



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Zeitliche Anpassung des Gutachtens über den Verkehrswert vom 29.09.2020



**Ostrhauderfehn, Nordstraße 100A
(Wohnungseigentum)**



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:	Ostrhauderfehn
Straße, Hausnummer:	Nordstraße 100A
Gemarkung:	Holtermoor
Flur:	5
Flurstück(e):	22/59
Gesamtfläche:	1.992 m ²
Grundbuchbezirk:	Holtermoor
Grundbuchblatt:	1087, lfd. Nr. 1 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	½ Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 lt. Aufteilungsplan
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.07.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Eden
Gutachter:	Sachverständiger Hajo Hardenberg

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 16.07.2024 mit

80.000 €

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	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
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	10
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	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Vergleichswerte	25
3.3.2	Bodenrichtwerte	26
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.4	Gesamtbodenwert	27
3.4	Sachwertverfahren	28
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	28
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	34
3.5	Verkehrswert	35
	Anlagen zum Gutachten	36
	Berechnungen	36
	Merkblatt Gutachterausschuss	39

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer, Leer
Auftragseingang:	22.05.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 19/23
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Zeitliche Anpassung des Gutachtens
Örtliche Bauaufnahme durch:	keine erneute Besichtigung erforderlich
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	16.07.2024
weitere Teilnehmer:	Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde seitens der Nachlasspflegerin nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 04.07.2024) hingewiesen. Nach örtlicher Auskunft des Bruders des Verstorbenen hat sich der Zustand bis auf einen Sturmschaden nicht wesentlich verändert.

1.2 Weitere Angaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat unter dem Aktenzeichen W2-40/2020 ein Verkehrswertgutachten zum Stichtag 29.09.2020 über das Wertermittlungsobjekt erstellt. Die Eigenschaften des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude werden bis auf einen Sturmschaden als unverändert angesehen. Es wurden keine Investitionen oder baulichen Veränderungen vorgenommen.

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

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 16.07.2024 (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 (16.07.2024). Bis auf einen Sturmschaden an der Dachgaube wird derselbe Grundstückszustand unterstellt wie er zum Stichtag 29.09.2020 vorlag.

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Es wird der Zustand zum alten Stichtag 29.09.2020 unterstellt.

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. Mobilien (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, Aufteilungsplan
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Kopie der Teilungserklärung aus der Grundbuchakte
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 29.09.2020 (Az.: W2-40/2020)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

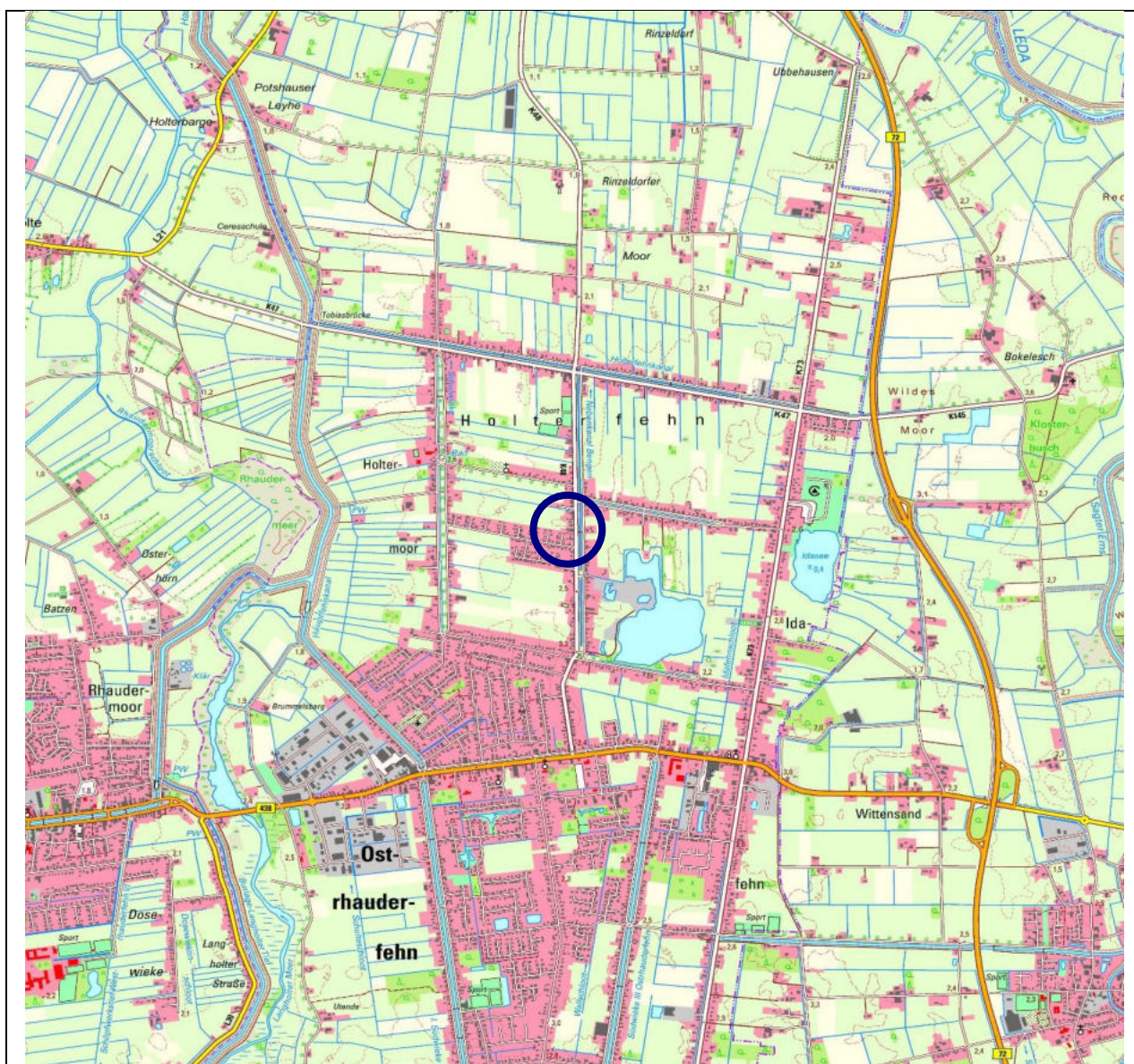
Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes wurde dem Gutachten W2-40/2020 entnommen.

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Holtermoor der Gemeinde Ostrhauderfehn an der „Nordstraße“, einer überörtlichen Durchgangsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Ostrhauderfehn (Rathaus) beträgt ca. 1,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1,5 km Entfernung die Bundesstraße 438, welche von Folmhusen im Westen nach Wittensand im Osten verläuft und die Bundesstraße 70 im Westen mit der Bundesstraße 72 im Osten verbindet.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Filsum auf die A28) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 12,5 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 19 km. Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Ostrhauderfehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Ostrhauderfehn vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Ostrhauderfehn befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in Ostrhauderfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer und Papenburg sowie in Westrhauderfehn (Gymnasium) vorhanden.

In Ostrhauderfehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 20 km entfernt in Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

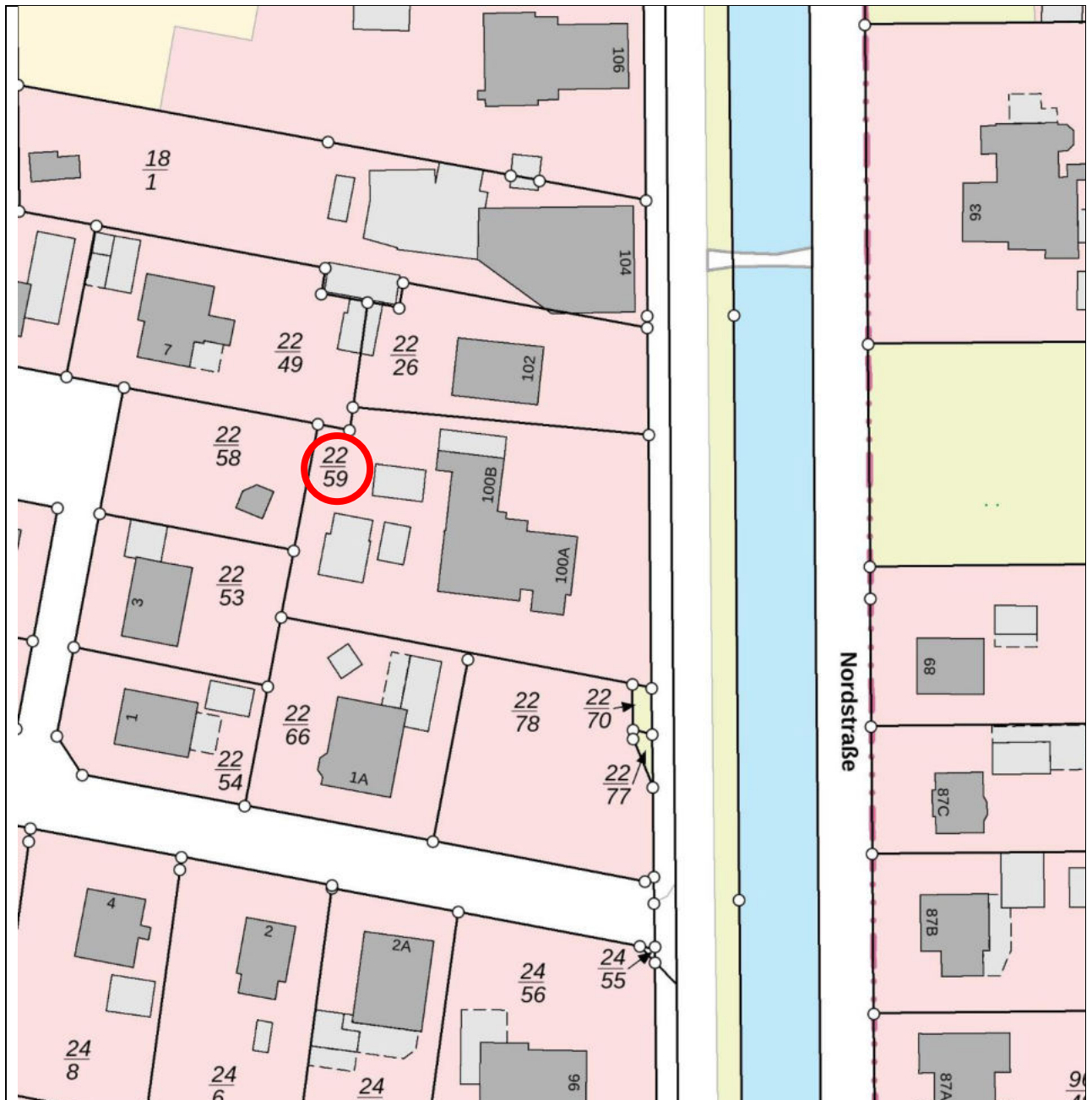
Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ an einer Grundstücksfläche von 1.992 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 36 m (Grundstücksbreite) x 55 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



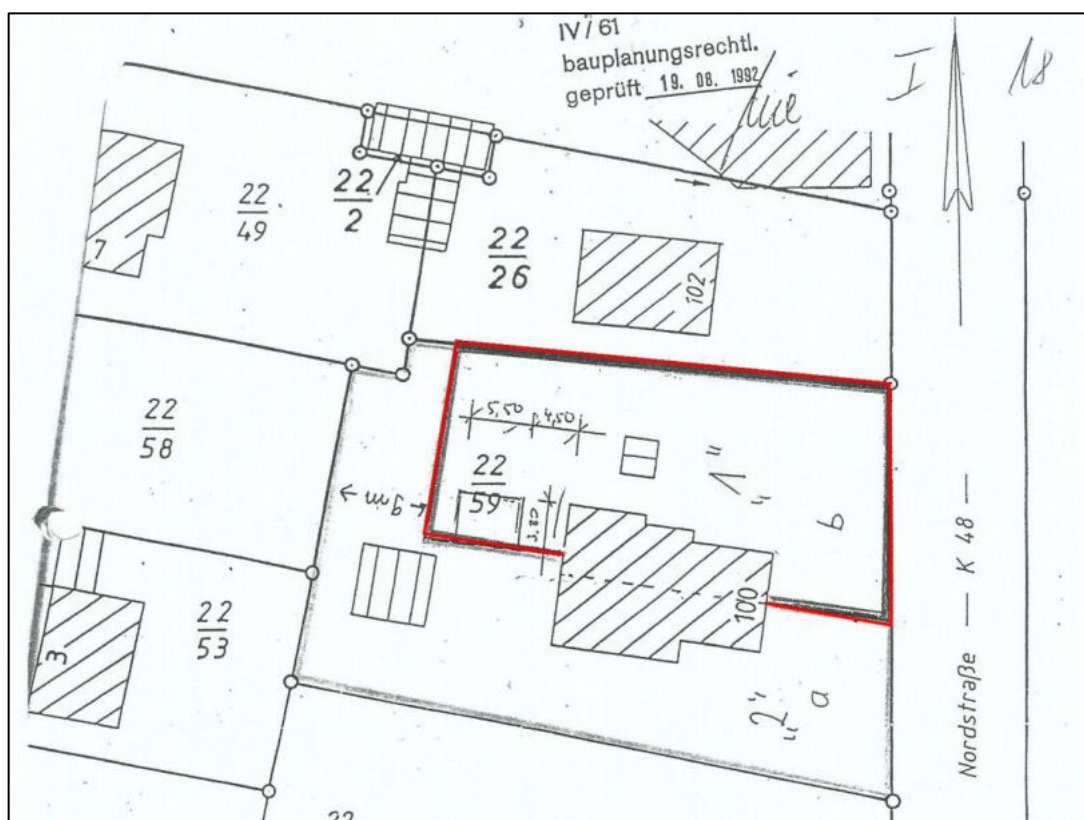
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Siedlerhaus und Nebengebäuden bebaut. 1994 wurde das Gebäude lt. Teilungserklärung in Wohneigentum umgewandelt. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 und zugehörige Räumlichkeiten befinden sich im Erd- und Dachgeschoss der nördlichen Haushälfte. Hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks sind weitere Regelungen getroffen worden. Dem Wohnungseigentümer der Wohnung 1 steht die alleinige Nutzung eines Grundstücksteiles zur Verfügung (Sondernutzungsrecht an dem in Rot eingezeichneten Grundstücksteil, siehe Übersichtsplan). Das Sondernutzungsrecht umfasst in etwa die Hälfte des Grundstücks. Alle auf dem Sondernutzungsrecht nachträglich entstehenden Gebäude gehen gemäß Teilungserklärung in Sondereigentum über. In den nachfolgenden Jahren wurde das Objekt erweitert und umgebaut.



Auszug aus dem Sondernutzungsplan zur Teilungserklärung vom 29.04.1994 (farbig markiert, das Objekt wurde zwischenzeitlich baulich erweitert, siehe Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Seite 9)

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Nordstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße 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.

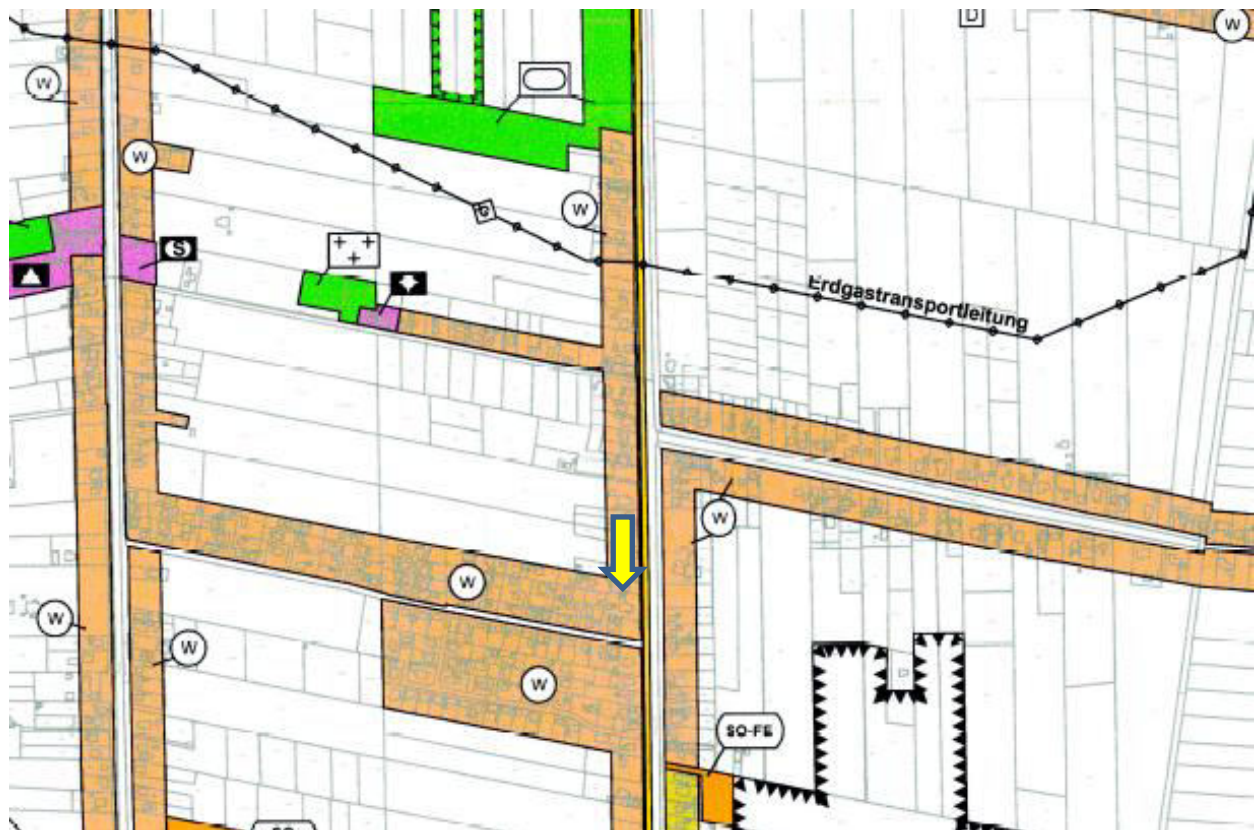
2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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 Gemeinde Ostrhauderfehn liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Ostrhauderfehn liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt vor.



© Gemeinde Ostrhauderfehn: Auszug aus der Innenbereichsatzung vom 01.04.1980

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. 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 „Nordstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Ostrhauderfehn 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 Gemeinde Ostrhauderfehn 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 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 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 21.05.2024 bis auf den 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.

Der straßenseitige Giebel steht lt. Aussage des Bruders des Eigentümers unter Denkmalschutz. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ist dieser Umstand nicht wertrelevant für das Gesamtobjekt.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das gesamte Wertermittlungsobjekt ist mehrfach vermietet. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss 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.

Gemäß Teilungserklärung sind die im Sondernutzungsplan zur Sondernutzung gekennzeichneten Grundstücksflächen so anzusehen, als wäre das Grundstück real geteilt. Jeder Wohnungseigentümer kann seine Sondernutzungsfläche unter Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers nutzen und verwalten.

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 Gemeinde Ostrhauderfehn 10.559 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Gemeinde Ostrhauderfehn von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 5,6 % zu erwarten.

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

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Gemeinde Ostrhauderfehn 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 bauzeitypischen 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

Wohnungseigentum Nr. 1

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus (ehemaliges Siedlungshaus) in Wohneigentum
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	beim Wertermittlungsobjekt voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>		Ursprung ca. Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts (1. Nachweis in der Urkarte von 1873) Umwandlung in Wohneigentum 1994 Erweiterung zur Nordseite ca. 1992 bis 1995
Baugenehmigungen:		liegen lt. Bauakte für Wohnanbau und Garage vor. Für die Umnutzung der Garage zu Wohnraum liegt keine Genehmigung vor. Anzahl der vier Wohnungen ggf. nicht genehmigt.
Größe:	Bruttogrundfläche:	rd. 364 m ² (Berechnung siehe Anlage)
	Wohnfläche:	insgesamt ca. 240 m ² (nach überschlägiger Berechnung)

Das Wohneigentum Nr. 1 ist real in vier einzelne Wohnungen aufgeteilt. Verbrauchszähler sind hierbei nicht weiter getrennt.

Wohnung A: rd. 165 m² (nach Berechnung anhand Bauzeichnung)

Wohnung B: ca. 16 m² (nach überschlägiger Berechnung)

Wohnung C: ca. 30 m² (nach überschlägiger Berechnung)

Wohnung D: ca. 29 m² (nach überschlägiger Berechnung)

<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	Wohnung A - EG: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Flur, Bad
	Wohnung A - DG: 5 Zimmer, Küche, Bad, Flur
	Wohnung B: Einraumwohnung mit Wohnküche und Schlafnische mit Duschbad
	Wohnung C wegen fehlender Besichtigung nicht bekannt, nach Aussage des Mieters der Whg. C: Wohn- Schlafküche, Duschbad und WC, Wohnung D: Wohn-Schlafraum, Küche, Bad
Einstufung/Besonderheiten:	Das Sondereigentum verfügt zwar über eigene Verbrauchszähler, diese sind jedoch tlw. nur vom jeweils anderen Sondereigentum zugänglich. Wohnung A: eigenwillige Grundrissgestaltung, tlw. gefangene Räume, tlw. sehr niedrige Deckenhöhe im Dachgeschoss, störende Dachpfette und Niveauunterschiede in Küche im Dachgeschoss, sehr kleines Bad im Dachgeschoss, tlw. Versackungen in den Fußböden Wohnung C ist in dem als Garage genehmigten Bauteil untergebracht.

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, Wärmedämmung mit Standard 1900 bzw. 1992
Dach:	Satteldach, Tonziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Kunststoffrahmentüren mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität der 1990er Jahre (jeweils Sondereigentum)
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppenhaus:	geschlossene steile Holztreppe (Sondereigentum)
Besondere Bauteile:	mehrere Dachgauben
Gemeinschaftseigentum:	gem. Teilungserklärung nur Wohnungstrennwand
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, mittlere Qualität überwiegend aus den 1990er Jahren, tlw. aus den 1980ern vereinzelt Holzrahmenfenster Dachflächenfenster: Holzrahmen, Zweifachverglasung, mittlere Qualität der 1990er Jahre
Türen:	überwiegend glatte Holztüren in Holzzarge, im Dachgeschoss (Wohnung A) ein Mix aus verschiedenen Türtypen, farbig gestrichen
Innenwände:	überwiegend massiv, tlw. Leichtbau, Wandfliesen in den Sanitärräumen, in einfacher bis mittlerer Qualität, Design der 1990er Jahre
Fußboden, Fußbodenbelag:	tlw. Estrich, sonst Holzfußboden, überwiegend Auslegeware, tlw. Laminat, Bodenfliesen in den Sanitärräumen und tlw. in den Küchen bzw. Flure
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung A: Bad im EG mit Dusche, WC-Becken und Waschbecken; Bad im DG mit Dusche, Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken Wohnung B: Bad mit Dusche, WC-Becken und Waschbecken Wohnung C und D: konnten tlw. nicht besichtigt werden jeweils mittlerer Standard der 1990er Jahre
Heizung:	Heizungsanlage für das Sondereigentum Nr. 1 (Zugang über Sondereigentum Nr. 2): Zentralheizung, gasbefeuert Kessel mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 1993
Technische Ausstattung:	tlw. erneuerte Ausstattung (ca. 1992/1993)
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	Dachgauben

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Dacheindeckung und Dachanschlüsse tlw. defekt bzw. fehlend, tlw. größere Risse in den Wänden (Mauerwerk und Trockenbau), tlw. gebrochene und fehlende Fliesen, tlw. aufsteigende Feuchtigkeit, Fenster tlw. defekt, Verfugung fehlt tlw., Wand- und Bodenbeläge tlw. abgängig, Abflussleitungen tlw. verstopft (Bad in Wohnung A im DG nicht nutzbar), eine geplante Dachgeschosstreppe fehlt im Anbau, Wohnungstrennwand nicht durchgehend als Brandschutzwand ausgebildet, Sturmschaden an der hinteren Dachgaube

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) mäßig mit größeren Unterhaltungsrückständen

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

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

nen 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):	Ursprung ca. 150 Jahre, Anbau ca. 1993
Modernisierungen:	Umwandlung in Wohneigentum und Errichtung eines Anbaus mit Einbau von Badezimmern ca. 1993/94
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	16 Jahre (rd. 20 Jahre im Mittel minus 4 Jahre)
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1970

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

Fotos (aufgenommen am 17.09.2020)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Teilansicht Nordseite (Carport, Eingang Wo. C)



Teilansicht Westseite (Eingang Whg. D)



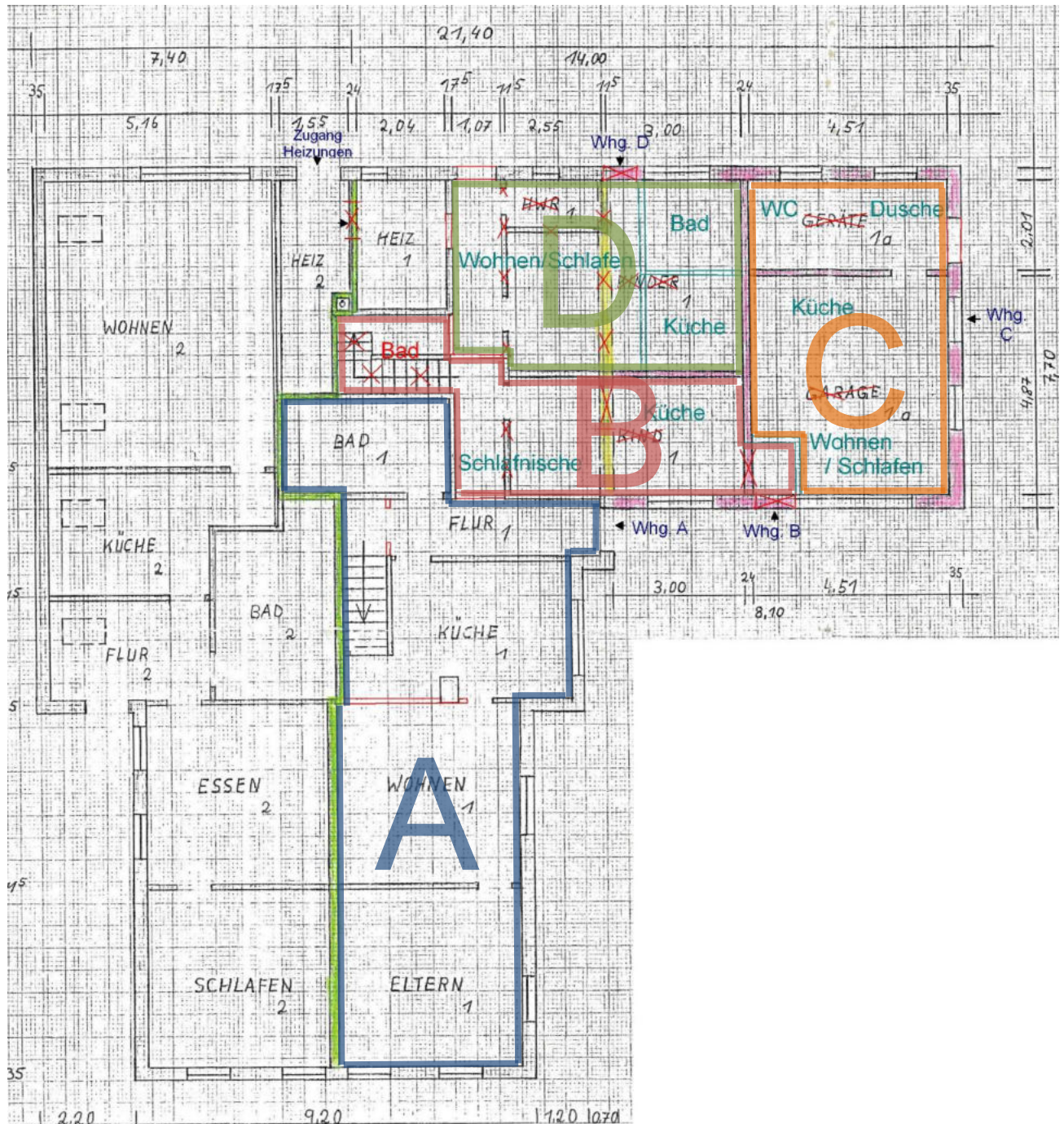
Ansicht Carport von Osten



Ansicht Schuppen

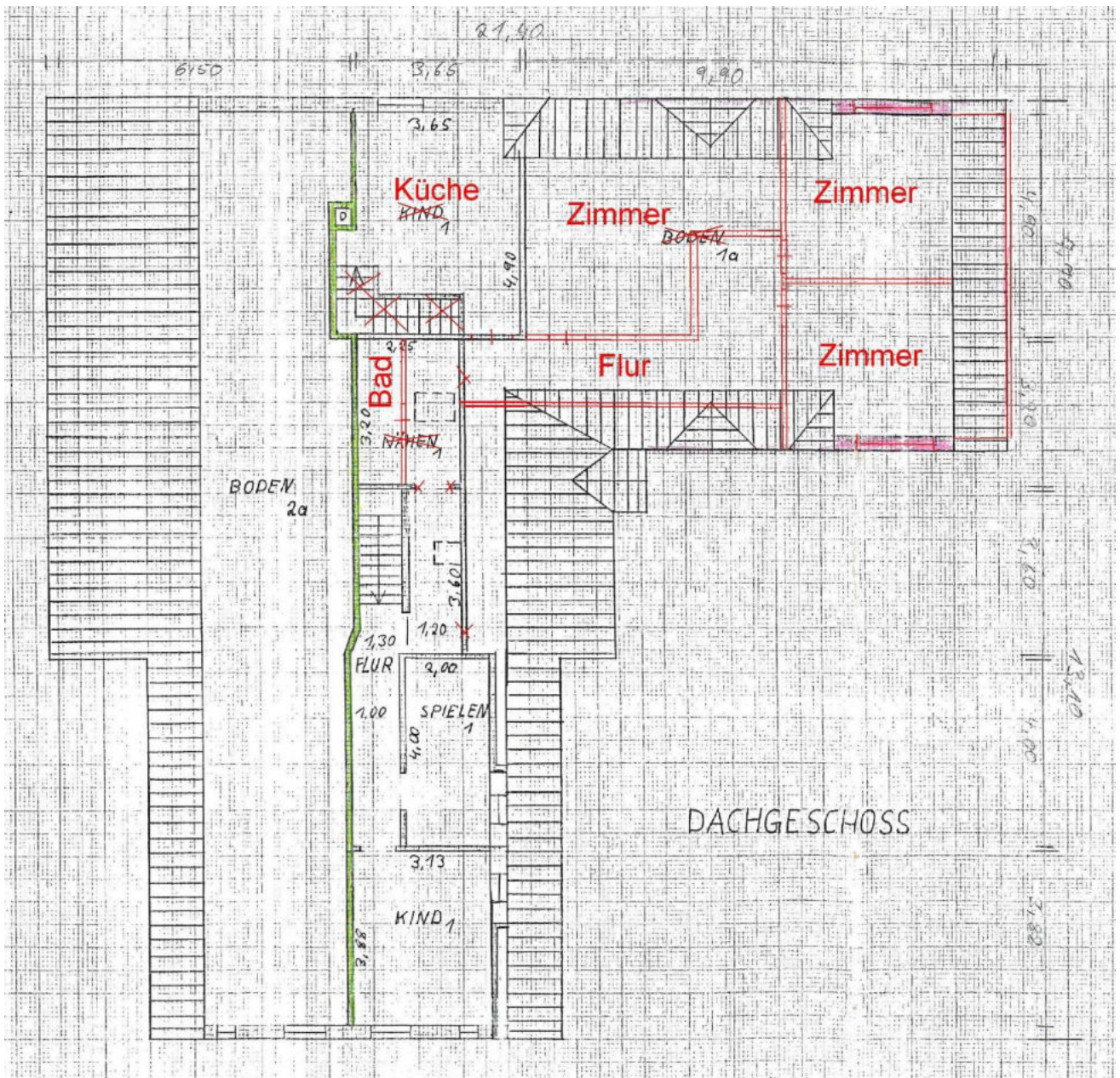
Grundrisskizze

Quelle: Auszug aus dem Aufteilungsplan (unmaßstäblich, bearbeitet)

Erdgeschoss

Änderungen in Rot wurden bei der Vorermittlung festgestellt. Änderungen in Grün wurden aufgrund der Aussage des Mieters der Wohnung A eingearbeitet.

Die dargestellte Raumaufteilung kann von der Örtlichkeit abweichen.

Dachgeschoss

(zu Wohnung A)

Die dargestellte Raumaufteilung kann von der Örtlichkeit abweichen.

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Klinker- und Betonsteinen
<u>Einfriedung:</u>	zur Straße niedriger Gitterstabzaun, sonst überwiegend Hecke bzw. Grüngürtel, tlw. Holzelementenzaun
<u>Gartenanlage:</u>	überwiegend Rasenfläche, insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	<p>Carport als Anbau an Wohnhaus, ca. 35 m² Grundfläche, Holzständerkonstruktion, tlw. Verblendmauersockel, Pultdach mit Wellfaserzement- und Lichtplatten, Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, tlw. Blechverkleidung, Fußboden gepflastert</p> <p>Schuppenanbau: Holzständerkonstruktion, ca. 8 m² Grundfläche, Verkleidung mit Materialmix aus Verblender, Holz etc.; Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, Pultdach mit Faserzementwellplatten</p> <p>Schuppen: Holzständerkonstruktion, ca. 40 m² Grundfläche, Verkleidung überwiegend unterschiedliche Metallplatten, tlw. Lichtplatten, Pultdach mit Metalleindeckung, Dachentwässerung fehlt</p>
<u>Sonstige Anlagen:</u>	tlw. Wohnwagen und Container (abgängig)

Fotos (aufgenommen am 17.09.2020)





Carport (li.) und Schuppenanbau vom Garten



Schuppen

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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.

Im Gegensatz zur „klassischen“ Eigentumswohnung eines Mehrfamilienhauses handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Sondereigentum um Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus. Der Gutachterausschuss wendet daher 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.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens sind wegen der speziellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes nicht zielführend.

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 €/m²)



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 65 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgröße von 1000 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1992 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 65 €/m² ab.

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können in der Regel die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

In diesem Fall wäre jedoch aufgrund einer guten baulichen Ausnutzung des Grundstücks ein Abschlag nicht sachgerecht.

Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **65 €/m²**.

Bei einem ideellen halben Miteigentumsanteil beträgt der Bodenwert somit:

$$1.992 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 65 \text{ €/m}^2 = 64.740 \text{ €}$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	996 m ²	65,00 €/m ²	64.740 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	996 m²		64.740 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am 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 ²	364
NHK 2010	854 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	10.000 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-5,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	181,2
Herstellungskosten am WE-Stichtag	552.930 €
Regionalfaktor	1,00
<i>Alterswertminderung</i>	
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70
<i>Alter in Jahren</i>	155
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	16
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2286
Gebäudesachwert	126.400 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	126.400 €

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	5.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
	0 €
einfache Nebengebäude, Überdachung	2.500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €

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:

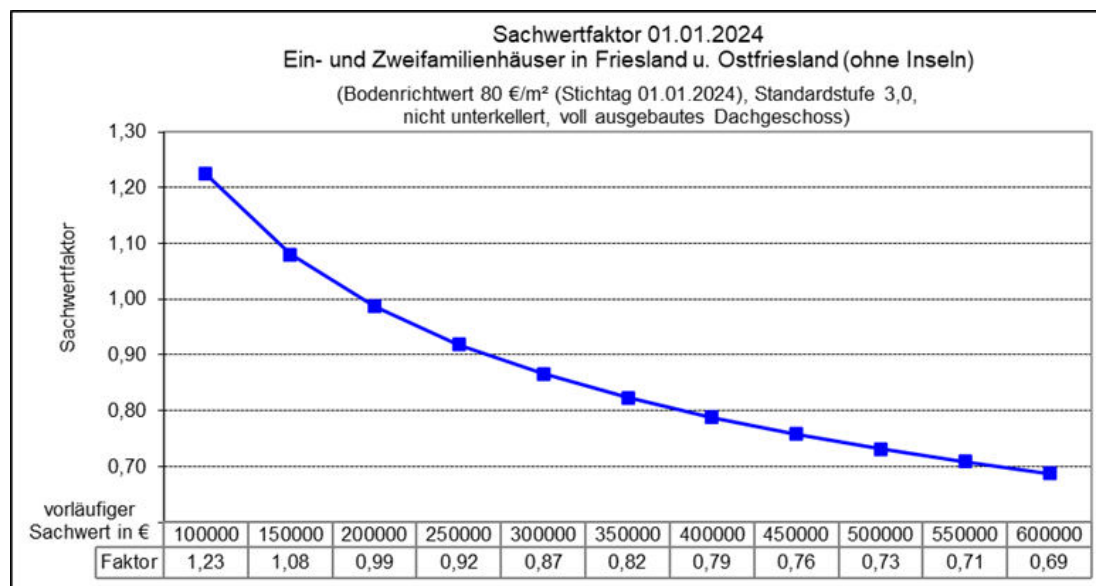
Bodenwert (marktübliche Fläche)	64.740 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	126.400 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €
vorläufiger Sachwert	201.140 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

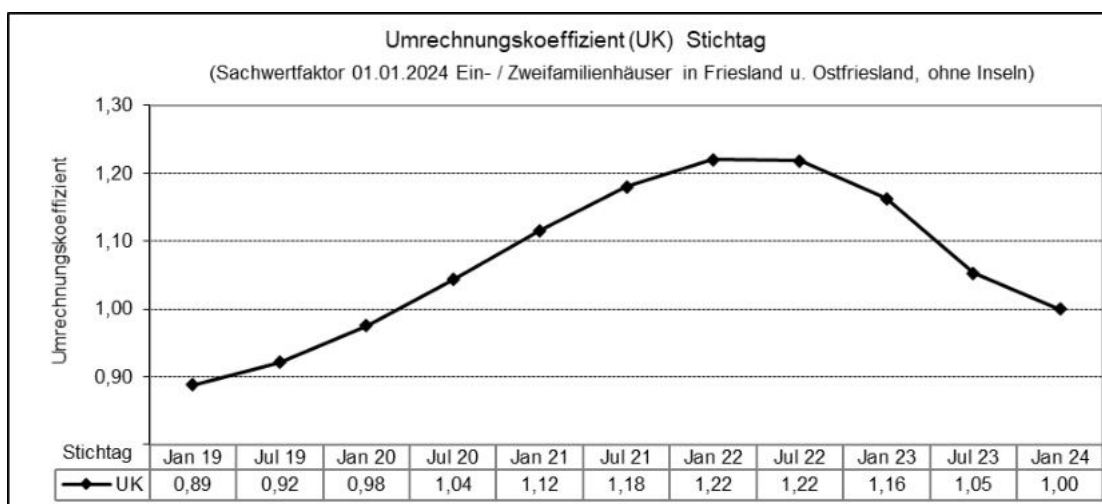
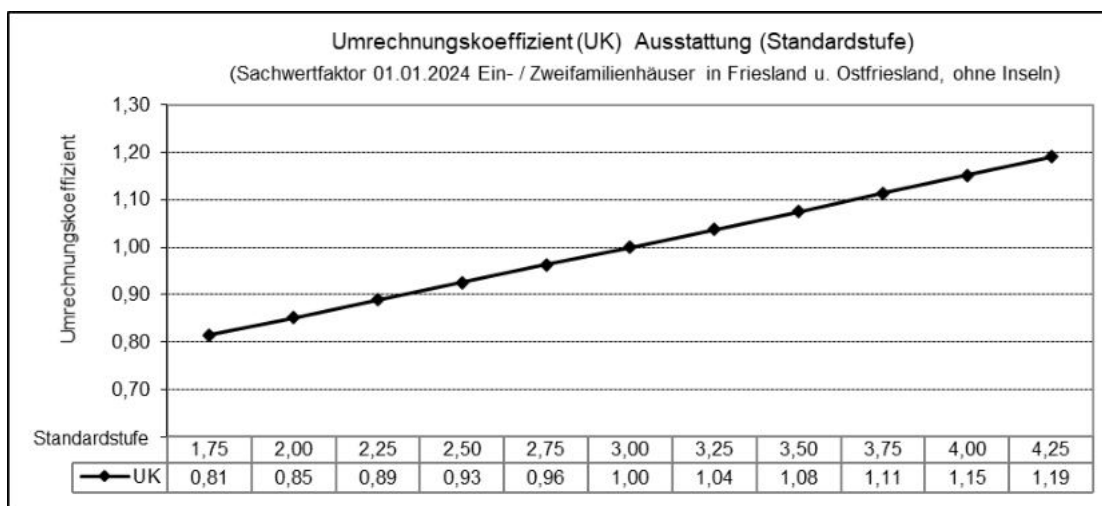
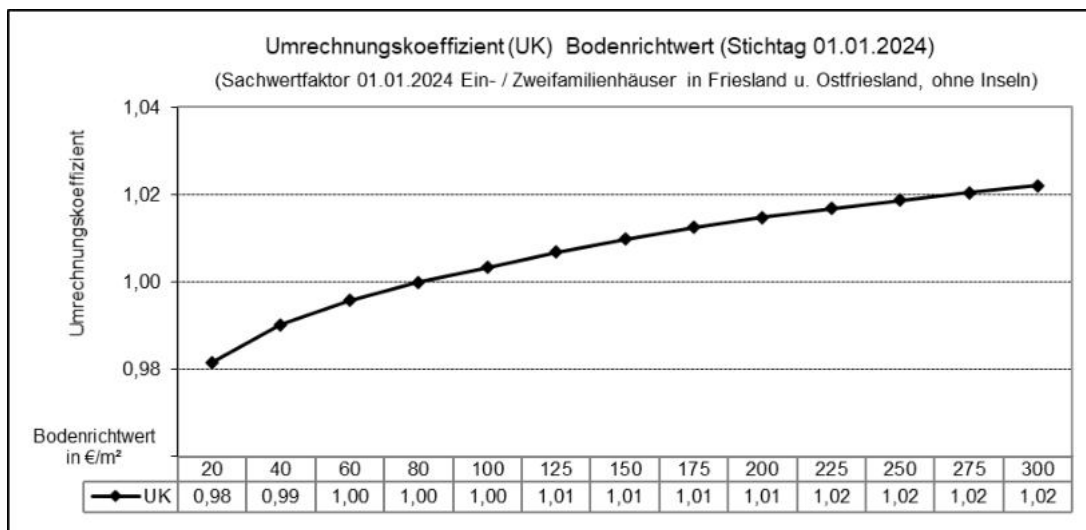
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2024 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2024 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Ostrhauderfehn	0,93

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024  GAG

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 201.000 €):	0,99
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (65 €/m ²):	1,00
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,2):	0,88
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,93
Anpassung auf Stichtag	0,96
angepasster Sachwertfaktor:	0,77

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,72, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 28 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem um 5 Prozentpunkte verminderten Ansatz wird berücksichtigt, dass es sich hier um ein vermietetes Wohnhaus in Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz mit eingeschränkten Nutzungs- und Veränderungsmöglichkeiten (tlw. ungeklärte Rechtsverhältnisse, fehlende Baugenehmigungen) in einem nicht unterhaltenen Zustand handelt.

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

vorläufiger Sachwert		201.140 €
Sachwertfaktor	0,72	
Marktanpassung		-56.319 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		144.821 €

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 beson-

dere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen; in diesem Fall 45.000 €.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

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

- Ungünstige Raumaufteilungen (wertmindernd)
- Niveauunterschiede und Dachpfette in Küche Dachgeschoss (wertmindernd, tlw. bereits im Gebäudetyp berücksichtigt)
- Niedriges Dach mit eingeschränkter Kopffreiheit (wertmindernd tlw. bereits im Gebäudetyp berücksichtigt bzw. mit fehlender Geschosstreppe)
- Nutzung mit mehreren Wohneinheiten (wertsteigernd)
- Nicht genehmigte Wohnnutzung des geplanten Garagengebäudes (wertmindernd)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) berücksichtigt. Zusätzlich sind die Aufräumarbeiten und die Entsorgungskosten des Containers hinter dem Haus in Abzug zu bringen. Diese werden mit einem Abschlag in Höhe von 8.000 € berücksichtigt.

Gebäude	Wohnhaus
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-45.000 €
<i>Gebäudesachwert</i>	<i>126.400 €</i>
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-10,0%
Ansatz boG Gebäude	-57.640 €
weitere boG Grundstück	-8.000 €
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-65.640 €

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	144.821 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-65.640 €
Sachwert	79.181 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	80.000 €

3.5 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 Ostrhauderfehn, Nordstraße 110A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.07.2024 sachgerecht gerundet mit

80.000 €

(in Worten: Achtzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 16.07.2024

Eden	Rödenbeek	Hardenberg
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

I. Hauptgebäude (Anteil Sondereigentum Nr. 1)

	Länge	Breite	Fläche
Wohnhaus Erdgeschoss (Anteil)	8,04 m x	4,63 m	= 37,23 m ²
	+ 4,86 m x	5,63 m	= 27,36 m ²
	+ 7,82 m x	6,10 m	= 47,70 m ²
	+ 1,39 m x	0,94 m	= 1,31 m ²
	+ 2,76 m x	1,35 m	= 3,73 m ²
Erdgeschoss Anbau	+ 2,25 m x	0,65 m	= 1,46 m ²
	+ 8,30 m x	7,82 m	= 64,91 m ²
			= 183,7 m²
Wohnhaus Dachgeschoss Anteil	8,04 m x	4,63 m	= 37,23 m ²
	+ 4,86 m x	5,63 m	= 27,36 m ²
	+ 7,82 m x	6,10 m	= 47,70 m ²
	+ 1,39 m x	0,94 m	= 1,31 m ²
	+ 2,25 m x	0,65 m	= 1,46 m ²
Dachgeschoss Anbau	+ 8,30 m x	7,82 m	= 64,91 m ²
			= 180,0 m²
	Bruttogrundfläche	= rd.	364 m²

II. Nebengebäude

Carportanbau

	Länge	Breite	Fläche
Carportanbau	10,42 m x	3,36 m	= 35,01 m ²
			= 35,0 m²
	Bruttogrundfläche Carportanbau	= rd.	35 m²

Schuppenanbau

	Länge	Breite	Fläche
Schuppenanbau	2,60 m x	3,07 m	= 7,98 m ²
			= 8,0 m²
	Bruttogrundfläche Schuppenanbau	= rd.	8 m²

Schuppen

Bruttogrundfläche ca. 40 m² (grafisch ermittelt)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des Aufteilungsplanes und der vorliegenden Bauunterlagen mit tlw. zusätzlichem Aufmaß ermittelt. Bei den nicht besichtigten Wohnungen konnte die Wohnfläche nur anhand der Außenmaße überschlägig ermittelt werden.

I. HauptgebäudeWohnung A

Erdgeschoss

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Schlafen	3,95 m x	4,62 m x	1,00	= 18,25 m ²
				= 18,3 m²
Wohnen	3,76 m x	4,62 m x	1,00	= 17,37 m ²
				= 17,4 m²
Küche	3,12 m x	5,20 m x	1,00	= 16,22 m ²
-	1,80 m x	1,10 m x	1,00	= -1,98 m ²
-	0,50 m x	0,50 m x	1,00	= -0,25 m ²
				= 14,0 m²
Bad	3,64 m x	2,28 m x	1,00	= 8,30 m ²
				= 8,3 m²
Flur	1,43 m x	5,20 m x	1,00	= 7,44 m ²
				= 7,4 m²
Wohnfläche Whg. A Erdgeschoss				= rd. 65 m²

Dachgeschoss

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Kind	3,87 m x	2,91 m x	1,00	= 11,26 m ²
-	3,07 m x	1,20 m x	0,50	= -1,84 m ²
-	0,36 m x	0,24 m x	1,00	= -0,09 m ²
				= 9,3 m²
Zimmer (Spielen)	4,00 m x	1,77 m x	1,00	= 7,08 m ²
-	3,20 m x	1,20 m x	0,50	= -1,92 m ²
				= 5,2 m²
Bad	3,20 m x	1,00 m x	1,00	= 3,20 m ²
				= 3,2 m²
Küche	4,90 m x	3,65 m x	1,00	= 17,89 m ²
+	2,20 m x	0,45 m x	1,00	= 0,99 m ²
				= 18,9 m²
Zimmer	5,71 m x	3,44 m x	1,00	= 19,64 m ²
-	1,94 m x	1,83 m x	1,00	= -3,55 m ²
-	2,50 m x	1,73 m x	0,50	= -2,16 m ²
				= 13,9 m²
Zimmer	3,28 m x	4,61 m x	1,00	= 15,12 m ²
-	3,28 m x	1,17 m x	0,50	= -1,92 m ²
				= 13,2 m²

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	3,49 m x	4,69 m x	1,00	= 16,37 m ²
	- 3,49 m x	1,17 m x	0,50	= -2,04 m ²
				= 14,3 m²
Flur	4,15 m x	1,00 m x	1,00	= 4,15 m ²
	+ 4,00 m x	1,20 m x	1,00	= 4,80 m ²
	+ 6,50 m x	2,45 m x	1,00	= 15,93 m ²
	- 6,50 m x	2,05 m x	0,50	= -6,66 m ²
	+ 1,72 m x	1,94 m x	1,00	= 3,34 m ²
				= 21,6 m²
Wohnfläche Whg. A Dachgeschoss				= rd. 100 m²

Wohnfläche Wohnung A insgesamt rd. 165 m²

Wohnung B

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Küche+Schlafnische	4,00 m x	2,50 m x	1,00	= 10,00 m ²
				= 10,0 m²
Bad	2,50 m x	2,10 m x	1,00	= 5,25 m ²
				= 5,3 m²
Eingang	0,90 m x	0,90 m x	1,00	= 0,81 m ²
				= 0,8 m²
Wohnfläche Whg. B				= ca. 16 m²

Wohnung C

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnküche/Schlafrum	4,88 m x	4,51 m x	1,00	= 22,01 m ²
	- 1,00 m x	1,00 m x	1,00	= -1,00 m ²
				= 21,0 m²
Bad+WC	4,51 m x	2,01 m x	1,00	= 9,07 m ²
				= 9,1 m²
Wohnfläche Wohnung C				= ca. 30 m²

Wohnung D

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
insgesamt	6,60 m x	4,37 m x	1,00	= 28,84 m ²
				= 28,8 m²
Wohnfläche Wohnung D				= ca. 29 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: (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 23.07.2024



A. de Neu

(de Neu)