



**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



**Westrauderfehn, Rajen 113**

(Quelle: Google Street View)



**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:	Rhauderfehn	
Straße, Hausnummer:	Rajen 113	
Gemarkung:	Westrhauderfehn	
Flur:	2	
Flurstück(e):	51/17	51/24
Fläche:	1.200 m <sup>2</sup>	574 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.774 m <sup>2</sup>	
Grundbuchbezirk:	Westrhauderfehn	
Grundbuchblatt:	1654, lfd. Nr. 5	
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch	

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat in seiner Sitzung am 03.04.2024 in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern (Makler und Architekt)

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2024 mit

**200.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	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	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	20
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>23</b>
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Vergleichswerte	25
3.3.2	Bodenrichtwerte	26
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.4	Gesamtbodenwert	29
3.4	Sachwertverfahren	30
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	36
3.5	Verkehrswert	37
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>38</b>
	Berechnungen	38
	Merkblatt Gutachterausschuss	39

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 40 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Leer

Auftragseingang: 08.02.2024

Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 135 K 24/23

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Besonderheiten: keine

Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 14.03.2024 (von außen)

Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 03.04.2024 (von außen)

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

### 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 03.04.2024 (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 (03.04.2024).

## **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

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 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Westrhauderfehn, dem zentralen Ort der Gemeinde Rhauderfehn an der Straße „Rajen“, einer überörtlichen Durchgangsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Rhauderfehn (Rathaus in Westrhauderfehn) 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 A28/31) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 19 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 16 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 Rhaderfehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

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

In Westrhaderfehn / Rhadermoor gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 15 km entfernt in Papenburg.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Kreisstraße 49) mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem 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 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 Garten mit überwiegend Rasenfläche und einem Gartenteich angelegt.

Das Gebäude ist zurzeit nicht bewohnt.

### **2.2.2 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Rajen“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße (K 49) 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

### **2.2.3 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.



## **2.3 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 Rhaderfehn 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 Rhaderfehn 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 nicht vor.

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

#### Öffentliche Forderungen

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

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 06.02.2024 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.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist offensichtlich nicht vermietet.

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Rhaderfehn 17.283 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Gemeinde Rhaderfehn von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 2,3 % 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 Rhaderfehn beträgt nach *www.zensus2011.de* 3,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **2.5 Entwicklungszustand**

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das bebaute Flurstück 51/17 der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

Das unbebaute Flurstück 51/24 wird als Gartenland bewertet.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

## 2.6.1 Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: lt. Bauunterlagen voll ausgebaut, von den 9 Lichtschächten sind allerdings nur drei Lichtschächte von außen ersichtlich
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut (angenommen wg. Dachgauben und Dachterrasse)
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	1960 errichtet und 1989 um Anbau erweitert
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für den Alt- und Anbau vor (jedoch nicht für zwei Dachgauben und Dachterrasse)
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 334 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: rd. 135 m <sup>2</sup> (nach überschlägiger Berechnung)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung (lt. Bauunterlagen)
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>	
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Walmdach, glasierte Tonziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit zwei feststehenden Seitenteilen, Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2020
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, tlw. Rollläden, mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2020
Innenwände:	im EG: massiv, im DG: massiv, möglicherweise tlw. Leichtbauwände (wird unterstellt)
Innenwandverkleidung:	überwiegend Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen (wird unterstellt)
Innentüren:	glatte Holztüren in Holzzargen (wird unterstellt)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Keller und über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Deckenverkleidung:	Tapete/Anstrich (wird unterstellt)
Geschosstreppen:	nicht bekannt, geschlossene Holztreppe zum DG und einfache offene Holztreppe zum Keller (wird unterstellt)
Fußboden:	Estrich
Fußbodenbelag:	übliche Bodenbeläge werden unterstellt
Sanitäreinrichtungen:	es wird unterstellt, dass eine übliche sanitäre Ausstattung vorhanden ist

Heizung:	Zentralheizung, Heizkessel, Baujahr 1989; nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters ist die Anlage nach der letzten Prüfung im Jahre 2023 als nicht mehr betriebssicher eingestuft worden. Da die Anlage über 30 alt ist, besteht zudem für einen neuen Erwerber eine Austauschpflicht innerhalb von 2 Jahren.
Technische Ausstattung:	übliche (baujahrstypische) Ausstattung wird unterstellt
Einbaumöbel:	(nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	vier Dachgauben und eine Dachterrasse Eingangspodest

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	mehrere Fensterscheiben eingeschlagen (offensichtlich durch Steinwürfe), dadurch ggf. auch leichte Schäden im Innenbereich möglich, Heizung veraltet
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mittel

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mit mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,9 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 wird als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber als nicht mehr zeitgemäß eingestuft.

### 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):	64 Jahre
Modernisierungen:	Ende 2010er Jahre offensichtlich Erneuerung Fenster und Außentüren Innenausbau tlw. erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	22 Jahre
Modifiziert Baujahr (am Stichtag):	1976

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 14.03.2024)



Ansicht von der Straße



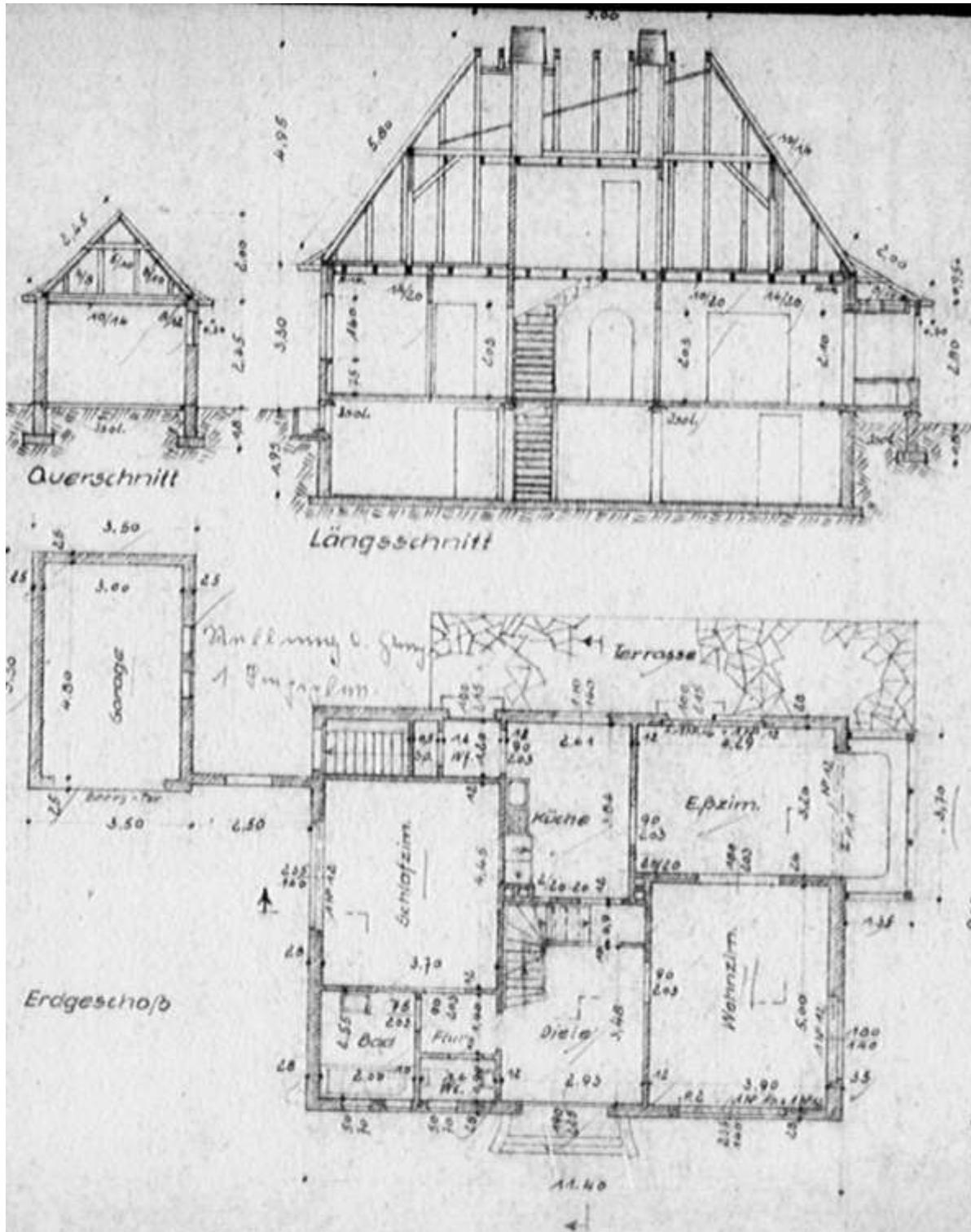
Teilansicht Haupteingang mit Schäden  
(Zoomansicht von Straße)



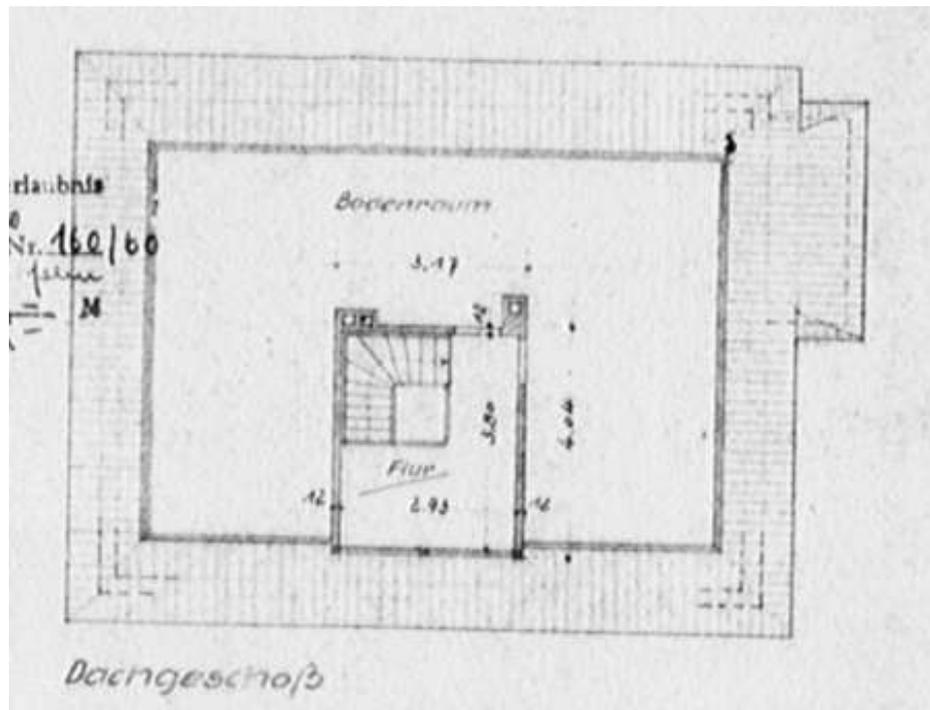
Luftbild 06/2023

Grundrisse

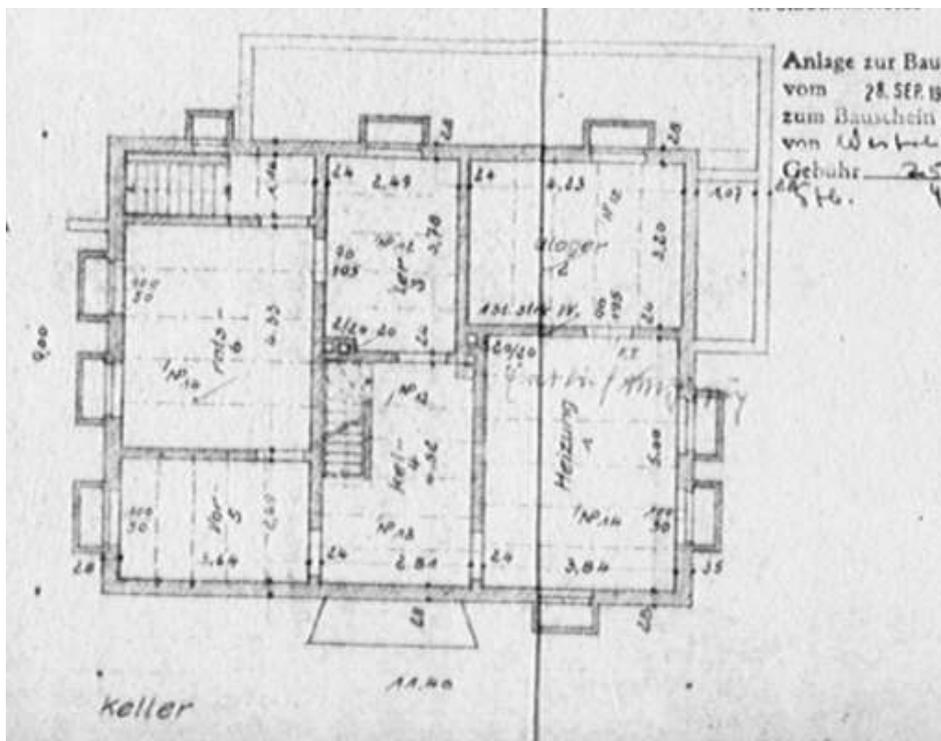
Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss

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

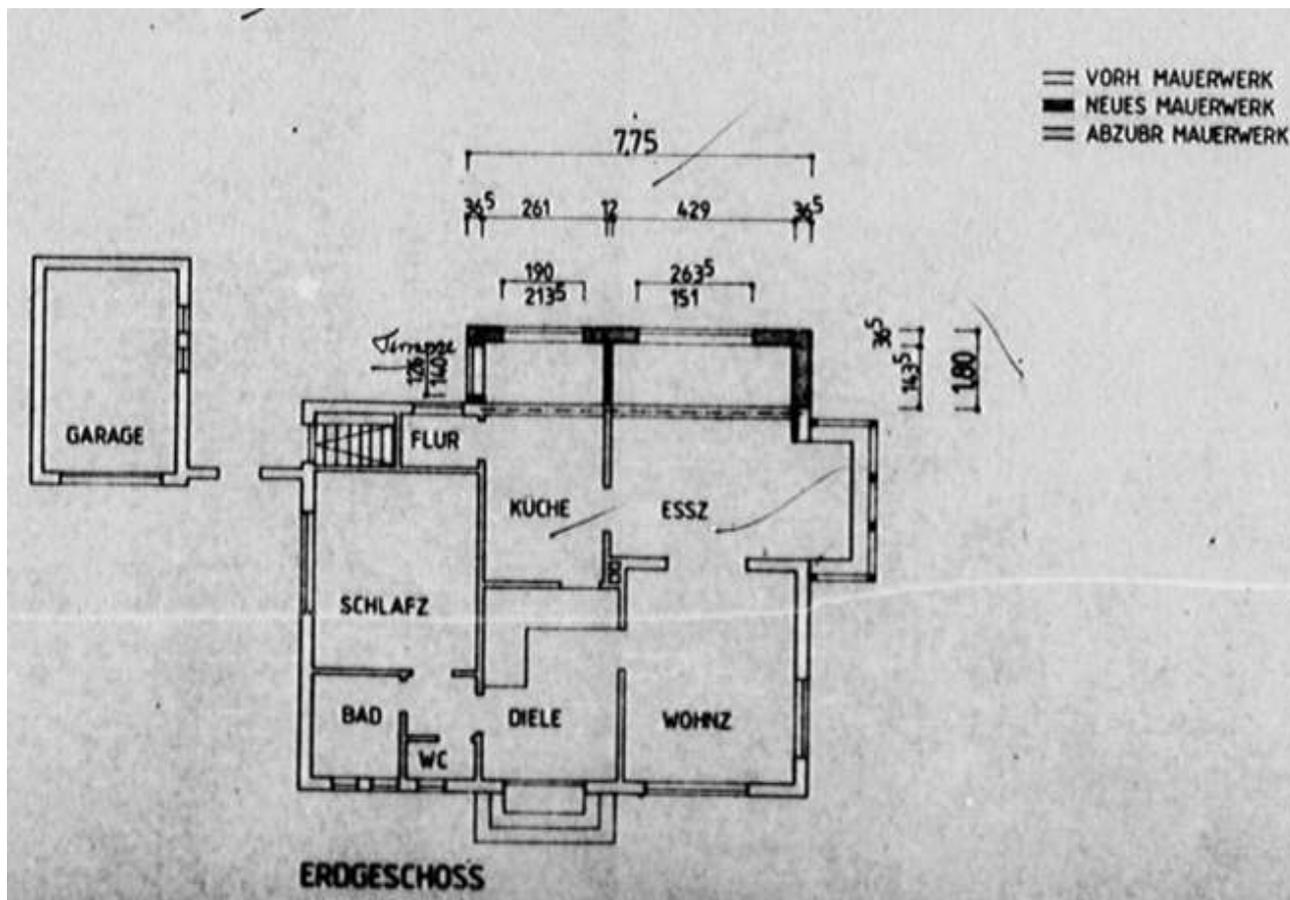
Dachgeschoss

Beim Dachgeschoss wird aufgrund der vorhandenen Dachgauben und Dachterrasse ein vollständig ausgebauter Dachgeschoss unterstellt.

Keller

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

Anbau (aus Baugenehmigung von 1989)



## 2.6.2 Nebengebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Garage
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>		ca. Anfang der 1960er Jahre
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	45 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>		siehe auch Grundriss (auf Seite 17)
	im Erdgeschoss (EG):	Garage
	im Dachgeschoss (DG):	Abstellfläche (eingeschränkt nutzbar)

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Walmdach, glasierte Tonziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore/-türen:	Stahlschwinger
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung
Innenwände:	keine, Innenschale der Außenwände verputzt mit Anstrich
Innentüren:	keine
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	Betonfußboden mit Fliesen
Technische Ausstattung:	dem Zweck entsprechend
Besondere Bauteile:	keine

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mittel

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	64 Jahre
Modernisierungen:	ca. 2020 Fenster erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 15 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 14.03.2024)



Nebengebäude, Zoomansicht von der Straße

**2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

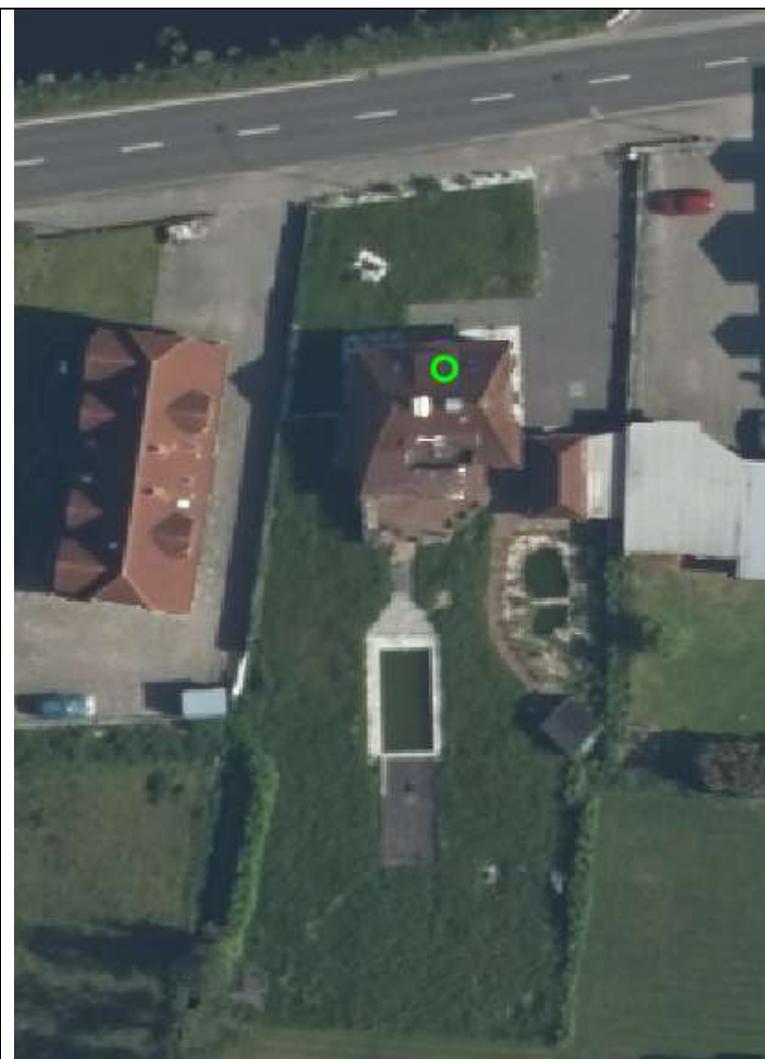
<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	vorhanden
<u>Einfriedung:</u>	überwiegend durch Hecken, tlw. durch Metallzaun
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche (insgesamt vernachlässigt)
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Überdachung (Carport) mit Trapezblechen zwischen Garage und Nachbargebäude, Gartenhaus
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Swimming-Pool Gartenteich

Fotos

(aufgenommen am 14.03.2024)



Hausauffahrt, Ansicht von der Straße



Luftbild, Pool, Gartenteich und Gartenhaus

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

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

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

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

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

##### **3.1.4 Literatur**

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

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

## **3.3 Bodenwert**

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

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

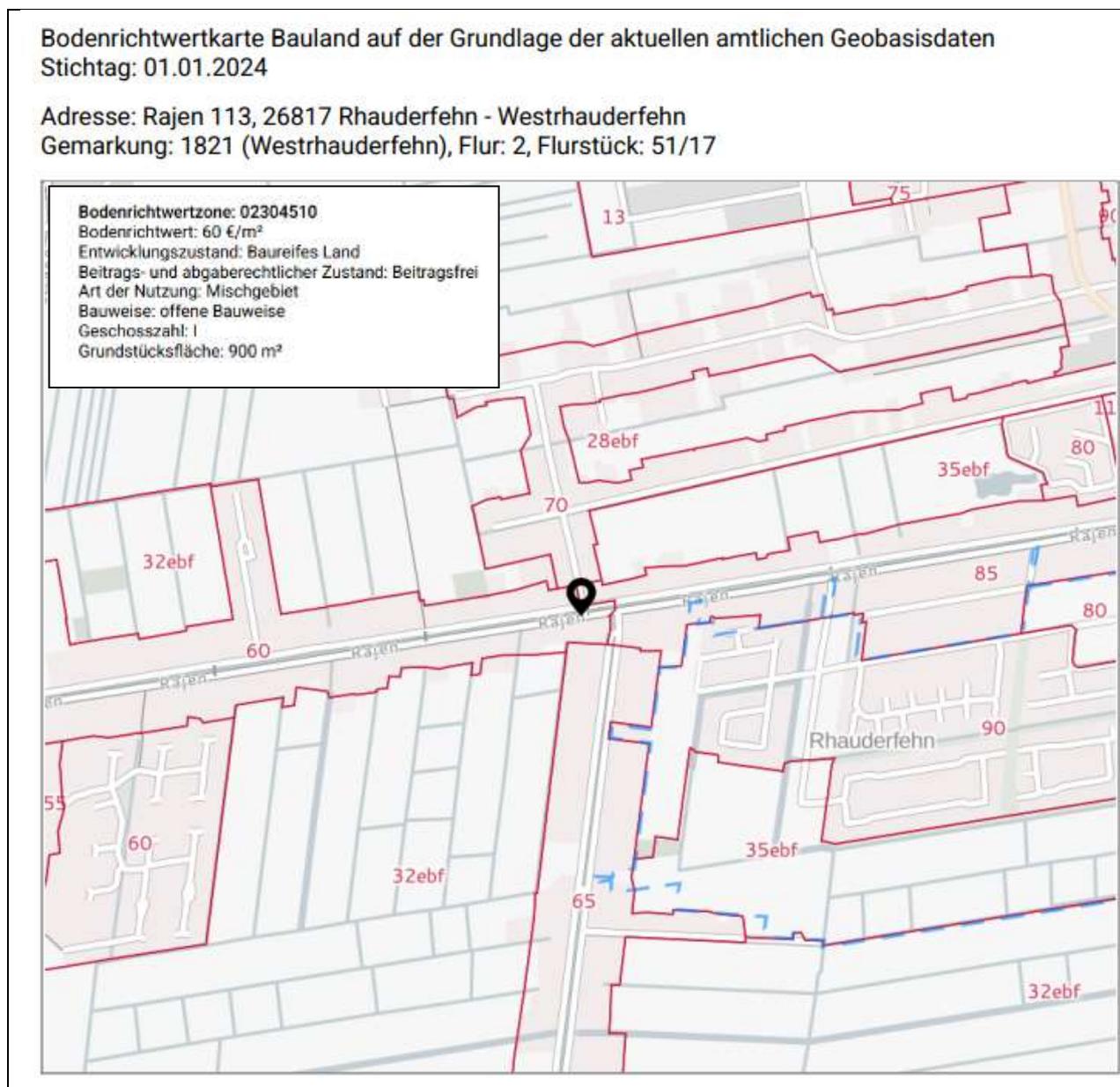
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

### **3.3.1 Vergleichswerte**

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

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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



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 60 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Mischgebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>

Östlich angrenzend liegt der Bodenrichtwert bei 85 €/m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

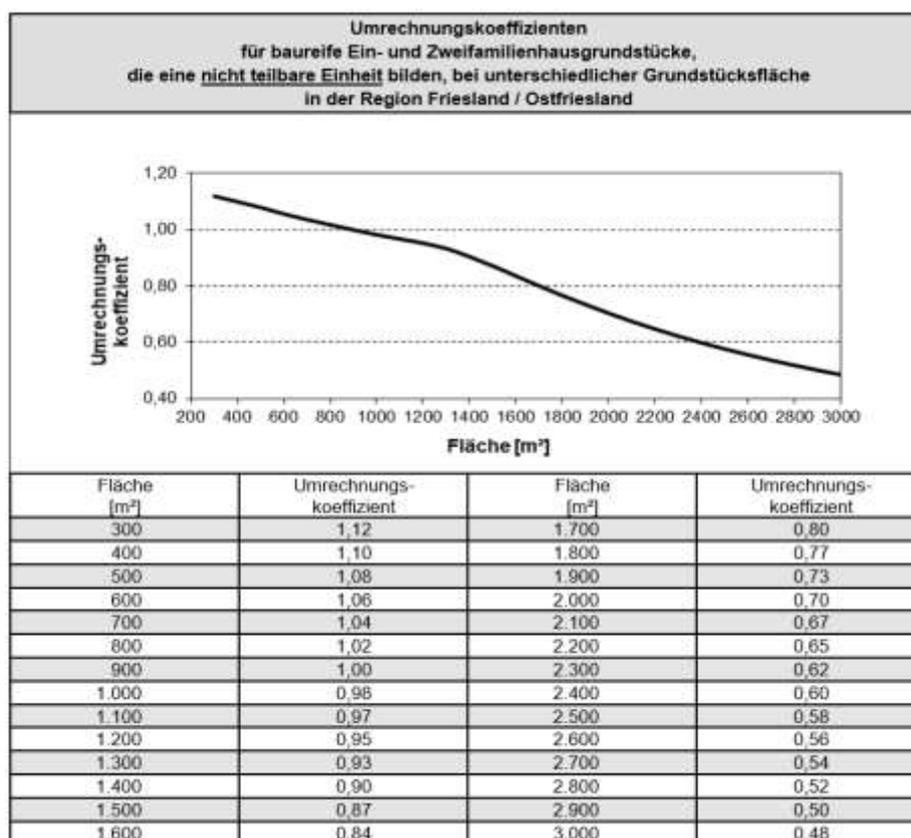
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.774 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche (Flurstück 51/17) von 1.200 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche (Flurstück 51/24) zur Größe von 574 m<sup>2</sup> stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Gartenlandfläche.

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der Randlage innerhalb der Bodenrichtwertzone einen mittleren Bodenwert von rd. 70 €/m<sup>2</sup> ab.

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

#### Bodenwert der bebauten Teilfläche

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 die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



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

© 2024  GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	900 m <sup>2</sup>	1,00
Wertermittlungsobjekt:	1.200 m <sup>2</sup>	0,95

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$\begin{array}{ccccccc} 70 \text{ €/m}^2 & \times & 0,95 & / & 1,00 & = & 66,50 \text{ €/m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert} & & \text{Umrechnungskoeffizienten} & & & & \text{angepasster Bodenwert} \end{array}$$

Die Lage an der stark befahrenen Straße mit erhöhten Immissionen wirkt sich nicht zusätzlich wertmindernd aus, da die Lage bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt ist.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

**rd. 65 €/m<sup>2</sup>.**

### Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche

Bei der sonstigen Teilfläche handelt es sich um Gartenland.

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Für bis zu 1.000 m<sup>2</sup> große Gartenlandflächen sind in den Jahren 2011 bis 2020 die nachfolgend aufgeführten Kaufpreise in Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) gezahlt worden. In der rechten Spalte ist das Verhältnis der Kaufpreise zu den entsprechenden Baulandbodenrichtwerten aufgeführt (Umrechnungskoeffizient Gartenland).

Bodenrichtwert Bauland	Anzahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] Median (Spanne)	Verhältnis (UK) Kaufpreis / Bodenrichtwert Median (Spanne)
Bodenrichtwert 20 €/m <sup>2</sup> (10 bis 30 €/m <sup>2</sup> )	169	5,80 (1,00 - 10,60)	0,28 (0,05 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m <sup>2</sup> (30 bis 70 €/m <sup>2</sup> )	167	11,30 (7,70 - 14,90)	0,22 (0,14 - 0,31)
Bodenrichtwert 80 €/m <sup>2</sup> (70 bis 150 €/m <sup>2</sup> )	30	17,00 (7,40 - 26,70)	0,17 (0,06 - 0,28)

Bei Gartenlandflächen größer 1.000 m<sup>2</sup> vermindert sich der Umrechnungskoeffizient (UK) bei Bodenrichtwerten um 20 €/m<sup>2</sup> um 0,02 und bei Bodenrichtwerten um 50 €/m<sup>2</sup> um 0,04.

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 20242  GAG

Für Gartenland mit einer Gartenlandfläche kleiner 1.000 m<sup>2</sup> mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup> ergibt sich demnach der Faktor (Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert) zu rd. 0,20.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der selbständig nutzbaren bzw. sonstigen Teilfläche ergibt sich somit zu **14 €/m<sup>2</sup>** (= 70 €/m<sup>2</sup> x 0,20).

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (Flurstück 51/17)	1.200 m <sup>2</sup>	65,00 €/m <sup>2</sup>	78.000 €
<i>Summe der marktüblichen Flächen</i>	<i>1.200 m<sup>2</sup></i>		<i>78.000 €</i>
Gartenland (Flurstück 51/24)	574 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	8.036 €
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>574 m<sup>2</sup></i>		<i>8.036 €</i>
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>1.774 m<sup>2</sup></b>		<b>86.036 €</b>

---

### **3.4 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten**

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

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

##### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

---

### Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des Walmdaches (weniger Wohnfläche im Dachgeschoss möglich) gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt. Die eingeschränkt nutzbare Dachfläche des Nebengebäudes wird mit einem Abschlag in Höhe von 15 % 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:

##### Sachwert der baulichen Anlagen:

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	334	46
NHK 2010	850 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	12.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-10,0%	-15,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	179,0	179,0
Herstellungskosten am WE-Stichtag	478.843 €	24.496 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	64	64
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	22	15
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,3143	0,2500
Gebäudesachwert	150.500 €	6.124 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>156.624 €</b>	

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

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	5.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	5.000 €
Swimmingpool	6.000 €
sonstige Nebengebäude (Carport, Gartenhaus)	500 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>17.000 €</b>

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

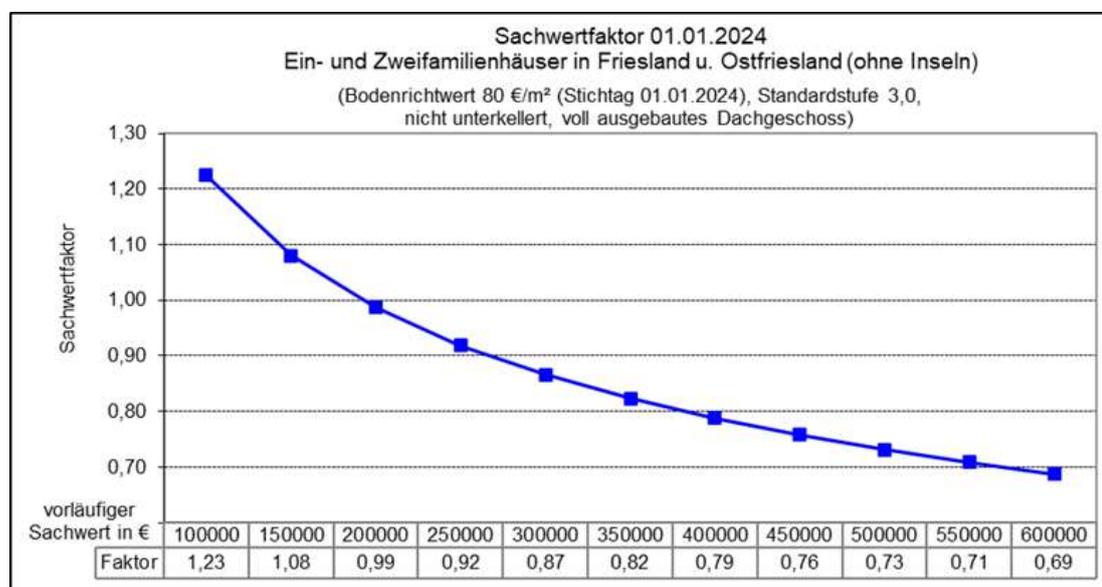
Bodenwert (marktübliche Fläche)	78.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	156.624 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	17.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>251.624 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

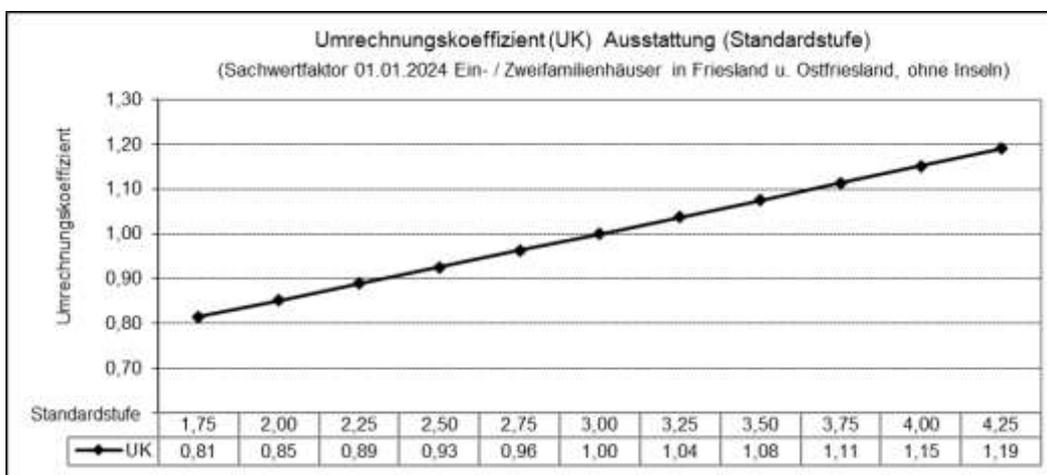
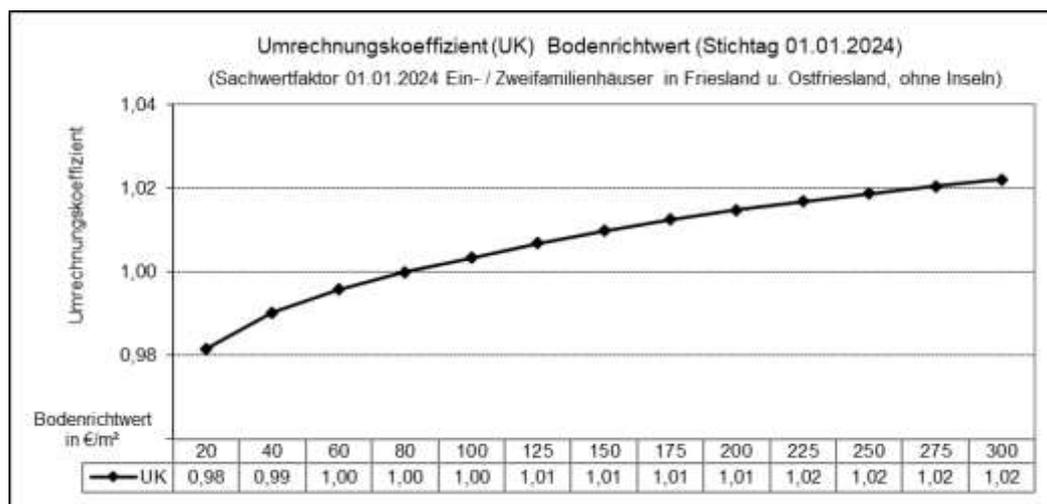
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m<sup>2</sup> 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.



<b>Umrechnungskoeffizient Lage</b>	
(Sachwertfaktor 01.01.2024 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Rhaderfehn	0,97

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024 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.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 252.000 €):	0,92
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (70 €/m <sup>2</sup> ):	1,00
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,8):	0,97
Umrechnungskoeffizient Keller:	0,97
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,97
Anpassung auf Stichtag	1,00
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>0,84</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,84, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 16 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		251.624 €
Sachwertfaktor	0,84	
Marktanpassung		-40.260 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>211.364 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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 -in diesem Fall beim Wohnhaus mit einem Abschlag in Höhe von rd. 10.000 €- anzusetzen.

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

- Sicherungsabschlag infolge fehlender Innenbesichtigung und nicht vollständiger Außenbesichtigung

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 5 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes berücksichtigt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-10.000 €	0 €
<i>Gebäudesachwert</i>	<i>150.500 €</i>	<i>0 €</i>
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-5,0%	0,0%
	-7.525 €	0 €
<b>Ansatz boG Gebäude</b>	<b>-17.525 €</b>	<b>0 €</b>
weitere boG Grundstück	0 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen (Gartenland)	8.036 €	
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>-9.489 €</b>

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	211.364 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-9.489 €
Sachwert	201.875 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>202.000 €</b>

### 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 Westrhauderfehn, Rajen 113 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2024 sachgerecht gerundet mit

**200.000 €**

(in Worten: Zweihunderttausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 03.04.2024

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### I. Hauptgebäude

#### Bruttogrundfläche:

	Länge	Breite	Fläche
Wohnhaus Erdgeschoss	11,51 m x	9,07 m	= 104,40 m <sup>2</sup>
Anbau seitlich	+ 3,87 m x	1,35 m	= 5,22 m <sup>2</sup>
Anbau hinten	+ 7,60 m x	2,03 m	= 15,43 m <sup>2</sup>
			= <b>125,1 m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus Dachgeschoss	11,51 m x	9,07 m	= 104,40 m <sup>2</sup>
			= <b>104,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	11,51 m x	9,07 m	= 104,40 m <sup>2</sup>
			= <b>104,4 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>		<b>334 m<sup>2</sup></b>

##### II. Nebengebäude

#### Bruttogrundfläche:

	Länge	Breite	Fläche
Garage Erdgeschoss	6,05 m x	3,74 m	= 22,63 m <sup>2</sup>
			= <b>23 m<sup>2</sup></b>
Garage Dachgeschoss	6,05 m x	3,74 m	= 22,63 m <sup>2</sup>
			= <b>23 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>		<b>46 m<sup>2</sup></b>

## **Merkblatt Gutachterausschuss**

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (als PDF-Datei 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@lgn.niedersachsen.de

Leer, den 10.04.2023



  
\_\_\_\_\_  
(Schütte)