></b>
Gast	2,98 m x	2,26 m x	1,00	= 6,73 m <sup>2</sup>
				= <b>6,7 m<sup>2</sup></b>
HWR	2,98 m x	2,47 m x	1,00	= 7,36 m <sup>2</sup>
	- 1,51 m x	1,25 m x	1,00	= -1,89 m <sup>2</sup>
				= <b>5,5 m<sup>2</sup></b>
WC	1,36 m x	1,10 m x	1,00	= 1,50 m <sup>2</sup>
				= <b>1,5 m<sup>2</sup></b>
Flur	3,13 m x	1,10 m x	1,00	= 3,44 m <sup>2</sup>
				= <b>3,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss = rd.</b>				<b>64 m<sup>2</sup></b>

## Obergeschoss

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Eltern	4,21 m x	2,97 m x	1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
			=	<b>12,5 m<sup>2</sup></b>
Ankleide	1,69 m x	1,57 m x	1,00 =	2,65 m <sup>2</sup>
			=	<b>2,7 m<sup>2</sup></b>
Kind	4,43 m x	3,01 m x	1,00 =	13,33 m <sup>2</sup>
			=	<b>13,3 m<sup>2</sup></b>
Flur	3,77 m x	1,14 m x	1,00 =	4,30 m <sup>2</sup>
			=	<b>4,3 m<sup>2</sup></b>
Dachterrasse	3,11 m x	1,10 m x	0,25 =	0,86 m <sup>2</sup>
			=	<b>0,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Obergeschoss = rd.</b>				<b>34 m<sup>2</sup></b>

## Dachgeschoss (örtl. Aufmaß Wohnung 29)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Bodenraum / Zimmer	6,13 m x	3,98 m x	1,00 =	24,40 m <sup>2</sup>
-	6,13 m x	1,80 m x	0,50 =	-5,52 m <sup>2</sup>
-	1,75 m x	1,18 m x	1,00 =	-2,07 m <sup>2</sup>
			=	<b>16,8 m<sup>2</sup></b>
Technikraum	1,70 m x	1,13 m x	1,00 =	1,92 m <sup>2</sup>
			=	<b>1,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn- bzw. Nutzfläche Dachgeschoss = rd.</b>				<b>19 m<sup>2</sup></b>

## **Merkblatt Gutachterausschuss**

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach digital)

Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Aurich**

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

Leer, den 12.11.2024



(K. Janssen)