



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Loga, Schubertstraße 3



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Leer (Ostfriesland)
Straße, Hausnummer:	Schubertstraße 3
Gemarkung:	Loga
Flur:	6
Flurstück(e):	51/12
Gesamtfläche:	620 m ²
Grundbuchbezirk:	Loga
Grundbuchblatt:	2435
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Gerhard Schütte

Gutachter: Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Eden

Gutachter: Immobilienfachwirt Jörg Folten

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.10.2023 mit

290.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
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
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	12
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	18
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
3.1	Grundlagen	22
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2	Kaufpreissammlung	22
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4	Literatur	22
3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3	Bodenwert	24
3.3.1	Vergleichswerte	24
3.3.2	Bodenrichtwerte	25
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.3.4	Gesamtbodenwert	26
3.4	Sachwertverfahren	27
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	33
3.5	Vergleichswertverfahren	34
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	35
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	39
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
3.5.4	Vergleichswert	39
3.6	Verkehrswert	41
	Anlagen zum Gutachten	42
	Berechnungen	42
	Merckblatt Gutachterausschuss	44

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 45 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	01.08.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 17/23
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 20.09.2023 (nur von außen)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	24.10.2023
weitere Teilnehmer:	keine; das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung seitens der Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 09.10.2023) hingewiesen.

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 24.10.2023 (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 (24.10.2023).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

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

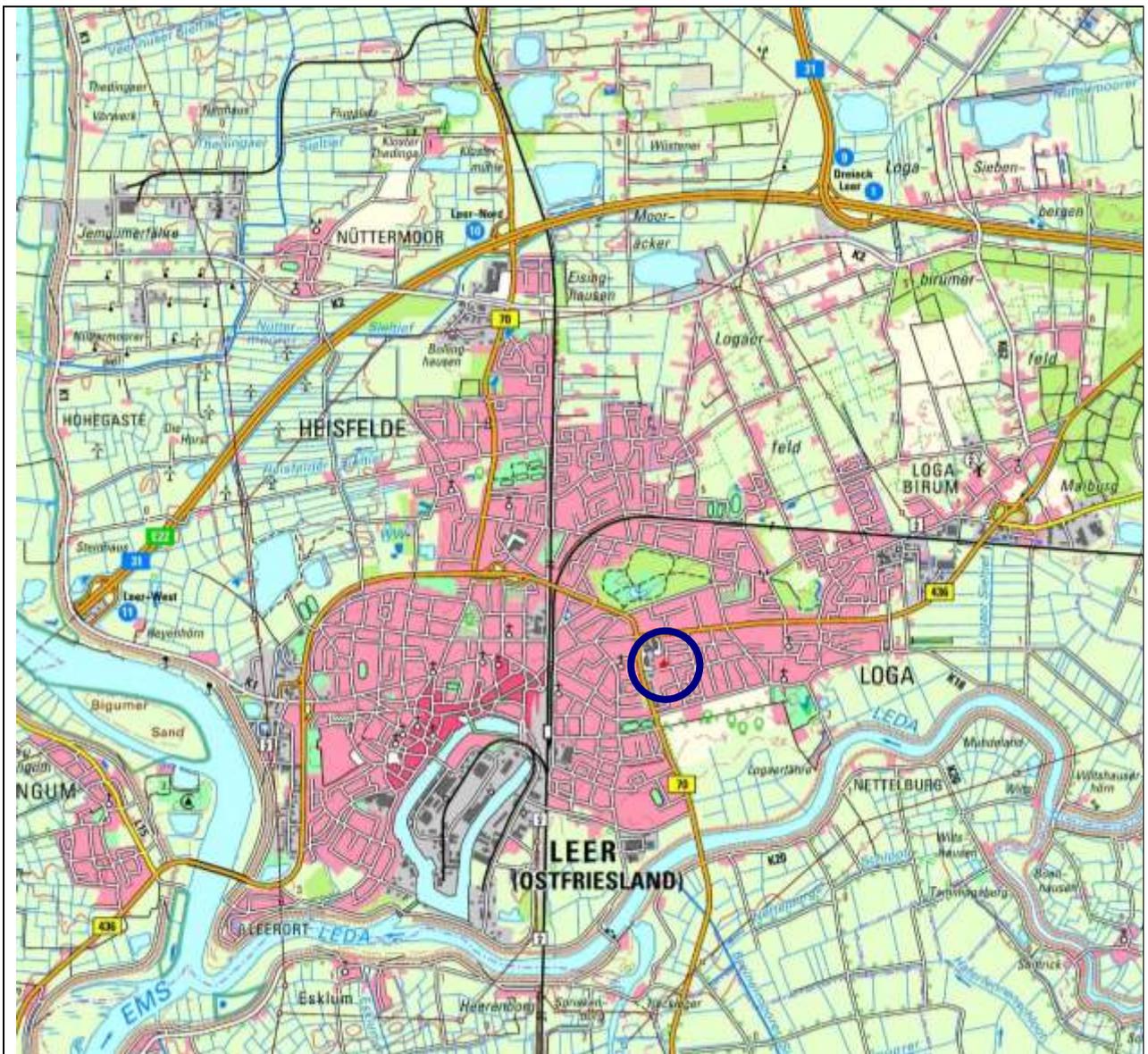
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Loga der Stadt Leer an der „Schubertstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Leer (Rathaus) beträgt ca. 3,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2023  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 0,5 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Weener im Westen nach Sande im Osten verläuft und die Autobahn A31 mit der Autobahn A29 verbindet.

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

Der Bahnhof von Leer liegt ca. 2 km entfernt und ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

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

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der 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 reinen Wohngebiet der 1960/70er 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 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als einfacher Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Schubertstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Fußweg ist ebenfalls gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

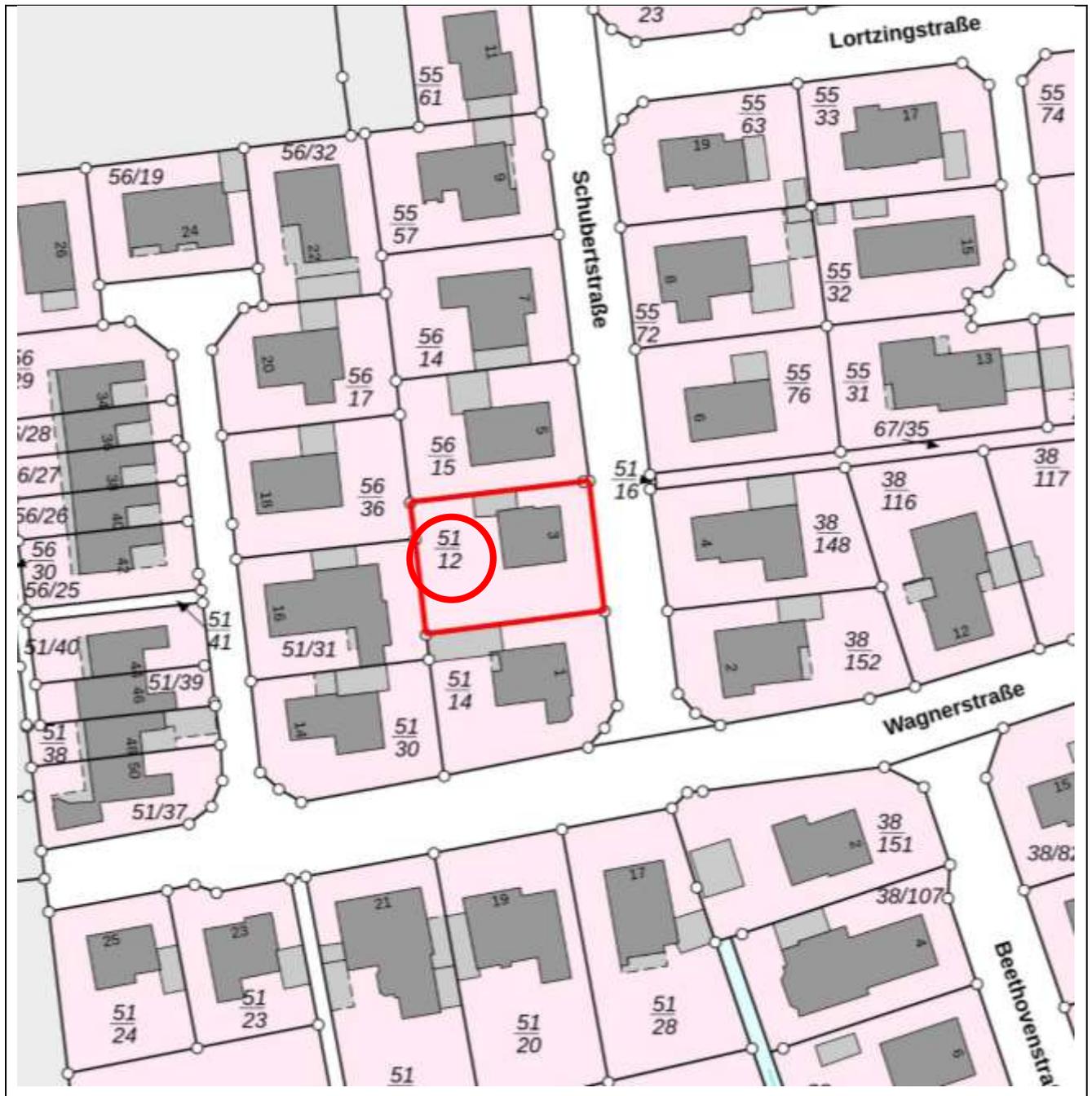
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

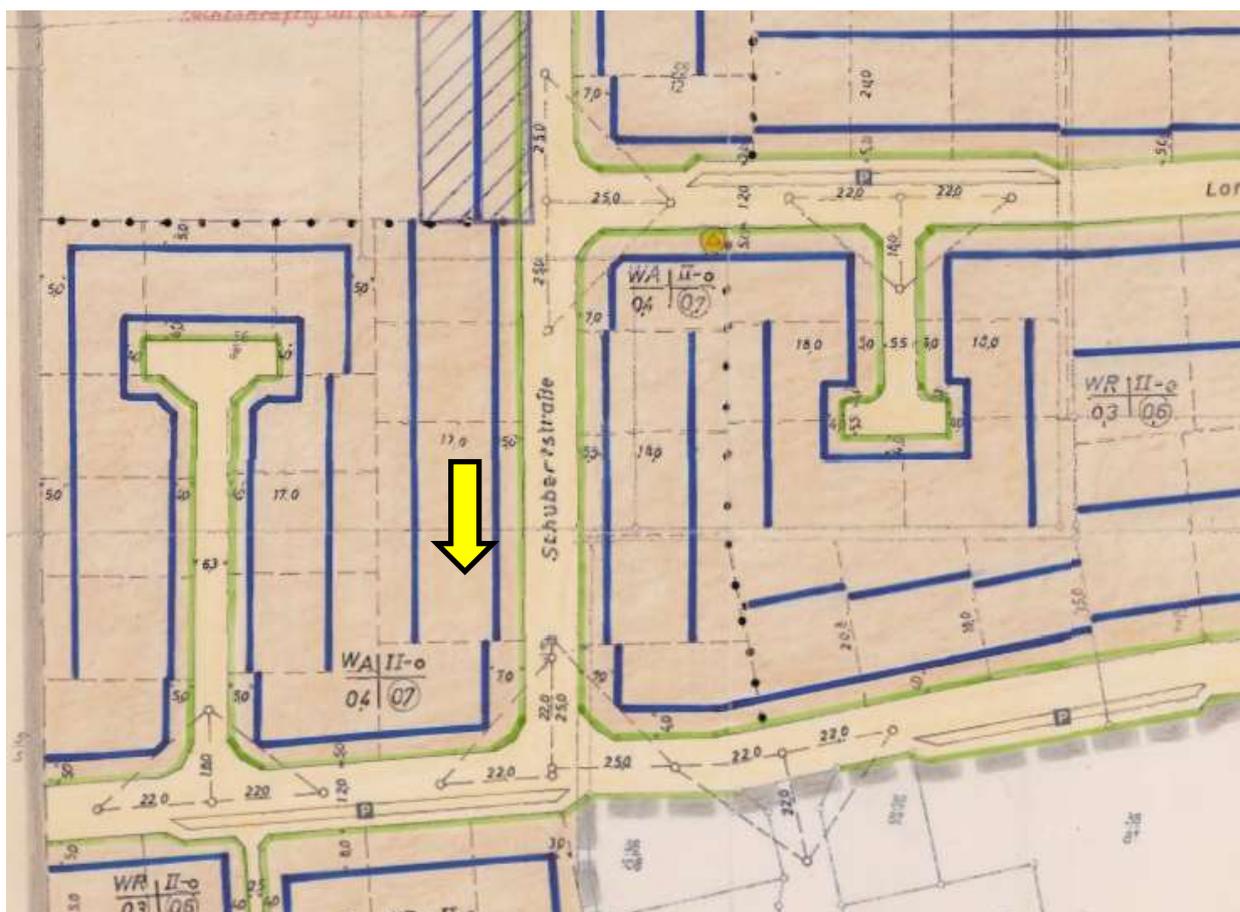
Das Wertermittlungsobjekt ist 620 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 21 m (Grundstücksbreite) x 29 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  LGLN



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 „Schubertstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Leer sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für einen Ersterer 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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 26.07.2023 lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk 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 nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Stadt Leer 33.851 Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Leer von 2012 bis 2030 kein Bevölkerungszuwachs bzw. –rückgang zu erwarten.

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

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Stadt Leer beträgt nach www.zensus2011.de 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

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus mit Garage in konventioneller Bauweise

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: tlw. unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): 1974

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 198 m² (Berechnungen gemäß Bauakte)

Wohnfläche: 135 m² (Berechnungen gemäß Bauakte)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Keller: Abstellraum

im Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Flur, Schlafzimmer

im Dachgeschoss (DG): Wohnküche, Bad, 2 Abstellräume, Flur Wohnzimmer, Schlafzimmer

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung (soweit aus Bauunterlagen erkennbar)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk, Wärmedämmung im Standard des Baujahres 1974 (wird unterstellt)

Dach:	Satteldach, Betondachsteine, gedämmt im Standard des Baujahres 1974 (wird unterstellt), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), Baujahr 2011
Fenster:	Holzrahmen mit Zweifachverglasung, Rollläden, vermutlich aus dem Baujahr 1974, ein Kunststofffenster mit Zweifachverglasung im Eingangsbereich (Baujahr 2011)
Innenwände:	massiv
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem KG und über dem EG, Holzbalken über dem DG (lt. Bauunterlagen)
Geschosstreppen:	vom EG ins DG: geschlossene Holzterasse mit Holzstufen und Holzgeländer
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, z.T. mit Bodenfliesen (soweit erkennbar) ansonsten nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt, lt. Bauunterlagen je ein Bad im EG und DG; es wird eine baujahrstypische Ausstattung unterstellt
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertanlage, Brötje 20,8 KW, Baujahr 2004) mit Warmwasserbereitung
Technische Ausstattung:	es wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung unterstellt
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Balkon: Betonkonstruktion, Kunststoffgeländer Überdachung vor der Eingangstür

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	von außen keine wesentlichen erkennbar
Einstufung des Zustandes:	es wird ein dem Alter entsprechender Zustand unterstellt

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 teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als baujahrstypisch und daher 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 aufgrund der baujahrstypischen Dämmung (wird unterstellt) sowie der vorhandenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	49 Jahre
Modernisierungen:	Eingangsbereich (Fenster, Eingangstür) erneuert (2011) Heizung erneuert (2004)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 25 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1978

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 20.09.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



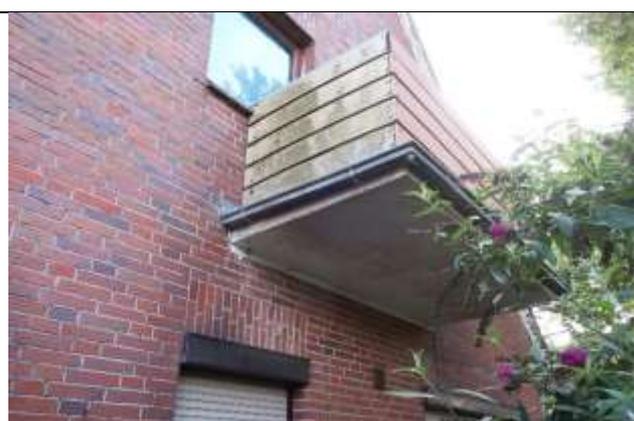
Ansicht von Süden



Holzfenster mit Außenrollladen



Eingangsbereich

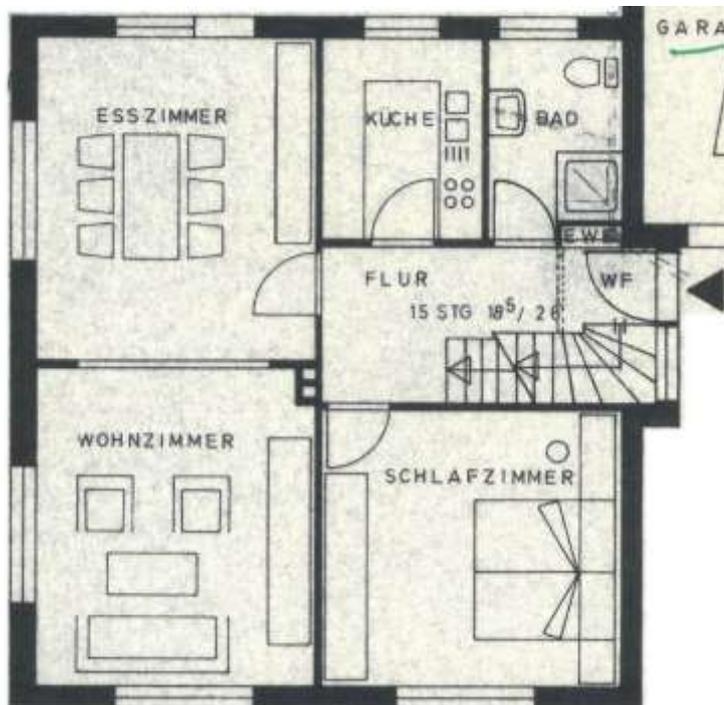


Balkon

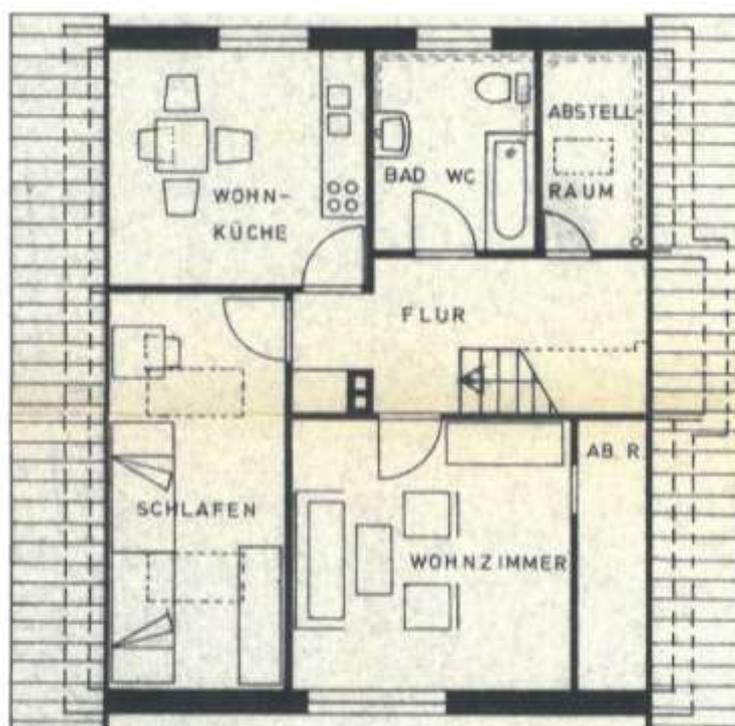
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage
	Geschosse: Erdgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>	1974, 1975 erweitert (lt. Bauunterlagen)
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 37 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 30 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)
	Einstufung/Besonderheiten: Grenzbebauung der 10 m langen Garage; eine Einverständniserklärung der Nachbarn vom 12.09.1975 liegt vor

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Flachdach
Außentore/-türen:	Stahlschwinger, Metalltür als Seiteneingang, mittlere Qualität des Baujahrs 1975
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Einfachverglasung
Innenwände:	keine, lt. Bauunterlagen
Innentüren:	keine
Geschossdecken:	keine
Fußboden:	Zementestrich (lt. Bauunterlagen)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	von außen keine wesentlichen erkennbar
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt wird die Ausstattung der Standardstufe 2,5 zugeordnet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	49 Jahre
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandsetzung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 15 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 20.09.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



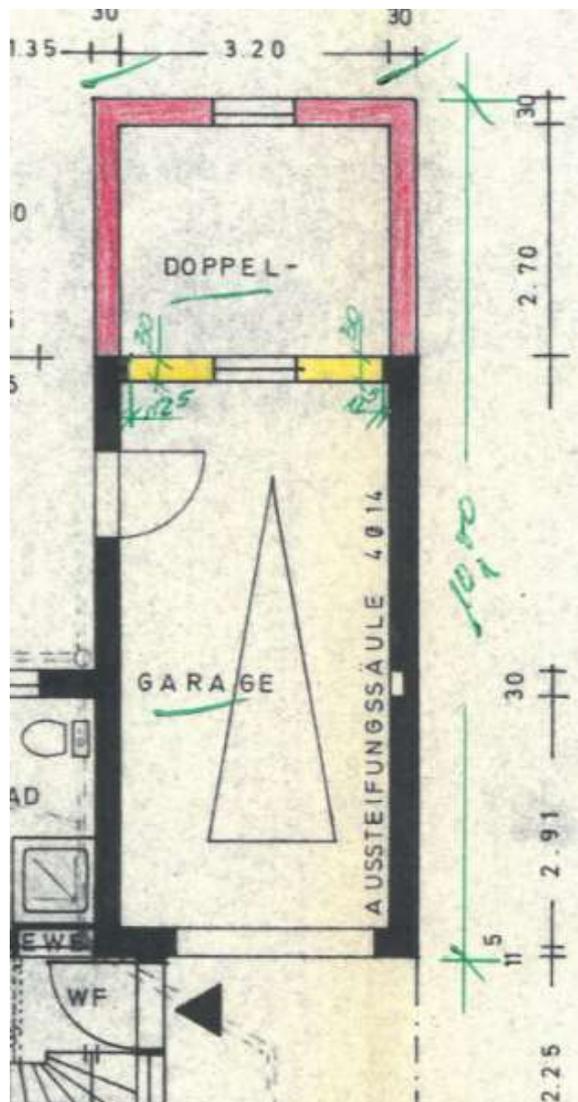
Seiteneingangstür



Fenster

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss

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

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege Auffahrt: Waschbetonplatten
<u>Terrasse:</u>	Betonplatten
<u>Einfriedung:</u>	einfache Einfriedigung, überwiegend Hecken
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt einfache Gartengestaltung

Fotos

(aufgenommen am 20.09.2023)



Hausauffahrt



Vorgarten



Ansicht Garten hinten



Terrasse

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 12/2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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.

Der Gutachterausschuss wendet auch das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

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

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

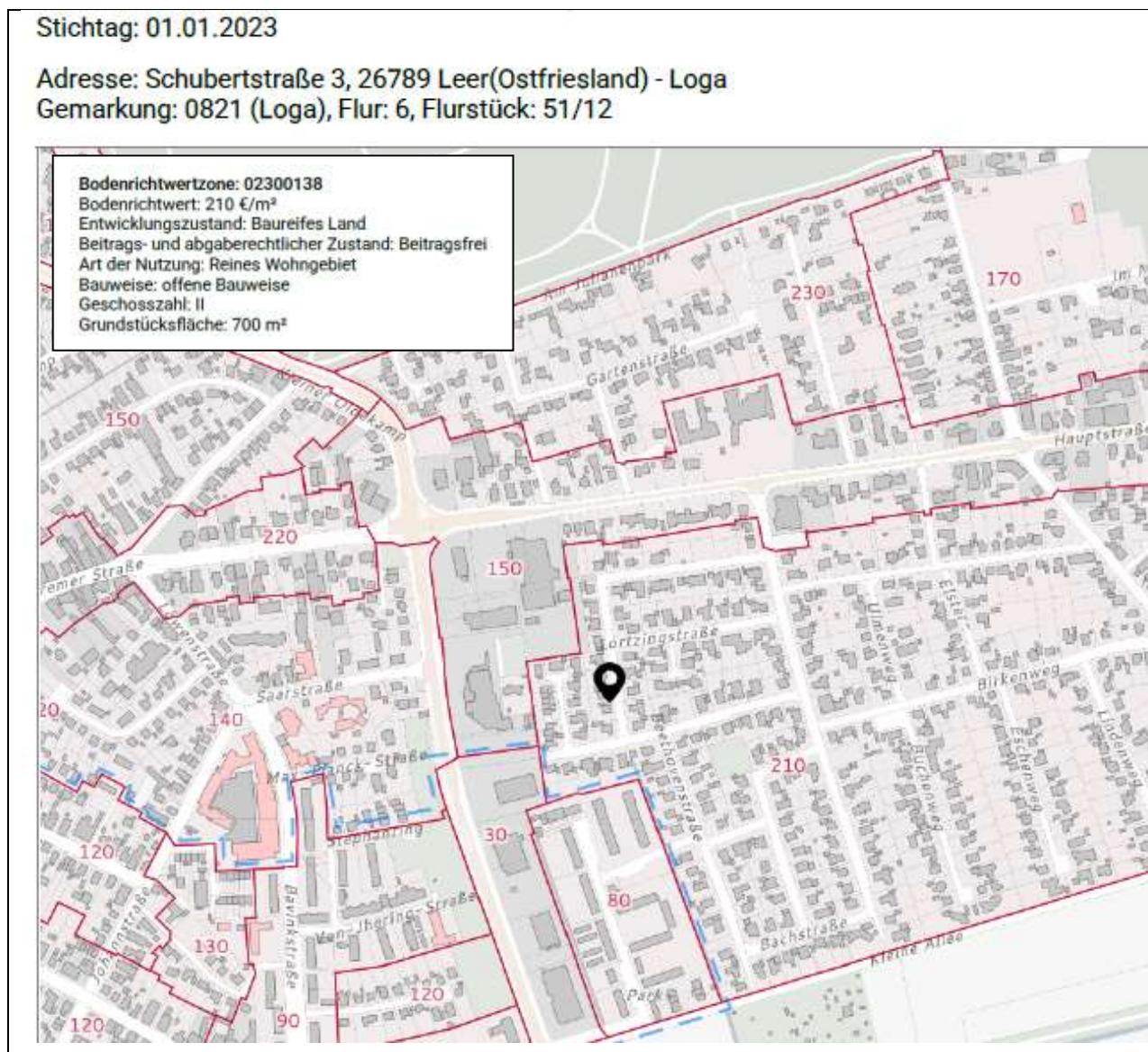
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 210 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 700 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 620 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.

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.

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **210 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	620 m ²	210,00 €/m ²	130.200 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	620 m²		130.200 €

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 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:

Sachwert der baulichen Anlagen:

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m ²	198	37
NHK 2010	906 €/m ²	420 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	3.500 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	178,2	178,2
Herstellungskosten am WE-Stichtag	325.903 €	27.692 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	49	49
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	25	15
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,3571	0,2500
Gebäudesachwert	116.380 €	6.923 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	123.303 €	

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	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
	0 €
sonstige Nebengebäude	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.000 €

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:

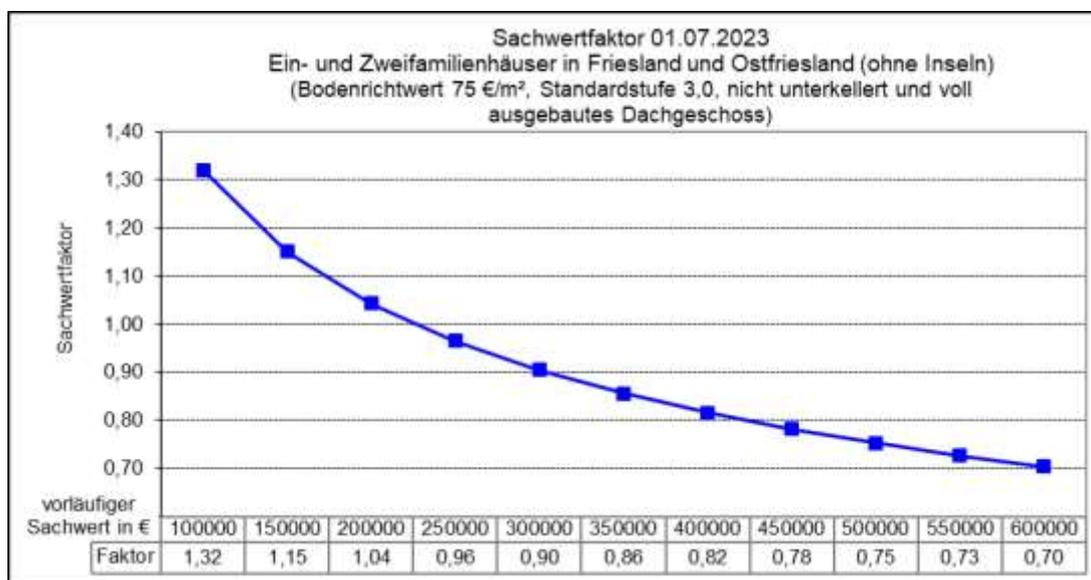
Bodenwert (marktübliche Fläche)	130.200 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	123.303 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.000 €
vorläufiger Sachwert	260.503 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

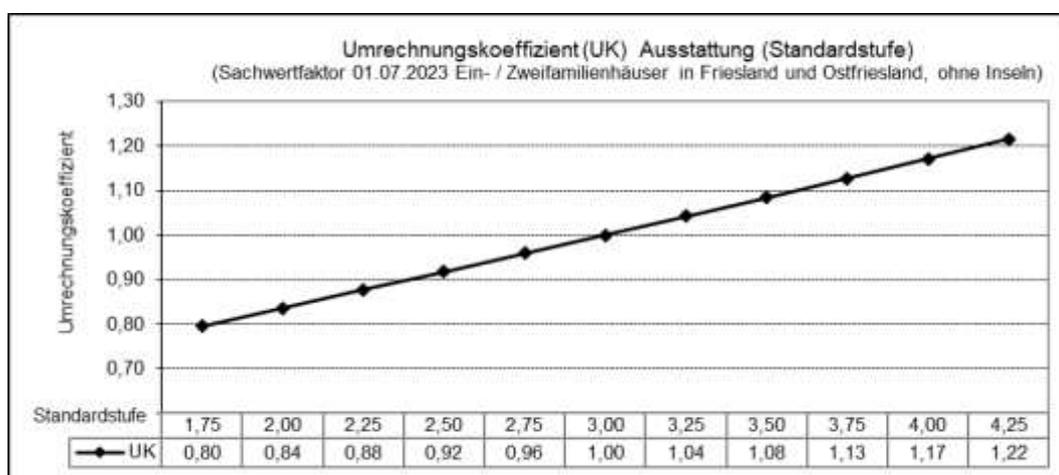
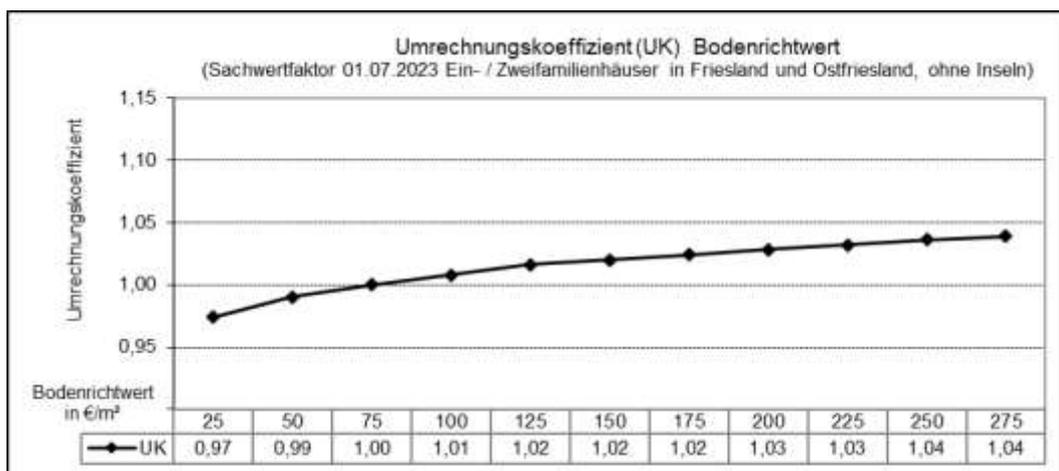
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m². Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.07.2023 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Leer	1,10

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2023  GAG

Bei Flachdachgebäuden ist ein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient von 1,03, bei vollunterkellerten Hauptgebäuden ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,97 bzw. bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen.

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.07.2023 bezieht, ist die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. Hierbei ist sowohl die Kostenentwicklung (Baupreisindex) als auch die Preisentwicklung der Immobilien zu berücksichtigen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 261000 €):	0,95
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (210 €/m ²):	1,03
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,5):	0,92
Umrechnungskoeffizient Flachdach / Keller/ nicht ausgebauten DG:	1,00
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,10
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	1,00

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,10 d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 10 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem erhöhten Ansatz wird berücksichtigt, dass es sich um Wertermittlungsobjekt in guter Lage mit großem Käuferkreis handelt. Das Wohnhaus ist zudem auf dem Grundstück günstig platziert, so dass gute Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Gemäß Bauzeichnung (siehe Seite 18) ist sogar eine Nutzung als Zweifamilienhaus (zwei Bäder und zwei Küchen vorhanden, Eingangstflur mit Windfang) möglich.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist üblicherweise auch ein Abschlag wegen der Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes im Innern möglich. Darauf wird in diesem Fall verzichtet, weil zum einen der äußere Eindruck nicht auf einen schlechten Zustand im Inneren schließen lässt und zum anderen bei den NHK-Ansätzen ein baujahrstypischer (1974) Zustand unterstellt wurde und somit event. werterhöhende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt wurden.

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

vorläufiger Sachwert		260.503 €
Sachwertfaktor	1,10	
Marktanpassung		26.050 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		286.553 €

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 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 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.

Beim Wertermittlungsobjekt sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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	286.553 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	286.553 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	287.000 €

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte (freistehende Einfamilienhäuser) aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Stadt Leer (hier nur zentraler Bereich: Gemarkungen Leer, Loga und Heisfelde) lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

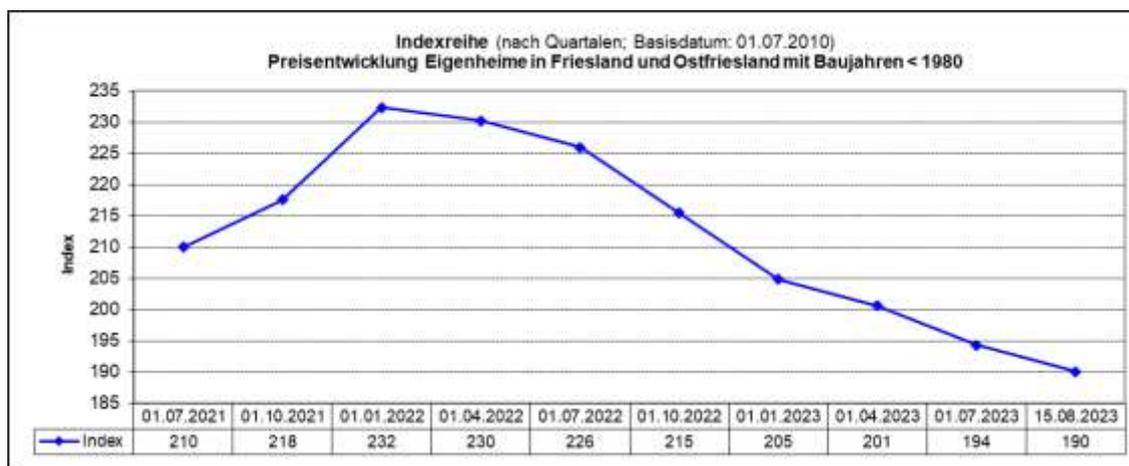
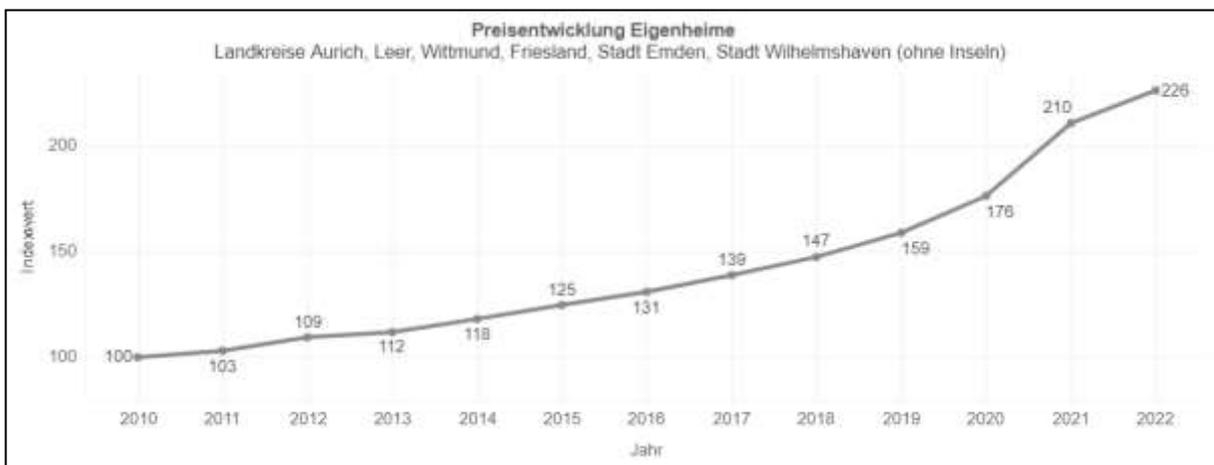
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2020 - 2023
Lage (Bodenrichtwert)	Größer 100 €/m ²
Originäres Baujahr	1970 - 1980
Modifiziertes Baujahr	1972 - 1991
Wohnfläche	100 - 170 m ²
Grundstücksgröße	300 – 1.000 m ²
Ausstattung (Standardstufe)	2,0 – 3,0
Dachform	Satteldach

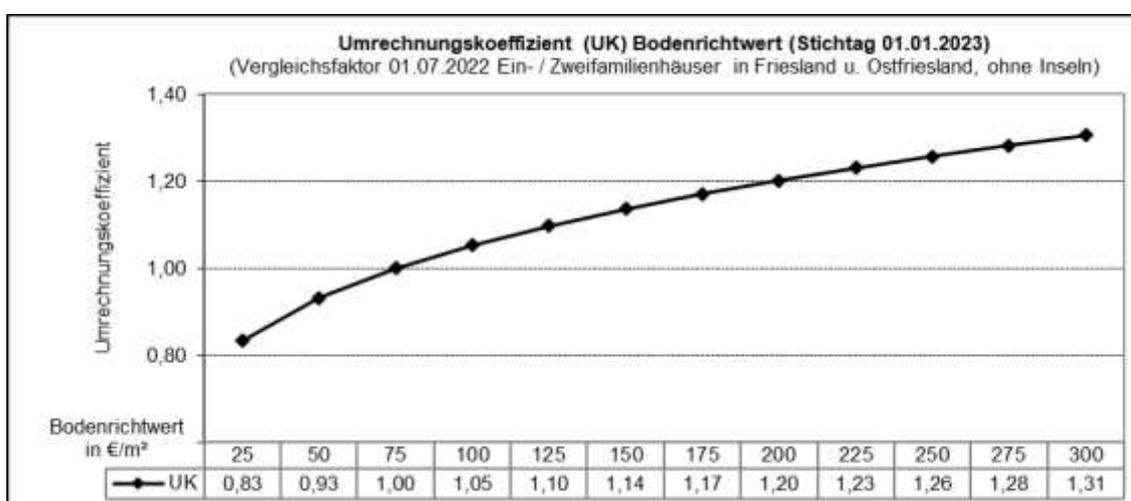
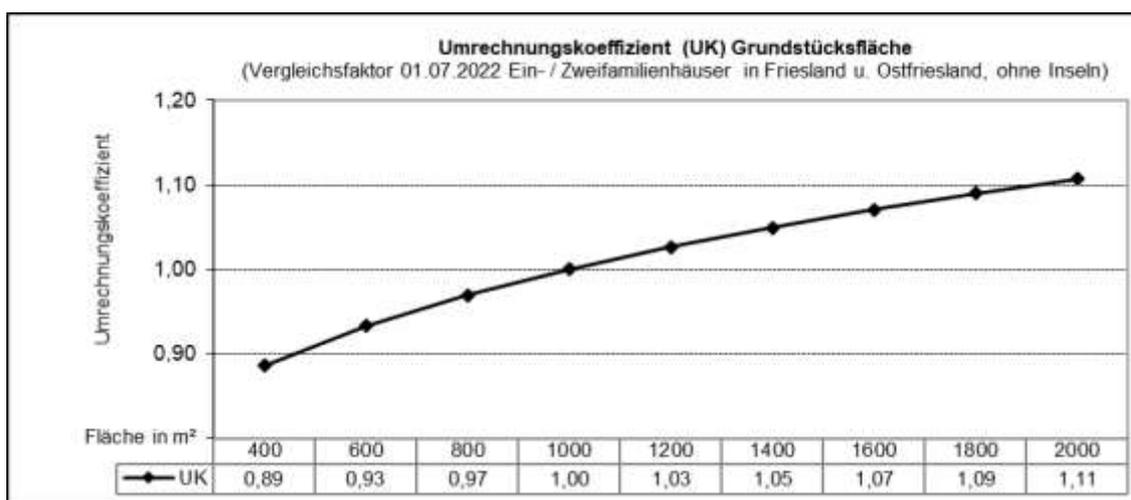
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

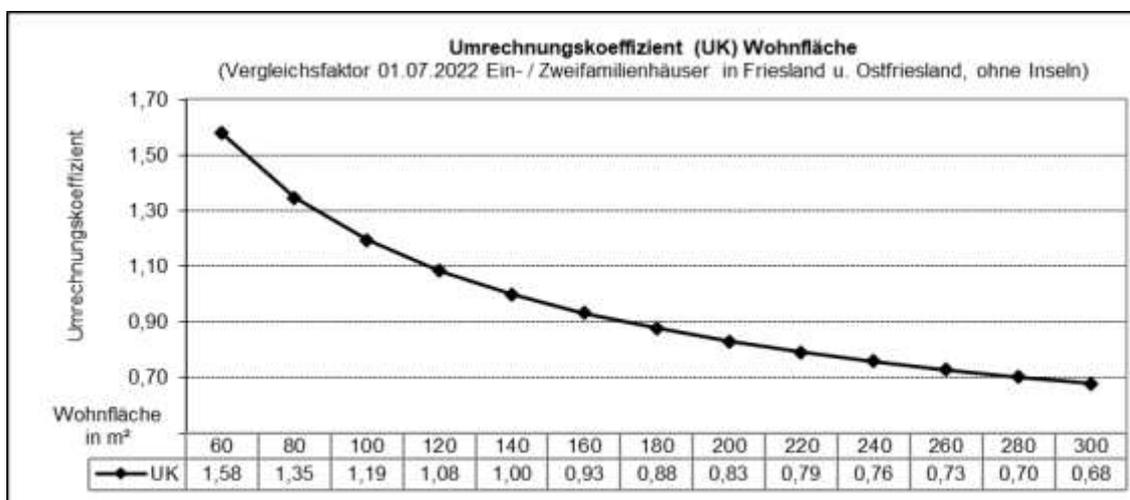
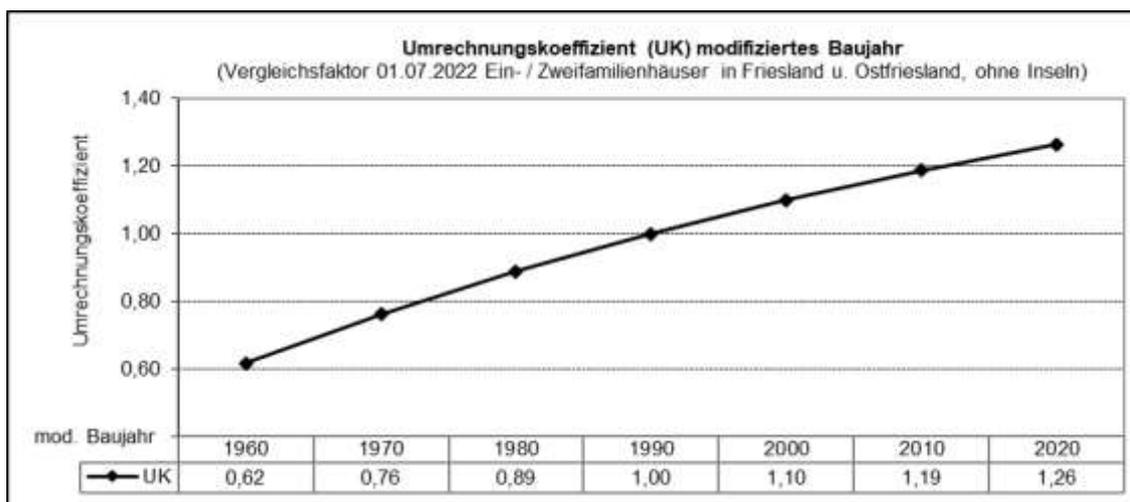
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Okt 23	620	210	1978	2,5	135		
1	Mrz 20	499	130	1980	2,6	103	210000	2.039
2	Apr 20	507	140	1978	2,4	110	205000	1.864
3	Apr 20	597	210	1972	2,7	123	245500	1.996
4	Jul 20	599	140	1981	2,7	116	236000	2.034
5	Aug 20	591	130	1976	2,7	110	236000	2.145
6	Sep 20	610	140	1980	2,7	120	248000	2.067
7	Nov 20	453	140	1979	2,5	121	217500	1.798
8	Feb 21	777	140	1978	2,5	115	220000	1.913
9	Mai 21	530	130	1978	2,7	160	300000	1.875
10	Okt 21	667	140	1983	3,0	163	330000	2.025
11	Dez 21	566	140	1985	2,6	152	325000	2.138
12	Feb 23	501	110	1991	3,1	162	392000	2.420
13	Feb 23	357	130	1982	2,4	110	240000	2.182
14	Apr 23	535	140	1974	2,5	140	342500	2.446
15								
Mittel:	Mai 21	556	140	1980	2,7	129	267.679	2.067

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertmittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Juli 2021 berücksichtigt.







Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2023 GAG

Die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich danach wie folgt:

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichspreis
		Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		190	0,94	1,21	0,86	0,86	1,02	
1	2.039	170	0,91	1,11	0,89	0,88	1,17	2.145
2	1.864	172	0,91	1,12	0,86	0,83	1,13	2.139
3	1.996	172	0,93	1,21	0,79	0,91	1,07	2.187
4	2.034	176	0,93	1,12	0,90	0,91	1,10	2.010
5	2.145	179	0,93	1,11	0,84	0,91	1,13	2.211

6	2.067	182	0,93	1,12	0,89	0,91	1,08	2.024
7	1.798	187	0,90	1,12	0,88	0,86	1,08	1.926
8	1.913	196	0,97	1,12	0,86	0,86	1,11	1.802
9	1.875	204	0,92	1,11	0,86	0,91	0,93	2.020
10	2.025	218	0,95	1,12	0,92	1,00	0,93	1.694
11	2.138	227	0,93	1,12	0,95	0,88	0,96	1.871
12	2.420	204	0,91	1,07	1,01	1,03	0,93	2.121
13	2.182	204	0,87	1,11	0,91	0,83	1,13	2.143
14	2.446	201	0,92	1,12	0,81	0,86	1,00	2.761
15								
							arithm. Mittel:	2.075

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichspreis zu **2.075 €/m²** Wohnfläche.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (2.075 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (135 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **280.125 €**.

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren -unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung- insgesamt einen Zuschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (günstige Platzierung des Wohnhauses mit Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, Nutzungsmöglichkeit als Zweifamilienhaus) in Höhe von **5 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen. Dabei ist die gute Lage bereits durch die Anpassung auf den Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt.

3.5.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		135 m ²
mittlerer Vergleichspreis		2.075 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		280.125 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		0 €
Ansatz boG:	5%	14.006 €

Ansatz boG:	0 €
Vergleichswert	294.131 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	294.000 €

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 (287.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (294.00 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die verfahrensspezifischen Ergebnisse differieren nur gering voneinander und bieten damit eine gute Übereinstimmung. Diese gegenseitige Überprüfung dient nicht nur als Schutz vor groben Fehlern, sondern auch als Nachweis der Verfahrenseignung unter Berücksichtigung des jeweiligen sachlichen und räumlichen Teilmarkts. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind daher aussagefähig und führen 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 Loga, Schubertstraße 3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.10.2023 sachgerecht gerundet mit

290.000 €

(in Worten: Zweihundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 24.10.2023

Eden	Schütte	Folten
Gutachter	Stellv. Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

Bruttogrundfläche:

	Länge	Breite		Fläche
Wohnhaus Erdgeschoss	10,05 m x	9,13 m	=	91,76 m ²
	+ 2,80 m x	0,50 m	=	1,40 m ²
			=	93,2 m²
Wohnhaus Dachgeschoss	10,05 m x	9,13 m	=	91,76 m ²
			=	91,8 m²
Wohnhaus Kellergeschoss	2,49 m x	5,35 m	=	13,32 m ²
			=	13,3 m²
	Bruttogrundfläche = rd.			198 m²

II. Nebengebäude

Bruttogrundfläche:

	Länge	Breite		Fläche
Garage	10,00 m x	3,80 m	=	38,00 m ²
	- 3,30 m x	0,30 m	=	-0,99 m ²
			=	37,0 m²
	Bruttogrundfläche = rd.			37 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Raum		Fläche
Flur+Windfang	=	8,0 m ²
Bad	=	5,5 m ²
Küche	=	6,7 m ²
Esszimmer	=	18,5 m ²
Wohnzimmer	=	18,8 m ²
Schlafzimmer	=	17,3 m ²
Gesamtfläche Erdgeschoss	=	rd. 75 m²

Raum		Fläche
Flur	=	7,6 m ²
Abstellraum	=	4,1 m ²
Bad	=	6,7 m ²
Wohnküche	=	10,6 m ²
Schlafzimmer	=	11,8 m ²
Wohnzimmer	=	16,1 m ²
Abstellraum	=	3,4 m ²
Gesamtfläche Dachgeschoss	=	rd. 60 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach über Behördenpostfach)

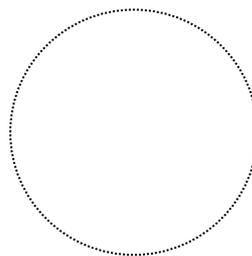
Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

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 26.10.2023



(Janssen)