

**Franz B u ß m a n n**  
Sachverständiger  
Aschendorfer Straße 3  
26909 Neulehe

Telefon: 04968-330, Telefax: 04968-286  
Mobil: 0152 – 08 98 92 78  
bussmann.sachverstaendiger@ewetel.net  
www.sachverstaendiger-bussmann.de  
St.-Nr.: 53 241 42 014

- von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen für folgende Fachbereiche

**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger:**

- Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

- Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V.(HLBS)

Datum: 19.05.2023

AktZ.: 2023-6914

AktZ. des Gerichts: 135 K 28/21

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert  
für das Grundstück im Grundbuch von Backemoor, Blatt 469, lfd. Nr. 22,  
26817 Rhaudefehn, Backemoorer Straße 84

Foto 1  
Nordostansicht auf Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Foto 2  
Südwestansicht auf Heuerhaus

**Grundbuch**  
**Gemarkung**

**Lfd. Nr.**

**Blatt**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Backemoor

Backemoor

22

469

17.04.2023

Flur	Flurst.	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )
6	52/1	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Grünland	3.531,00
6	39/6	Wohnbaufläche	501,00
6	43/1	Wohnbaufläche	136,00
6	39/8	Wohnbaufläche	891,00
6	39/7	Ackerland, Fußweg	201,00
6	39/5	Ackerland	16,00
6	43/2	Ackerland	3.902,00
6	105/3	Grünland, Teich	3.360,00
6	121	Grünland	1.549,00
8	49	Grünland	7.129,00
<b>Grundstücksgröße gesamt</b>			<b>21.216,00</b>

Verkehrswert

**243.900,00 €**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Umfang des Gutachtens:</b> .....	<b>3</b>
<b>Anzahl der Gutachtenseiten: 45</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Quellenverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Grundbuchdaten</b> .....	<b>6</b>
3.1. Grundbuch Backemoor .....	6
<b>4. Flurstück 52/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor</b> .....	<b>7</b>
4.1. Makrolage .....	7
4.2. Mikrolage .....	7
4.3. Topographie .....	8
4.4. Erschließung .....	8
4.5. Amtliches .....	9
4.6. Rechtliche Gegebenheiten .....	9
<b>5. Gebäudebeschreibungen</b> .....	<b>10</b>
5.1. Gebäudebezeichnung: Wohn-/Wirtschaftsgebäude .....	10
5.1.1. Allgemeines .....	10
5.1.2. Ausstattung .....	11
5.1.3. Dach / Dachgeschoss .....	12
5.1.4. Außenverkleidung .....	12
5.1.5. Nebengebäude / Außenanlagen .....	12
5.1.6. Gebäudeeinheiten .....	13
5.1.6.1. Wohnbereich .....	13
5.1.6.2. Wirtschaftsbereich .....	14
5.1.7. Berechnung der BGF von: Wohn-/Wirtschaftsgebäude .....	14
5.2. Gebäudebezeichnung: Heuerhaus .....	15
5.2.1. Allgemeines .....	15
5.2.2. Berechnung des UMB von: Heuerhaus .....	16
5.3. Flurstücke 39/6 und 43/1 Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	16
5.4. Flurstück 39/8, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	17
5.5. Flurstück 39/7, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	17
5.6. Flurstück 39/5, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	18
5.7. Flurstück 43/2, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	19
5.8. Flurstück 105/3, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	20
5.9. Flurstück 121, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	21
5.10. Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Backemoor .....	22
<b>6. Bewertungsgrundsätze</b> .....	<b>23</b>
6.1. Methodisches Vorgehen .....	23
6.2. Bewertungsverfahren .....	23
6.3. Vergleichswertverfahren .....	24
6.4. Sachwertverfahren .....	24
6.5. Ertragswertverfahren .....	25
6.6. Wertermittlung - Flurstück 52/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	26
6.6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) .....	26
6.6.2. Bodenwertermittlung .....	26
6.6.2.1. Bodenrichtwerte .....	28
6.6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes .....	28
6.6.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung .....	29
6.6.3. Sachwertermittlung .....	30
6.6.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohn-/Wirtschaftsgebäude .....	30

6.6.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Heuerhaus .....	34
6.6.3.3.	Außenanlagen .....	34
6.6.3.4.	Zusammenfassung der Sachwerte.....	35
6.6.4.	Ertragswertermittlung .....	36
6.6.4.1.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung .....	37
6.6.4.2.	Begründungen zu den Faktoren .....	38
6.7.	Wertermittlung - Flurstück 39/6, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	38
6.7.1.	Bodenwertermittlung.....	38
6.7.1.2.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	39
6.8.	Wertermittlung - Flurstück 43/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	39
6.8.1.	Bodenwertermittlung.....	39
6.8.1.1.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	39
6.9.	Wertermittlung - Flurstück 39/8, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	40
6.9.1.	Bodenwertermittlung.....	40
6.9.1.1.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	40
6.10.	Wertermittlung - Flurstück 39/7, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	41
6.10.1.	Bodenwertermittlung.....	41
6.11.	Wertermittlung - Flurstück 39/5, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	41
6.11.1.	Bodenwertermittlung.....	41
6.12.	Wertermittlung - Flurstück 43/2, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	42
6.12.1.	Bodenwertermittlung.....	42
6.13.	Wertermittlung - Flurstück 105/3, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	42
6.13.1.	Bodenwertermittlung.....	42
6.14.	Wertermittlung - Flurstück 121, Flur 6, Gemarkung Backemoor .....	43
6.14.1.	Bodenwertermittlung.....	43
6.15.	Wertermittlung - Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Backemoor .....	43
6.15.1.	Bodenwertermittlung.....	43
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>44</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>45</b>
8.1.	Fotos .....	46
8.2.	Flurstücksnachweise .....	47
8.3.	Liegenschaftskarten .....	63
8.4.	Bodenrichtwerte.....	67
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>70</b>
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	70
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung .....	71

## Umfang des Gutachtens

### Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 45  
Anzahl der Anlagenseiten: 27 der insgesamt 4 Anlagen

Anzahl der Originalseiten: 72

Anzahl der Exemplare: 4 Davon verbleibt 1 Exemplar beim Unterzeichner.

## 1. Quellenverzeichnis

1. DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E:V: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“, i.d. Fassung vom Februar 2005
2. HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. (HLBS):  
Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen  
HLBS-Verlag GmbH – 1. Auflage, laufend aktualisiert
3. KÖHNE, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre,  
Ulmer Verlag, 4. Auflage 2007
4. KLEIBER, (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
Bundesanzeiger-Verlag – 6. Auflage 2010
5. KLEIBER, (2022): Marktwertermittlung nach ImmoWertV,  
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021  
Bundesanzeiger-Verlag – 9. Auflage 2022
6. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Aurich,  
Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten, Bauland und landwirtschaftliche Flächen,  
Auszug aus der Kaufpreissammlung für Acker- und Grünlandflächen,  
Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, „Backemoorer Straße“,  
Stichtag 01.01.2023 vom 20.03.2023,  
Grundstücksmarktbericht (2022), Grundstücksmarktdaten (2022)
7. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich  
Auszüge aus Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor,  
Flur 6 und 8, 10 Flurstücke
8. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich Auszüge aus Liegenschaftskarten Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6 und 8, 10 Flurstücke
9. LANDKREIS LEER, BERGMANNSTRAÙE 37, 26789 LEER, BAUVERWALTUNG:  
Auskunft aus dem Alt- und Baulastenverzeichnis
10. GEMEINDE RHAUDERFEHN, 1. SÜDWIEKE 2A, 26817 RHAUDERFEHN BAUVERWALTUNG:  
Auskünfte zur Bauleitplanung der Gemeinde Rhaderfehn

## 2. Allgemeine Angaben

**Auftraggeber** Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

<b>Auftrag vom</b>	15.03.2023
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Verkehrswertermittlung gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) im Rahmen einer Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskunft aus dem Alt- und Baulastenverzeichnis</li><li>▪ Auskunft aus der Kaufpreissammlung</li><li>▪ Auskunft der Denkmalschutzbehörde</li><li>▪ Auskünfte der Miteigentümer</li><li>▪ Baubeschreibungen</li><li>▪ Baujahr</li><li>▪ Bebauungsplan für den Bereich in dem sich das Bewertungsobjekt befindet</li><li>▪ Berechnung der Bruttogrundflächen</li><li>▪ Berechnung der Wohn- und Nutzflächen</li><li>▪ Bestellungsbeschluss des Gerichts</li><li>▪ Bodenrichtwerte</li><li>▪ Fotos</li><li>▪ Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)</li><li>▪ Grundstücksmarktbericht</li><li>▪ Liegenschaftskarten</li></ul>
<b>Wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>▪ Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>▪ Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li></ul>
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	17.04.2023
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Neben dem Unterzeichner waren die Miteigentümerin Frau Luise Else Ulfers und ihr Ehemann anwesend. Die Grundstücke sowie die aufstehenden Gebäude konnten vollständig in Augenschein genommen werden.

### 3. Grundbuchdaten

#### 3.1. Grundbuch Backemoor

<b>Grundbuch von</b>	Backemoor																																				
<b>Blatt</b>	469																																				
<b>Gemarkung</b>	Backemoor																																				
<b>Flur</b>	6 und 8																																				
<b>Flurstücke</b>	<table border="1"><thead><tr><th>Flurst</th><th>Wirtschaftsart</th><th>Größe (m<sup>2</sup>)</th></tr></thead><tbody><tr><td>52/1</td><td>Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Grünland</td><td>3.531,00</td></tr><tr><td>39/6</td><td>Wohnbaufläche</td><td>501,00</td></tr><tr><td>43/1</td><td>Wohnbaufläche</td><td>136,00</td></tr><tr><td>39/8</td><td>Wohnbaufläche</td><td>891,00</td></tr><tr><td>39/7</td><td>Ackerland, Fußweg</td><td>201,00</td></tr><tr><td>39/5</td><td>Ackerland</td><td>16,00</td></tr><tr><td>43/2</td><td>Ackerland</td><td>3.902,00</td></tr><tr><td>105/3</td><td>Grünland, Teich</td><td>3.360,00</td></tr><tr><td>121</td><td>Grünland</td><td>1.549,00</td></tr><tr><td>49</td><td>Grünland</td><td>7.129,00</td></tr><tr><td colspan="2"><b>Grundstücksgröße gesamt</b></td><td><b>21.216,00</b></td></tr></tbody></table>	Flurst	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )	52/1	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Grünland	3.531,00	39/6	Wohnbaufläche	501,00	43/1	Wohnbaufläche	136,00	39/8	Wohnbaufläche	891,00	39/7	Ackerland, Fußweg	201,00	39/5	Ackerland	16,00	43/2	Ackerland	3.902,00	105/3	Grünland, Teich	3.360,00	121	Grünland	1.549,00	49	Grünland	7.129,00	<b>Grundstücksgröße gesamt</b>		<b>21.216,00</b>
Flurst	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )																																			
52/1	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Grünland	3.531,00																																			
39/6	Wohnbaufläche	501,00																																			
43/1	Wohnbaufläche	136,00																																			
39/8	Wohnbaufläche	891,00																																			
39/7	Ackerland, Fußweg	201,00																																			
39/5	Ackerland	16,00																																			
43/2	Ackerland	3.902,00																																			
105/3	Grünland, Teich	3.360,00																																			
121	Grünland	1.549,00																																			
49	Grünland	7.129,00																																			
<b>Grundstücksgröße gesamt</b>		<b>21.216,00</b>																																			
<b>Einsicht</b>	Das Grundbuch wurde teilweise eingesehen.																																				
<b>Eintragungen in Abteilung II</b>	lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (135 K 28/21). Eingetragen am 15.02.2022.																																				

#### 4. Flurstück 52/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor

##### 4.1. Makrolage

###### Landkreis Leer:

Der Landkreis Leer ist ein Landkreis im Nordwesten von Niedersachsen und bildet den südlichen Teil Ostfrieslands. Der Landkreis Leer grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Emden und an den Landkreis Aurich sowie geringfügig an die Landkreise Wittmund und Friesland, im Osten an die Landkreise Ammerland und Cloppenburg, im Süden an den Landkreis Emsland und im Westen an die niederländische Provinz Groningen. Er hat ferner im Westen eine kurze Küste am Dollart, umfasst aber auch die westlichsten der ostfriesischen Inseln Borkum und Lütje Hörn. Der Landkreis besteht auf dem Festland aus den vier historischen Landschaften Rheiderland (Westen), Overledingerland (Südosten), Moormerland (Norden) und Lengenerland (Nordosten). Im Landkreis Leer verläuft die Bundesautobahn 28 von Leer in Richtung Oldenburg und die A 31 aus Emden in Richtung des Ruhrgebiets. Sie treffen am Dreieck Leer aufeinander. Die kurze A 280 zwischen der A 31 bei Weener und der niederländischen Grenze bei Neuschanz verläuft komplett auf dem Leeraner Kreisgebiet.

###### Gemeinde Rhaudefehn:

Die Gemeinde Rhaudefehn liegt im ostfriesischen Landkreis Leer zwischen den Gemeinden Westoverledingen im Westen und Ostrhaudefehn im Osten. Während im Norden die Gemeinde Detern angrenzt, stellt die südliche Gemeindegrenze gleichzeitig die Abgrenzung zum Landkreis Emsland dar. Die Gemeinde Rhaudefehn entstand während der niedersächsischen Gemeindegebietsreform am 1. Januar 1973 und besteht aus den zehn Ortsteilen Backemoor, Holte, Burlage, Collinghorst, Klostermoor, Rhaude, Rhaudermoor, Schatteburg, Westrhaudefehn, Langholt und Ostrhaudefehn. Auf einer Fläche von ca. 103 km<sup>2</sup> liegt die Einwohnerzahl bei nahezu 18.000, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 168 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Die Gemeinde Rhaudefehn ist Trägerin von acht Grundschulen, die sich auf das Gemeindegebiet verteilen. Auch das gesamte Spektrum an weiterführenden Schulen findet sich im Ort. Eine Haupt- und eine Oberschule sowie seit dem Jahr 2004 ein Gymnasium.

##### 4.2. Mikrolage

<b>Bundesland</b>	Niedersachsen
<b>Kreis</b>	Leer
<b>Ort</b>	Rhaudefehn
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 18.000
<b>Grundstücksgröße gesamt</b>	21.216,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	gute Wohn- und Geschäftslage in einem Dorfgebiet
<b>Art der Bebauung</b>	landwirtschaftliche Resthofstelle mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude
<b>Immissionen</b>	geringfügige Immissionen durch Anlieger- und Durchgangsverkehr
<b>Verkehrslage</b>	In unmittelbarer Nähe zum Ortskern

<b>Entfernungen</b>	Ortszentrum Westrhauderfehn:	ca. 6,1 km
	Gemeindeverwaltung Rhauderfehn:	ca. 4,0 km
	Bahnhof Leer:	ca. 14,0 km
	Bundesstraße 438:	ca. 1,2 km
	Kreisstadt Leer, Zentrum:	ca. 15,0 km

#### 4.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	eben
<b>Grundstücksform</b>	unregelmäßig rechteckig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	von der Straße her leicht ansteigend
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Einfriedung</b>	Hecken bzw. gemischte Gehölzstreifen
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

#### 4.4. Erschließung

<b>Erschließungszustand</b>	Aufgrund der bereits vorhandenen Alterschließung und des guten baulichen Zustands der Zufahrtsstraße sind in unmittelbarer Zukunft keine weiteren Erschließungsgebühren zu erwarten.
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
<b>Straßenart</b>	Anlieger- und Durchgangsstraße
<b>Verkehr</b>	Anlieger- und Durchgangsverkehr
<b>Straßenausbau</b>	Fahrbahn asphaltiert; einseitiger Gehweg
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas vorhanden; Schmutzwasserentsorgung über örtliches Schmutzwassersystem

#### 4.5. Amtliches

<b>Altlastenverzeichnis</b>	Laut Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Leer liegen keine diesbezüglichen Eintragungen vor.
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</b>	Laut Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Leer liegen keine diesbezüglichen Eintragungen vor.
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Denkmalschutz</b>	Laut Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Rhaudefehn besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
<b>Planungsgrundlagen</b>	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Innenbereich (Dorfgebiet)
<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	M = gemischte Baufläche
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes der Gemeinde Rhaudefehn.
<b>Vollgeschosse</b>	nicht festgelegt
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise
<b>Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)</b>	Baureifes Land
<b>Baugenehmigung</b>	Aufgrund des weit in der Vergangenheit liegenden Erstellungstermins liegen für alle auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude keine Baugenehmigungen vor.
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

#### 4.6. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Anmerkung</b>	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Leer nicht vorhanden.

## 5. Gebäudebeschreibungen

### 5.1. Gebäudebezeichnung: Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Foto 3  
Südwestansicht auf Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Foto 4  
Südostansicht auf Wohn-/Wirtschaftsgebäude

#### 5.1.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	Wohnbereich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungenutzt; Wirtschaftsbereich als Lager- und Unterstellgebäude
<b>Art des Gebäudes</b>	Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Wohnbereich und in der Vergangenheit als Stallung bzw. Futterlager genutztem Wirtschaftsbereich mit derzeitiger Nutzung als Lager- und Unterstellgebäude
<b>Bauweise</b>	freistehend
<b>Baujahr</b>	für das ursprüngliche Baujahr liegen keine Bauunterlagen vor; nach äußerem Anschein und Bauweise ca. 1950 oder davor; aus dem Jahre 1974 liegt eine Baugenehmigung für die Erneuerung des Vordergiebels vor; eine weitere Ausbaumaßnahme an der Nordseite des Wohnbereiches erfolgte augenscheinlich in den Jahren um 1980 herum; gleichzeitig erfolgte eine Modernisierung im Inneren des Wohnbereiches; unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit erfolgten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren wird als korrigiertes Baujahr das Jahr 1968 in die Wertermittlung übernommen
<b>Modernisierungsumfang</b>	insgesamt unvollständig modernisiert

<b>Allgemeinbeurteilung</b>	altersgemäß befriedigender Allgemeinzustand mit eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit im DG des Wohnbereiches und des Wirtschaftsbereiches
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbauweise mit Holzständerwerk
<b>Unterhaltungszustand</b>	es besteht ein deutlich erkennbarer Unterhaltungszustand
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Gebäudehülle des Wirtschaftsbereiches mit Rissbildungen im Mauerwerk; Holzfenster im Wohnbereich teilweise marode bzw. mit erneuerungsbedürftigem Farbanstrich; Flur im DG des Wohnbereiches mit verrotteter Deckenvertäfelung aufgrund einer Leckage in der Dacheindeckung; erhebliche Schimmelbildung in der Küche im EG im Sockelbereich der Außenwand; insgesamt unvollständiger, rohbauartiger Ausbau der Wohnräume im DG des Wohnbereiches; unwirtschaftlicher Grundriss des Wirtschaftsbereiches mit nicht mehr wirtschaftlich verwertbaren Stallbereichen;
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	Der ehemalige Stallbereich ist seit weitaus mehr als drei Jahren nicht mehr dementsprechend genutzt worden. Damit ist die Betriebserlaubnis erloschen und nur noch eine wirtschaftlich geringere Verwertbarkeit als Lager- und Unterstellgebäude möglich.

### 5.1.2. Ausstattung

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	nicht vorhanden
<b>Eingangstür</b>	<u>Wohnbereich:</u> Haupteingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Nebeneingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt  <u>Wirtschaftsbereich:</u> Türen und Dielentor aus Holz
<b>Umfassungswände</b>	rotes Klinkermauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk
<b>Erdgeschossdecke</b>	Wohnbereich mit Betondecke
<b>Fußböden</b>	<u>Wohnbereich:</u> Bodenfliesen, Laminat, einfacher Teppichboden  <u>Wirtschaftsbereich:</u> Betonboden, verschiedenartige Pflasterungen
<b>Heizung</b>	Gasheizung
<b>Heizung (Details)</b>	Brennwerttherme; Marke: Brötje; Typ: Ecotherm plus wgb 20; Leistung 20 Kw; Bj.: 2008  Laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters war die Heizungsanlage zum Zeitpunkt der letzten Überprüfung in einem ordnungsgemäßen Zustand mit Abgaswerten innerhalb der zulässigen Toleranzbereiche.

<b>Unterkellerungsart</b>	nicht unterkellert
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über die Heizungsanlage
<b>Energieausweis</b>	liegt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vor
<b>Besondere Einrichtungen</b>	nicht vorhanden

### 5.1.3. Dach / Dachgeschoss

<b>Dachgeschossausbau</b>	DG im Wohnbereich nur rohbauartig ausgebaut
<b>Dachgeschossdecke</b>	Holzbalkendecke im Wohnbereich
<b>Dachraumausbau</b>	nicht ausgebaut
<b>Dachform</b>	Sattel- / Giebeldach mit Krüppelwalm am Gebäudeostgiebel
<b>Dachkonstruktion</b>	aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	rote Tondachziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	aus Zink

### 5.1.4. Außenverkleidung

<b>Außenverkleidung</b>	rotes Klinkermauerwerk
<b>Außenverkleidung (Details)</b>	verfugt
<b>Giebel</b>	rotes Klinkermauerwerk
<b>Attika</b>	nicht vorhanden
<b>Sockel</b>	Streifenfundamente
<b>Kamin</b>	verklindert

### 5.1.5. Nebengebäude / Außenanlagen

<b>Außenanlagen</b>	<p>Die Grundstückszufahrt zu der Hofstelle verläuft westlich entlang des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und ist mit grauer Betonsteinpflasterung befestigt. Der Hofbereich ist mit Betonplatten bzw. Betonsteinpflasterungen befestigt. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich Grünflächen mit verschiedenartigen Hecken, Bäumen und Sträuchern. Besonders gärtnerisch gestaltete Bereiche sind nicht vorhanden.</p> <p>Die rückwärtige Wertzone dieses Flurstücks (siehe Flurstücksnachweis) besteht aus einer Grünfläche mit einer Umrandung aus einer Hecke bzw. verschiedenartigen Bäumen.</p>
---------------------	---

<b>Nebengebäude</b>	nicht vorhanden
<b>Anmerkungen</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 5.1.6. Gebäudeeinheiten

### 5.1.6.1. Wohnbereich

Foto 5  
Straßenansicht auf Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Foto 6  
Nordostansicht auf Wohn-/Wirtschaftsgebäude

#### 5.1.6.1.1. Ausstattung:

<b>Wohnfläche</b>	227,81 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	für das Baujahr zeittypisch und zweckmäßig
<b>Fenster</b>	teilweise Holzfenster, teilweise Kunststofffenster
<b>Verglasung</b>	Doppelverglasung
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren
<b>Elektroinstallation</b>	auf einfachem Standard

**5.1.6.2. Wirtschaftsbereich**

Foto 7  
 Ostgiebel Wirtschaftsbereich mit Rissbildungen  
 im Mauerwerk

Foto 8  
 Innenansicht Wirtschaftsbereich mit Nutzung als  
 Lager- und Unterstellgebäude

**5.1.6.2.1. Ausstattung:**

<b>Wohnfläche</b>	227,81 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	für das Baujahr zeittypisch und zweckmäßig
<b>Fenster</b>	Holzfenster bzw. Metallfenster, teilweise Kunststofffenster
<b>Verglasung</b>	Einfachverglasung
<b>Elektroinstallation</b>	soweit erkennbar: auf einfachem Standard

**5.1.7. Berechnung der BGF von: Wohn-/Wirtschaftsgebäude**

Geschoss / Etage		Erdgeschoss			
Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Wohnen I	Rechteck	+1,000	1,00	12.900 * 7.940	102,43
Wohnen II	Rechteck	+1,000	1,00	1.990 * 2.120	4,22
Wohnen III	Rechteck	+1,000	1,00	6.450 * 5.540	35,73
Wirtschaftsbereich	Rechteck	+1,000	1,00	18.400 * 12.740	234,42

Geschoss / Etage		Dachgeschoss			
Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Wohnen I	Rechteck	+1,000	1,00	12.900 * 7.940	102,43
Wohnen II	Rechteck	+1,000	1,00	1.990 * 2.120	4,22
Wohnen III	Rechteck	+1,000	1,00	6.450 * 5.540	35,73

**Summe** **519,18 m<sup>2</sup>**

## 5.2. Gebäudebezeichnung: Heuerhaus

Foto 9  
Nahansicht auf Ostgiebel Heuerhaus mit  
irreparablen Rissen im Mauerwerk

Foto 10  
Nahansicht auf Westgiebel Heuerhaus mit  
irreparablen Rissen im Mauerwerk

### 5.2.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	keine wirtschaftliche Verwertbarkeit möglich
<b>Art des Gebäudes</b>	in der Vergangenheit als Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Wohn- und Wirtschaftsbereich genutzt
<b>Bauweise</b>	freistehend
<b>Baujahr</b>	nach äußerem Anschein zu Beginn des letzten Jahrhunderts
<b>Modernisierungsumfang</b>	augenscheinlich seit Jahrzehnten nicht modernisiert
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	das Objekt ist in einem abrisreifen, wirtschaftlich nicht nutzbarem Allgemeinzustand
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	erhebliche Rissbildungen im gesamten Mauerwerk der Gebäudehülle; Stürze über Türen und Fenster abgebrochen bzw. notdürftig mit Stützen gesichert; Fenster und Türen vollständig erneuerungsbedürftig; laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers keine Heizungsanlage vorhanden; Innenbesichtigung aufgrund der Einsturzgefahr nicht möglich; insgesamt in einem abrisreifem Zustand
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in nicht bewohnbarem und abrisreifem Zustand ohne wirtschaftliche Verwertbarkeit;  Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wird das Gebäude mit den Abrisskosten in die Wertermittlung übernommen.

### 5.2.2. Berechnung des UMB von: Heuerhaus

Geschoss / Etage Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Wohnen EG	Quader	+1,000	1,00	$4.500 * 7.800 * 2.000$	70,20
Stall EG	Quader	+1,000	1,00	$5.580 * 11.800 * 2.000$	131,69

Geschoss / Etage Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Wohnen DG	Dach (Satteldach)	+1,000	1,00	$(7.800 * 4.500 * 4.500) / 2$	78,98
Stall DG	Dach (Satteldach)	+1,000	1,00	$(11.800 * 5.580 * 4.500) / 2$	148,15

Summe 429,02 m³

### 5.3. Flurstücke 39/6 und 43/1 Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 11:  
 Quelle: vom Unterzeichner erstellt

<b>Größe gesamt:</b>	637,00 m²
<b>Teilgrößen:</b>	Flurstück 39/6: 501,00 m² Flurstück 43/1: 136,00 m²
<b>Nutzung:</b>	<b>Laut Flurstücksnachweis:</b> 637,00 m², zusammenhängende Nutzung als Wohnbaufläche
<b>Anmerkungen:</b>	In Abteilung II des Grundbuches sind unter den Bezeichnungen II/1 und II/3 zwei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Erdgasleitungsrechte) eingetragen. Die Erdgasleitungen verlaufen entlang der Westseite des Flurstücks 39/6. Innerhalb des Schutzstreifens mit einer Breite von 10 m besteht ein Einwirkungsverbot. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Während der Ortsbesichtigung stellte der Unterzeichner fest, dass auf diesen Flurstücken eine Blockhütte, zwei Gewächshäuser und ein Geräteschuppen aufstehen. Da es sich laut Auskunft des Erstellers ausschließlich um Gebäude ohne feste Fundamente handelt, werden hier keine Abriss- und Freilegungskosten berücksichtigt.

<b>Tatsächliche Bebaubarkeit:</b>	Laut Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Rhaderfehn ist in dem Bereich, in dem sich die Flurstücke 39/6 und 43/1 befinden eine Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht genehmigungsfähig. Weiterhin wäre aufgrund der Lage der Erdgasleitungen entlang der Westgrenze des Flurstücks 39/6 der verbleibende bebaubare Teilbereich für eine Wohnbebauung nicht mehr ausreichend. Die Bewertung dieser Flurstücke erfolgt daher als „Gartenland“.
-----------------------------------	--

#### 5.4. Flurstück 39/8, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 12:  
Quelle: vom Unterzeichner erstellt

<b>Größe:</b>	891,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	zulässige Nutzung als Wohnbaufläche
<b>Zustand:</b>	tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Ackerland
<b>Anmerkungen:</b>	Laut Auskunft der Baubehörden des Landkreises Leer befindet sich diese Teilfläche in der gleichen Bodenrichtwertzone wie die Hofstelle auf dem Flurstück 52/1. Auch die zulässige bauliche Nutzung ist identisch.

#### 5.5. Flurstück 39/7, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 13:  
Quelle: vom Unterzeichner erstellt

<b>Größe gesamt:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	175,00 m <sup>2</sup> Wegfläche 26,00 m <sup>2</sup> Ackerland
<b>Anmerkung:</b>	Der Teilbereich Ackerland befindet sich in der Südostecke des Flurstücks und wird mit den angrenzenden Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet. Die Wegfläche wird auch als solche genutzt.

## 5.6. Flurstück 39/5, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 14:

Quelle: vom Unterzeichner erstellt und ergänzt

<b>Größe gesamt:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	16,00 m <sup>2</sup> Ackerland
<b>Anmerkung:</b>	Der dreieckige Flurstück 39/5 (siehe obiges Foto) befindet sich in der Ecke zwischen den Flurstücken 39/6 und 39/8 und wird mit den angrenzenden Ackerflächen gemeinsam bewirtschaftet.



## 5.7. Flurstück 43/2, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 15:

Quelle: vom Unterzeichner erstellt

---

<b>Größe:</b>	3.902,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	3.902,00 m <sup>2</sup> , Ackerland
<b>Bodenart:</b>	Sl (Anlehmiger Sand)
<b>Durchschnittliche Bonitierung:</b>	Bodenzahl 42 Ackerzahl 45
<b>Zustand:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in gutem ackerbaulichen Zustand
<b>Anmerkungen:</b>	Aufgrund der zusammenhängenden Bewirtschaftung mit den angrenzenden Ackerflächen ist in der Bodenwertermittlung ein Abschlag auf den Bodenrichtwert nicht gerechtfertigt.

---

## 5.8. Flurstück 105/3, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 16:

Quelle: vom Unterzeichner erstellt

<b>Größe gesamt:</b>	3.360,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	3.282,00 m <sup>2</sup> Grünland 78,00 m <sup>2</sup> Teichfläche (Geringstland)
<b>Bodenart:</b>	IS (Lehmiger Sand)
<b>Durchschnittliche Bonitierung:</b>	Grünlandgrundzahl 42 Grünlandzahl 42
<b>Zustand:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist der Grünlandbereich in gutem Bewirtschaftungszustand
<b>Anmerkungen:</b>	Aufgrund der zusammenhängenden Bewirtschaftung mit angrenzenden Grünlandflächen ist in der Bodenwertermittlung ein Abschlag auf den Bodenrichtwert nicht gerechtfertigt. Die Teichfläche wird aufgrund der geringen wirtschaftlichen Verwertbarkeit als Geringstland bewertet.

## 5.9. Flurstück 121, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Foto 17:

Quelle: vom Unterzeichner erstellt

<b>Größe gesamt:</b>	1.549,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	1.549,00 m <sup>2</sup> Grünland
<b>Bodenart:</b>	IS (Lehmiger Sand)
<b>Durchschnittliche Bonitierung:</b>	Grünlandgrundzahl 42 Grünlandzahl 42
<b>Zustand:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist der Grünlandbereich in gutem Bewirtschaftungszustand
<b>Anmerkungen:</b>	Aufgrund der zusammenhängenden Bewirtschaftung mit angrenzenden Grünlandflächen ist in der Bodenwertermittlung ein Abschlag auf den Bodenrichtwert nicht gerechtfertigt.

### 5.10. Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Backemoor

Foto 18:

Quelle: vom Unterzeichner erstellt

---

<b>Größe gesamt:</b>	7.129,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	7.129,00 m <sup>2</sup> Grünland
<b>Bodenart:</b>	IS (Lehmiger Sand)
<b>Durchschnittliche Bonitierung:</b>	Grünlandgrundzahl 45 Grünlandzahl 45
<b>Zustand:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in gutem Bewirtschaftungszustand
<b>Anmerkungen:</b>	Trotz der geringen Größe ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert für Grünland aufgrund der Bodenqualität nicht gerechtfertigt.

---

## 6. Bewertungsgrundsätze

### 6.1. Methodisches Vorgehen

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

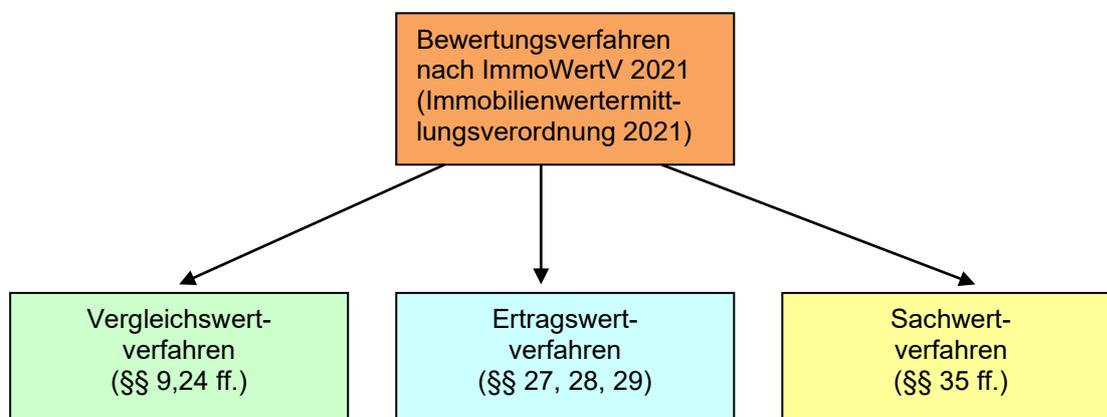
Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung die zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) bekannten Tatsachen sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen. Mit Inkrafttreten der Wertimmobilienverordnung (ImmoWertV 2021) am 14.07.2021 ist künftig auch der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV 2021) maßgebend. Dieser ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, es sei denn, dass aus

rechtlichen oder anderen Gründen ein anderer Zeitpunkt maßgebend ist. Der Verkehrswert wird auch als „Wert für Jedermann“ bezeichnet und ist in der Grundstückswertermittlung von zahlreichen Faktoren abhängig. Neben den tatsächlichen Merkmalen eines Grundstücks, wie z.B. Grundstücksgröße, Gestalt und Bodenbeschaffenheit, sind auch die Nutzung, Bebaubarkeit und evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Auch privat oder öffentlich-rechtliche Belastungen (Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten oder sonstige dingliche Rechte und Belastungen) sind in der Wertermittlung von Grundstücken wichtige wertbildende Faktoren. Außerdem gilt es, die Einflüsse ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse auf die Kaufpreisbildung zu erfassen und in die Wertermittlung einzubeziehen.

### 6.2. Bewertungsverfahren

In der folgenden Übersicht 1 werden die drei klassischen, in Deutschland durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) normierten und in der gängigen Gerichtspraxis angewandten Verfahren kurz erläutert, um ihre Bedeutung für die Ermittlung von Verkehrswerten in der Grundstückswertermittlung darzustellen.

Übersicht 1: Darstellung der klassischen Bewertungsverfahren



Quelle: eigene Erstellung

#### Erläuterungen zu Übersicht 1:

Die entscheidenden Weichenstellungen zur Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren sind in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt.

Während sich das Ertragswertverfahren an den nachhaltig erzielbaren Erträgen bebauter Grundstücke (Mietshäuser, Geschäftsgebäude) orientiert, bezieht sich das Sachwertverfahren auf den Herstellungswert bzw. Wiederbeschaffungswert einer Immobilie (vorwiegend eigengenutzte Gebäude). Grundstücksbodenwerte werden nach ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

### **6.3. Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Bewertung unbebauter Grundstücke. Hierbei wird nach §§ 15, 16 ImmoWertV der Verkehrswert aus Kaufpreisen ähnlich gehandelter Grundstücke abgeleitet. Beim direkten Preisvergleich stimmen Bewertungsgrundstück und Vergleichsgrundstück in den wesentlichen Merkmalen (z. B. Länge, Größe, Form, Nutzungsart sowie sonstige Ertrags bestimmende Faktoren) überein. Aufgrund mangelnder Daten ist diese Form des direkten Preisvergleichs jedoch nur selten möglich, weshalb vorzugsweise der indirekte Preisvergleich angewandt wird. Als Datengrundlage dienen hier vorwiegend die Kaufpreissammlungen für ähnlich gelagerte Grundstücke. Ergänzend zu dieser Vorgehensweise kann nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nur noch bei bebauten Grundstücken können nach §§ 40 – 43 ImmoWertV 2021 neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen jeweils für nachfolgende Grundstücks-kategorien ermittelt:

1. **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
2. **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (ImmoWertV, § 6) insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
3. **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
4. **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### **6.4. Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren wird insbesondere dann zugrunde gelegt, wenn nicht der Ertrag, sondern die bauliche Substanz für den Wert des Grundstücks vorrangig ausschlaggebend ist (z. B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, eigen genutzte Geschäftsgrundstücke).

Es umfasst den nach §§ 24 ff. ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und die Außenanlagen. Die Vorgehensweise bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist in Abschnitt 3 ImmoWertV 2021 festgelegt.

Die Herstellungskosten von Gebäuden sowie die anteiligen Nebenkosten werden der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entnommen und anschließend unter Verwendung geeigneter Baupreisdexreihen den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## 6.5. Ertragswertverfahren

Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021) von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbegrundstücke). Das Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in den §§ 27 - 29 definiert. In diesem auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge basierenden Verfahren, wird der Ertragswert ermittelt aus dem nach § 24 ImmoWertV 2021 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Von dem Jahresrohertrag werden die jährlichen Bewirtschaftungskosten abgezogen. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV 2021 sind:

1. **Verwaltungskosten:** sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. **Instandhaltungskosten:** sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. **Mietausfallwagnis:** es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. **Betriebskosten:** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (ImmoWertV 2021 § 4) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (ImmoWertV 2021 § 9) der Anlage 1 oder der Anlage 2 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 2021) zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

## 6.6. Wertermittlung - Flurstück 52/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor

### 6.6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 liegt die Wahl des Bewertungsverfahrens im Ermessen des Sachverständigen und ist entsprechend zu begründen. Hierbei sind die Gepflogenheiten des Marktes zu berücksichtigen. Sowohl im Sach- als auch im Ertragswertverfahren ist nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 der Wert der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Bei bebauten Grundstücken können nach § 15 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren wie zum Beispiel Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese Vorgehensweise ist nach §13 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung (WertV) dann zu wählen, wenn in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks keine oder eine nicht ausreichende Zahl vergleichbarer Kauffälle vorliegt. Die Wertermittlung der Gebäude, der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wird im Sachwertverfahren durchgeführt, da die maßgebliche Nutzung vorrangig aus Eigennutzung und nicht aus der Erzielung marktüblicher Erträge (Mieten, Pachten) besteht. Zur Absicherung der im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnisse wird im Anschluss daran eine der Plausibilität dienende Wertermittlung im Ertragswertverfahren durchgeführt

### 6.6.2. Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwerte

Für die Bodenwertermittlung der Hofstelle wird der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjekts gemäß §§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021 herangezogen. Dieser beruht auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Auriach zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert, der von der tatsächlichen Bebaubarkeit bzw. Verwertbarkeit abhängig ist. Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist laut Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage 4 dieses Gutachtens) für eine Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> als "Wohnbaufläche im Dorfgebiet" dargestellt. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei. Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.

Die Bodenwertermittlung der Wertzone "Hof- und Gebäudefläche, Land- und Forstwirtschaft" mit zwei Wohngebäuden (Wohn-/Wirtschaftsgebäude und Heuerhaus) erfolgt unter Verwendung des für diesen Bereich gültigen Bodenrichtwertes Bauland in Höhe von 40 €/m<sup>2</sup>. Durch Interpolation der ebenfalls im Bodenrichtwert veröffentlichten Anpassungstabelle wird die überdurchschnittliche Grundstücksgröße mit der daraus resultierenden geringeren wirtschaftlichen Verwertbarkeit den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Die Wertzone Grünland der Hofstelle wird aufgrund der geringen Größe und der nicht zulässigen Bebaubarkeit mit dem Bodenrichtwert für Geringstland (0,70 €/m<sup>2</sup>) in die Wertermittlung übernommen.

Die ebenfalls als "Wohnbaufläche im Dorfgebiet" ausgewiesenen Flurstücke 39/6 und 43/1 werden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verwertbarkeit mit der

zusammengefassten Größe von 637,00 m<sup>2</sup> als „Gartenland“ bewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes „Bauland“, mit dem vom Gutachterausschuss Aurich in den Grundstücksmarktdaten 2023 ausgewiesenem Korrekturfaktor Gartenland zum Bodenrichtwert Bauland. Durch Interpolation errechnet sich in diesem Bewertungsfall der Faktor 0,24.

Auch das Flurstück 39/8 wird auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes "Bauland" bewertet. Das gleichzeitig nutzbare und direkt angrenzende Flurstück 42/6 wird nicht berücksichtigt, da es nicht Bestandteil des Bewertungsgrundstücks und des Gutachtauftrages ist.

Das Flurstück 39/7 besteht aus den Wertzonen "Wegfläche" und "Ackerland". Die Wegfläche wird mit dem Bodenrichtwert für Geringstland in Höhe von 0,70 €/m<sup>2</sup> bewertet. Für den Teilbereich Ackerland wird trotz der geringen Größe von 26,00 m<sup>2</sup> der unveränderte Bodenrichtwert "Ackerland" übernommen, da dieser Teilbereich gemeinsam mit zwei angrenzenden Flurstücken als eine wirtschaftliche Einheit genutzt wird. Zur Bodenwertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist nach §§ 15, 16 ImmoWertV 2021 das Vergleichsverfahren anzuwenden.

Im Vergleichsverfahren (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV 2021) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, kann nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Für eine Vergleichswertermittlung der zum Bewertungsobjekt gehörenden Acker- und Grünlandflächen liegt dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle in der Lage der Bewertungsgrundstücke nicht vor. Daher werden die Ackerflächen in diesem Bewertungsfall mit dem unveränderten Bodenrichtwert "Ackerland" in Höhe von 4,00 €/m<sup>2</sup> bewertet, da eine gemeinsame Bewirtschaftung mit angrenzenden Flurstücken erfolgt und somit eine Anpassung für Grundstücksgrößen entfällt. Die Grünlandflächen des Bewertungsobjekts werden auf Grundlage des Bodenrichtwertes "Grünland" ermittelt. Die zusammenhängende Bewirtschaftung mit den angrenzenden Flurstücken rechtfertigt auch hier die identische Übernahme des Bodenrichtwertes. Die Wertzone "Teichfläche" des Flurstücks 105/3 wird mit dem Bodenrichtwert für Geringstland (0,70 €/m<sup>2</sup>) in die Wertermittlung übernommen.

### 6.6.2.1. Bodenrichtwerte

**Bodenrichtwerte** in der Lage des Bewertungsobjektes  
**Stichtag** 01.01.2023

Richtwert für Wohnbauland	40,00 € / m <sup>2</sup>
Richtwert für Ackerland	4,00 € / m <sup>2</sup>
Richtwert für Grünland	3,20 € / m <sup>2</sup>
Richtwert für Teich- und Wegflächen	0,70 € / m <sup>2</sup>

**Eigenschaften der Richtwertzone** Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: D = Dorfgebiet  
 Erschließungsbeitrag: frei  
 Grundstücksgröße: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
 Lage: Innenbereich  
 Bauweise: offen

### 6.6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

**Grundstücksgröße gesamt** 3.531,00 m<sup>2</sup>

**Wertzonen**

erschließungsbeitragsfreies  
 Baureifes Land 2.904,00 m<sup>2</sup>

erschließungsbeitragsfreies  
 Grünland 627,00 m<sup>2</sup>

**erschließungsbeitragsfreies  
 Baureifes Land** 2.904,00 m<sup>2</sup> \* 27,98 €/m<sup>2</sup> = 81.253,92 €  
 (siehe differenzierte Nebenrechnung)

**erschließungsbeitragsfreies  
 Grünland** 627,00 m<sup>2</sup> \* 0,70 €/m<sup>2</sup> = 438,90 €

**Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücks-  
 merkmale** 81.692,82 €

**Gerundeter Bodenwert ohne objektspezifische  
 Grundstücksmerkmale** 81.700,00 €

**Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücks-  
 merkmalen** 66.608,82 €  
 (siehe differenzierte Nebenrechnung Abbruchkosten)

### 6.6.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

#### 6.6.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen **40,00 €**

**Abweichung Ab- / Zuschläge**

<b>der Grundstücksgröße</b>	-30,05 % =	-12,02 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-12,02 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen **27,98 €**

#### 6.6.2.3.2. Ermittlung der Abbruchkosten (§§ 40 u. 43 ImmoWertV 2021)

**Basis** Abrissgebäude bis 500 m<sup>2</sup>

**Bruttorauminhalt (BRI)** Der Bruttorauminhalt (Kubatur) des Heuerhauses wurde vom Unterzeichner durch digitale Vermessung ermittelt

**Bruttorauminhalt (BRI)** 429,02 m<sup>3</sup>

**Berechnung**

<b>Festmaßanteil:</b>	429,02	m <sup>3</sup> *	22,00	% =	94,38	m <sup>3</sup>
<b>Festmaßanteil:</b>	94,38	m <sup>3</sup> *	3,00	t/m <sup>3</sup> =	283,14	t
<b>Normalabbruchkosten:</b>	429,02	m <sup>3</sup> *	18,00	€/m <sup>3</sup> =	7.722,36	€
<b>Entsorgungskosten:</b>	283,14	t *	26,00	€/t =	7.361,64	€

**Summe der Abbruchkosten** **-15.084,00**

### 6.6.3. Sachwertermittlung

#### Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### 6.6.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohn-/Wirtschaftsgebäude

**Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>** 519,18

Der Sachverständige wird bei dieser Bewertung das Verfahren des NHK-Splitting anwenden.  
Er teilt das Gebäude wie folgt auf:

Bezeichnung	Berechnete NHK	NHK-Anteil (%)	NHK-Anteil (€)
<b>Wohn-/Wirtschaftsgebäude</b>	641,69	54,85	351,97
<b>Wirtschaftsbereich</b>	256,75	45,15	115,92

#### 6.6.3.1.1. Ableitung der NHK zu Wohn-/Wirtschaftsgebäude

**Korrigiertes Baujahr des Gebäudes** 1968

#### Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02  
Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss  
übliche Gesamtnutzungsdauer:  
Standardstufe 1: 60 Jahre  
Standardstufe 2: 65 Jahre  
Standardstufe 3: 70 Jahre  
Standardstufe 4: 75 Jahre  
Standardstufe 5: 80 Jahre

**Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)** 613,48 € / m<sup>2</sup> BGF

**Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)** 641,69 €/m<sup>2</sup> BGF

### 6.6.3.1.2. Ableitung der NHK zu Wirtschaftsbereich

<b>Korrigiertes Baujahr des Gebäudes</b>	1968
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 Traufhöhe 5,00 m BGF/Nutzeinheit - Korrekturfaktoren Gebäudegröße BGF 250 m <sup>2</sup> 1,20 800 m <sup>2</sup> 1,00 1 500 m <sup>2</sup> 0,90 Unterbau Remise (ohne Betonboden) 0,80
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)</b>	256,75 € / m <sup>2</sup> BGF

### 6.6.3.1.3. Berechnung des Gebäudezeitwertes

<b>Gesamt-NHK (Summe der NHK-Anteile)</b>	467,89 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	17.04.2023
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	163,46
<b>Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag</b>	$467,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 163,46 / 100 = 764,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
<b>Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	397.074,06 €
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten</b>	$519,18 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 764,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$ 397.074,06 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>	15 Jahre

**Wertminderung wegen Alters (Linear) 78,57 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)** - 311.981,09 €

**Gebäudezeitwert** 85.092,97 €

**6.6.3.1.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Bauschäden / -mängel** -10.211,16 €  
**-12,00 % vom Zeitwert**

**Wirtschaftliche Wertminderung** -12.763,95 €  
**-15,00 % vom Zeitwert**

**Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)** -22.975,11 €

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale** 62.117,86 €

**6.6.3.1.5. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung**

**6.6.3.1.5.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohn-/Wirtschaftsgebäude**

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	545	605	695	840	1.050

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		50	50		
Fußböden	5		75	25		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 545 €/m <sup>2</sup> BGF	125,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	15 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> BGF	90,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> BGF	66,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> BGF	66,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 605 €/m <sup>2</sup> BGF + 11 % * 50 % * 695 €/m <sup>2</sup> BGF	71,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % * 75 % * 605 €/m <sup>2</sup> BGF + 5 % * 25 % * 695 €/m <sup>2</sup> BGF	31,38 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 695 €/m <sup>2</sup> BGF	62,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % * 100 % * 695 €/m <sup>2</sup> BGF	62,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> BGF	36,30 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Summe</b>	<b>613,48 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>2,02</b>

### 6.6.3.1.5.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wirtschaftsbereich

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5	<b>Standardstufe</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
			245	270	350

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	32				100	
Dach	26			100		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	8			100		
Innenwände	10				100	
Deckenkonstruktion	5				100	
Fußböden	16			100		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1			100		
Wärmeversorgungsanlagen	0			100		
lufttechnische Anlagen	0			100		
Starkstrom-Anlage	2			100		
nutzungsspezifische Anlagen	0			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	32 % * 100 % * 270 €/m <sup>2</sup> BGF	86,40 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	26 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	63,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren bzw. -tore	8 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	19,60 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	10 % * 100 % * 270 €/m <sup>2</sup> BGF	27,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion	5 % * 100 % * 270 €/m <sup>2</sup> BGF	13,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	16 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	39,20 €/m <sup>2</sup> BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	2,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Wärmeversorgungsanlagen	0 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
lufttechnische Anlagen	0 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Starkstrom-Anlage	2 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	4,90 €/m <sup>2</sup> BGF
nutzungsspezifische Anlagen	0 % * 100 % * 245 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Summe</b>	<b>256,75 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>3,47</b>

### 6.6.3.2. Berechnung des Gebäudewerts: Heuerhaus

<b>Anmerkung</b>	Das Heuerhaus wird aufgrund der nicht mehr vorhandenen wirtschaftlichen Verwertbarkeit als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal der Bodenwertermittlung für das Flurstück 52/1 mit den Abriss- und Freilegungskosten in der Wertermittlung berücksichtigt.
------------------	--

### 6.6.3.3. Außenanlagen

<b>Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude</b>	397.074,06 €
<b>Berechnung der Außenanlagen</b>	prozentual
<b>Allgemeines</b>	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellkosten bewertet.
<b>4,00 % aus 397.074,06 €</b>	15.882,96 €
<b>Baunebenkosten 0,00 %</b>	<u>0,00 €</u>
<b>Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)</b>	15.882,96 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70,00 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (geschätzt)</b>	15,00 Jahre
<b>Wertminderung wegen Alters 78,57 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 12.479,24 €
<b>Wert der Außenanlagen insgesamt</b>	3.403,72 €

#### **6.6.3.4. Zusammenfassung der Sachwerte**

<b>Summe der Gebäude ohne objekt- spezifische Grundstücksmerkmale</b>	85.092,97 €
<b>Wert der Außenanlagen</b>	3.403,72 €
<b>Nicht selbstständiger Boden- wertanteil</b>	81.692,82 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	170.189,51 €
<b>Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Sachwertermittlung</b>	-22.975,11 €
<b>Markt angepasster Sachwert des Grundstücks</b>	<b>147.214,40 €</b>
<b>Gerundeter Sachwert</b>	<b>rd. 147.000,00 €</b>

#### 6.6.4. Ertragswertermittlung

##### Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
<b>Wohnbereich</b>	227,81	3,68	838,34	10.060,08
<b>Wirtschaftsbereich</b>	188,54	0,50	94,27	1.131,24

**Jährliche Nettokaltmiete** 11.191,32 €

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

**Verwaltungskosten** 205,92 €

**Instandhaltungsaufwendungen** 2.143,14 €

**Mietausfallrisiko** 223,83 €

**Summe BWK** - 2.572,89 €

**Jährlicher Reinertrag** 8.618,43 €

**Reinertragsanteil des Bodens** 2,08 % \* 81.692,82 € - 1.699,21 €  
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)  
 Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

**Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen** 6.919,22 €

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes** 15,00 Jahre

**Barwertfaktor bei 15,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,08 % Liegenschaftszinssatz** \* 12,773

**Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen** 88.379,20 €

**Nicht selbstständiger Bodenwertanteil** + 81.692,82 €

**Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils** 170.072,02 €

**Reparaturstau** -22.975,11 €  
 (identisch aus der Sachwertermittlung Übernommen)

**Ertragswert insgesamt** 147.096,91 €  
 rd. 147.000,00 €

#### **6.6.4.1. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung**

Aus der Fachliteratur (Kleiber, W. 2010: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 6. Auflage 2010) werden pauschalierte Bewirtschaftungskostenanteile für Wohngrundstücke in kleinen Gemeinden auf 18 - 23 % des Jahresrohertrags abgeleitet. Das Alter, die Größe und die Bauweise des Wohngebäudes rechtfertigen einen Ansatz für die Bewirtschaftungskosten auf insgesamt 22,99 % des Jahresrohertrages.

##### **6.6.4.1.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten**

<b>Verwaltungskosten</b>	205,92 €
<b>% von Rohertrag</b>	1,84 %
<b>Rohertrag</b>	11.191,32 €

##### **6.6.4.1.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko**

<b>Mietausfallrisiko</b>	223,83 €
<b>% von Rohertrag</b>	2,00 %
<b>Rohertrag</b>	11.191,32 €

##### **6.6.4.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten**

<b>Instandhaltungskosten</b>	2.143,14 €
<b>% von Rohertrag</b>	19,15 %
<b>Rohertrag</b>	11.191,32 €

#### 6.6.4.2. Begründungen zu den Faktoren

<b>Nachhaltige Erträge</b>	Die Ermittlung der Vergleichsmieten beruht auf den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich zum Stichtag 01.01.2022. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die auf die maßgeblich wertbildenden Verhältnisse des Bewertungsobjekts angepasst sind.
<b>Betriebskosten (BWK)</b>	Aus der Fachliteratur (Kleiber, W. 2010: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 6. Auflage 2010) werden pauschalierte Bewirtschaftungskostenanteile abgeleitet. Das Alter, die Größe und die Bauweise des auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäudes rechtfertigen die im Gutachten gewählten Ansätze.
<b>Liegenschaftszins</b>	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Aurich der Jahre 2021 und 2022. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung und der tatsächlichen Nutzung. Der gewählte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022.
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	70 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	15 Jahre

#### 6.7. Wertermittlung - Flurstück 39/6, Flur 6, Gemarkung Backemoor

##### 6.7.1. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße</b>		501,00 m <sup>2</sup>
<b>Erschließungsbeitragsfreies Gartenland</b>	501,00 m <sup>2</sup> * 9,60 €/m <sup>2</sup> = 4.809,60 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>4.809,60 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>4.810,00 €</b>

### 6.7.1.2. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

#### 6.7.1.2.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Quadratmeterpreis vor der Berücksichtigung der Abweichungen 40,00 €

**Abweichung Ab- / Zuschläge**

<b>der baulichen Verwertbarkeit</b>	* 0,24 =	9,60 €/m <sup>2</sup>
	(Umrechnungsfaktor Wohnbauland/Gartenland)	
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-30,40 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 9,60 €

### 6.8. Wertermittlung - Flurstück 43/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor

#### 6.8.1. Bodenwertermittlung

Grundstücksgröße 136,00 m<sup>2</sup>

erschließungsbeitragsfreie Wohnbaufläche 136,00 m<sup>2</sup> \* 9,60 €/m<sup>2</sup> = 1.305,60 €  
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Bodenwert gesamt 1.305,60 €

Bodenwert gerundet 1.310,00 €

#### 6.8.1.1. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

##### 6.8.1.1.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Quadratmeterpreis vor der Berücksichtigung der Abweichungen 40,00 €

**Abweichung Ab- / Zuschläge**

<b>der baulichen Verwertbarkeit</b>	* 0,24 =	9,60 €/m <sup>2</sup>
	(Umrechnungsfaktor Wohnbauland/Gartenland)	
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-30,40 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 9,60 €

## 6.9. Wertermittlung - Flurstück 39/8, Flur 6, Gemarkung Backemoor

### 6.9.1. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße</b>		891,00 m <sup>2</sup>
<b>erschließungsbeitragsfreie Wohnbaufläche</b>	891,00 m <sup>2</sup> * 41,00 €/m <sup>2</sup> = 36.531,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>36.531,00 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>36.500,00 €</b>

### 6.9.1.1. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

#### 6.9.1.1.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

**Quadratmeterpreis vor der Berücksichtigung der Abweichungen** **40,00 €**

#### Abweichung Ab- / Zuschläge

<b>der Grundstücksgröße</b>	2,50 % =	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	1,00 €/m <sup>2</sup>

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen** **41,00 €**

## 6.10. Wertermittlung - Flurstück 39/7, Flur 6, Gemarkung Backemoor

### 6.10.1. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße gesamt</b>		201,00 m <sup>2</sup>
<b>Wertzonen</b>		
Ackerland	26,00 m <sup>2</sup>	
Wegfläche	175,00 m <sup>2</sup>	
<b>Ackerland</b>	$26,00 \text{ m}^2 * 4,00 \text{ €/m}^2 = 104,00 \text{ €}$	
<b>Wegfläche</b>	$175,00 \text{ m}^2 * 0,70 \text{ €/m}^2 = 122,50 \text{ €}$	
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>226,50 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>227,00 €</b>
<b>Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		226,50 €
<b>objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)</b>		0,00 €
<b>objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)</b>		0,00 €
<b>Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>		226,50 €

## 6.11. Wertermittlung - Flurstück 39/5, Flur 6, Gemarkung Backemoor

### 6.11.1. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße</b>		16,00 m <sup>2</sup>
<b>erschließungsbeitragsfreies Ackerland</b>	$16,00 \text{ m}^2 * 4,00 \text{ €/m}^2 = 64,00 \text{ €}$	
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>64,00 €</b>

## 6.12. Wertermittlung - Flurstück 43/2, Flur 6, Gemarkung Backemoor

### 6.12.1. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße</b>		3.902,00 m <sup>2</sup>
<b>erschließungsbeitragsfreies Ackerland</b>	$3.902,00 \text{ m}^2 * 4,00 \text{ €/m}^2 = 15.608,00 \text{ €}$	
<b>Bodenwert</b>		<b>15.608,00 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>15.600,00 €</b>

## 6.13. Wertermittlung - Flurstück 105/3, Flur 6, Gemarkung Backemoor

### 6.13.1. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße gesamt</b>		3.360,00 m <sup>2</sup>
<b>Wertzonen</b>		
erschließungsbeitragsfreies Grünland	3.282,00 m <sup>2</sup>	
erschließungsbeitragsfreie Teichflächen	78,00 m <sup>2</sup>	
<b>erschließungsbeitragsfreies Grünland</b>	$3.282,00 \text{ m}^2 * 3,20 \text{ €/m}^2 = 10.502,40 \text{ €}$	
<b>erschließungsbeitragsfreie Teichfläche</b>	$78,00 \text{ m}^2 * 0,70 \text{ €/m}^2 = 54,60 \text{ €}$	
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>10.557,00 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>10.600,00 €</b>

#### **6.14. Wertermittlung - Flurstück 121, Flur 6, Gemarkung Backemoor**

##### **6.14.1. Bodenwertermittlung**

<b>Grundstücksgröße</b>		1.549,00 m <sup>2</sup>
<b>erschließungsbeitragsfreies Grünland</b>	1.549,00 m <sup>2</sup> * 3,20 €/m <sup>2</sup> =	4.956,80 €
<b>Bodenwert</b>		<b>4.956,80 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>4.960,00 €</b>

#### **6.15. Wertermittlung - Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Backemoor**

##### **6.15.1. Bodenwertermittlung**

<b>Grundstücksgröße</b>		7.129,00 m <sup>2</sup>
<b>erschließungsbeitragsfreies Grünland</b>	7.129,00 m <sup>2</sup> * 3,20 €/m <sup>2</sup> =	22.812,80 €
<b>Bodenwert</b>		<b>22.812,80 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>22.800,00 €</b>

## 7. Verkehrswert

### Verkehrswert

für das Grundstück im Grundbuch von Backemoor, Blatt 469,  
Ifd. Nr. 22, 26817 Rhaudefehn, Backemoorer Straße 84

### Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Teilfläche	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Verkehrswert (€)
Flurstück 52/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor	81.700,00	147.000,00	147.000,00	147.000,00
Flurstück 39/6, Flur 6, Gemarkung Backemoor	4.810,00			4.810,00
Flurstück 43/1, Flur 6, Gemarkung Backemoor	5.030,00			1.310,00
Flurstück 39/8, Flur 6, Gemarkung Backemoor	36.500,00			36.500,00
Flurstück 39/7, Flur 6, Gemarkung Backemoor	227,00			227,00
Flurstück 39/5, Flur 6, Gemarkung Backemoor	64,00			64,00
Flurstück 43/2, Flur 6, Gemarkung Backemoor	15.600,00			15.600,00
Flurstück 105/3, Flur 6, Gemarkung Backemoor	10.600,00			10.600,00
Flurstück 121, Flur 6, Gemarkung Backemoor	4.960,00			4.960,00
Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Backemoor	22.800,00			22.800,00
<b>unbelasteter Verkehrswert gesamt</b>				<b>243.871,00</b>
<b>unbelasteter Verkehrswert gerundet</b>				<b>243.900,00</b>

Wertermittlungsstichtag 17.04.2023

Qualitätsstichtag 17.04.2023

Unbelasteter Verkehrswert **243.900,00 €**

**Belastungen, nicht im Verkehrs-**  
**wert enthalten** **-15.084,00 €**  
(Abriss Heuerhaus Flurstück 52/1)

**Anmerkung** Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne  
Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse  
und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen  
und Gewissen erstattet habe.

Neulehe, 19.05.2023

Ort / Datum

Stempel / Unterschrift

## 8. Verzeichnis der Anlagen

1. Fotos von dem Bewertungsobjekt
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 52/1, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 39/6, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 43/1, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 39/8, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 39/7, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 39/5, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 43/2, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 105/3, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 121, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftsbuch, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 8, Flurstück 49, LGLN RD Aurich
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstück 52/1 (Hofstelle), LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstücke 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 43/1 und 43/2, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 6, Flurstücke 105/3 und 121, LGLN RD Aurich  
  
Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, Flur 8, Flurstück 49, LGLN RD Aurich
4. Bodenrichtwertkarte, Bauland, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, „Backemoorer Straße 84“, LGLN RD Aurich  
  
Bodenrichtwertkarte, Flächen der Landwirtschaft, Gemeinde Rhaderfehn, Gemarkung Backemoor, LGLN RD Aurich

## 8.1. Fotos

Foto 19  
Westgiebel Wohnbereich mit maroden  
Holzfenstern

Foto 20  
Ostseite Wohnbereich mit Ausbau

Foto 21  
Südostansicht auf Hofzufahrt und vorderen  
Grundstücksbereich

Foto 22  
Südostansicht auf Heuerhaus in  
abrissreifem Zustand

Foto 23  
Nahansicht auf Mauerwerk des Heuerhauses  
in irreparabilem Zustand

Foto 24  
Grünlandfläche im rückwärtigen Bereich des  
Flurstücks 52/1

## 8.2. Flurstücksnachweise

	<b>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen</b>	<b>Flurstücksnachweis</b> Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 20.03.2023 Aktualität der Daten: 18.03.2023
<b>Flurstück 52/1, Flur 0, Gemarkung Backemoor</b>		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer	
Finanzamt:	Leer (Ostfriesland)	
Lage:	Backemoorer Straße 84	
Fläche:	3 531 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	2 904 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 627 m <sup>2</sup> Grünland	
Bodenschätzung:	627 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 44 Ertragsmesszahl 276	
Bewertung:	Gesamtertragsmesszahl 276 2 904 m <sup>2</sup> Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  Deichgebiet Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor- Schatteburg	
Buchungsart:	Grundstück	
		Seite 1 von 2
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer - Westerende 2-4 20780 Leer		Bereitgestellt durch: Sachverständiger Bußmann Aschendorfer Straße 3 20000 Neulhe

**Flurstück 52/1**  
**Flur 6**  
**Gemarkung Backemoor**

**Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

**Buchung:**                    **Amtsgericht Leer (Ostfriesland)**  
                                     **Grundbuchbezirk Backemoor**  
                                     **Grundbuchblatt 469**  
                                     **Laufende Nummer 0022**

Seite 2 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

## Flurstück 30/6, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rhaderfehn  
Landkreis Leer

Lage: Im Dorfe

Fläche: 501 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 501 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  
  
Deichgebiet  
Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  
  
Wasser- und Bodenverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-Schatteburg

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Leer (Ostfriesland)  
Grundbuchbezirk Backemoor  
Grundbuchblatt 469  
Laufende Nummer 0022

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücksnachweis**

Standardpräsentation

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

## Flurstück 43/1, Flur 0, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rhaderfehn  
Landkreis Leer

Lage: Im Dorfe

Fläche: 136 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 136 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  
  
Deichgebiet  
Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  
  
Wasser- und Bodenverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-Schatteburg

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Leer (Ostfriesland)  
Grundbuchbezirk Backemoor  
Grundbuchblatt 469  
Laufende Nummer 0022

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bussmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

**Flurstücksnachweis**

Standardpräsentation

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

## Flurstück 30/8, Flur 0, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rhaderfehn  
Landkreis Leer

Lage: Bietzestraße

Fläche: 891 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 891 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen) -Außer Betrieb, stillgelegt, verlassen

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  
  
Deichgebiet  
Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  
  
Wasser- und Bodenverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-Schattenburg

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Leer (Ostfriesland)  
Grundbuchbezirk Backemoor  
Grundbuchblatt 469  
Laufende Nummer 0022

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Flurstücksnachweis  
Standardpräsentation

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

### Flurstück 39/7, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rhaderfehn  
Landkreis Leer

Lage: Im Dorfe

Fläche: 201 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 175 m<sup>2</sup> Fußweg  
26 m<sup>2</sup> Ackerland

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  
  
Deichgebiet  
Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  
  
Wasser- und Bodenverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-Schatteburg

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Leer (Ostfriesland)  
Grundbuchbezirk Backemoor  
Grundbuchblatt 469  
Laufende Nummer 0022

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulaha



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

## Flurstücksnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

### Flurstück 39/5, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rhaderfehn  
Landkreis Leer

Finanzamt: Leer (Ostfriesland)

Lage: Im Dorfe

Fläche: 16 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 16 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 16 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 41  
Ertragsmesszahl 7

Gesamtertragsmesszahl 7

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen

Deichgebiet  
Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband

Wasser- und Bodenverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-  
Schatteburg

Buchungsart: Grundstück

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katastramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe

**Flurstück 39/5**  
**Flur 6**  
**Gemarkung Backemoor**

## **Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

**Buchung:**                    **Amtsgericht Leer (Ostfriesland)**  
                                 **Grundbuchbezirk Backemoor**  
                                 **Grundbuchblatt 469**  
                                 **Laufende Nummer 0022**

Seite 2 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katastramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

## Flurstücksnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

### Flurstück 43/2, Flur 0, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rhaderfehn  
Landkreis Leer

Finanzamt: Leer (Ostfriesland)

Lage: Im Dorfe

Fläche: 3 902 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 3 902 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 2 904 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (2),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 46  
Ertragsmesszahl 1336

998 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 41  
Ertragsmesszahl 409

Gesamtertragsmesszahl 1745

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen

Deichgebiet  
Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband

Wasser- und Bodenverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-  
Schatteburg

Buchungsart: Grundstück

Seite 1 von 2

**Flurstück 43/2**  
**Flur 6**  
**Gemarkung Backemoor**

**Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

**Buchung:**                    **Amtsgericht Leer (Ostfriesland)**  
                                 **Grundbuchbezirk Backemoor**  
                                 **Grundbuchblatt 469**  
                                 **Laufende Nummer 0022**

Seite 2 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

## Flurstücksnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

### Flurstück 105/3, Flur 6, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer
Finanzamt:	Leer (Ostfriesland)
Lage:	Backemoorer Straße
Fläche:	3 360 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3 282 m <sup>2</sup> Grünland 78 m <sup>2</sup> Teich
Bodenschätzung:	3 282 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42 Ertragsmesszahl 1378
Bewertung:	Gesamtertragsmesszahl 1378 78 m <sup>2</sup> Unland
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  Deichgebiet Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-Schatteburg
Buchungsart:	Grundstück

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe

**Flurstück 105/3**  
**Flur 6**  
**Gemarkung Backemoor**

**Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

**Buchung:**                    **Amtsgericht Leer (Ostfriesland)**  
                                     **Grundbuchbezirk Backemoor**  
                                     **Grundbuchblatt 469**  
                                     **Laufende Nummer 0022**

Seite 2 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neuhehe



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücksnachweis**

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

## Flurstück 121, Flur 0, Gemarkung Backemoor

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer
Finanzamt:	Leer (Ostfriesland)
Lage:	Am Borgweg
Fläche:	1 549 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 549 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	1 549 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42 Ertragsmesszahl 651  Gesamtertragsmesszahl 651
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  Deichgebiet Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor-Schatteburg
Buchungsart:	Grundstück

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bussmann  
Aschendorfer Straße 3  
20000 Neulehe

**Flurstück 121**  
**Flur 6**  
**Gemarkung Backemoor**

**Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

**Buchung:**                    **Amtsgericht Leer (Ostfriesland)**  
                                 **Grundbuchbezirk Backemoor**  
                                 **Grundbuchblatt 469**  
                                 **Laufende Nummer 0022**

Seite 2 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
26780 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
26000 Neuloh



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

## **Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 20.03.2023  
Aktualität der Daten: 18.03.2023

### **Flurstück 40, Flur 8, Gemarkung Backemoor**

<b>Gebietszugehörigkeit:</b>	Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer
<b>Finanzamt:</b>	Leer (Ostfriesland)
<b>Lage:</b>	Feldstücke
<b>Fläche:</b>	7 129 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	7 129 m <sup>2</sup> Grünland
<b>Bodenschätzung:</b>	7 129 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45 Ertragsmesszahl 3208  Gesamtertragsmesszahl 3208
<b>Hinweise zum Flurstück:</b>	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  Deichgebiet Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Breinermoor- Schatteburg  Flurbereinigung „Collinghorst“ Flurbereinigungsbehörde: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich Nummer 2707

Seite 1 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
20780 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
20900 Neulehe

**Flurstück 49**  
**Flur 8**  
**Gemarkung Backemoor**

**Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

**Buchungsart:** Grundstück

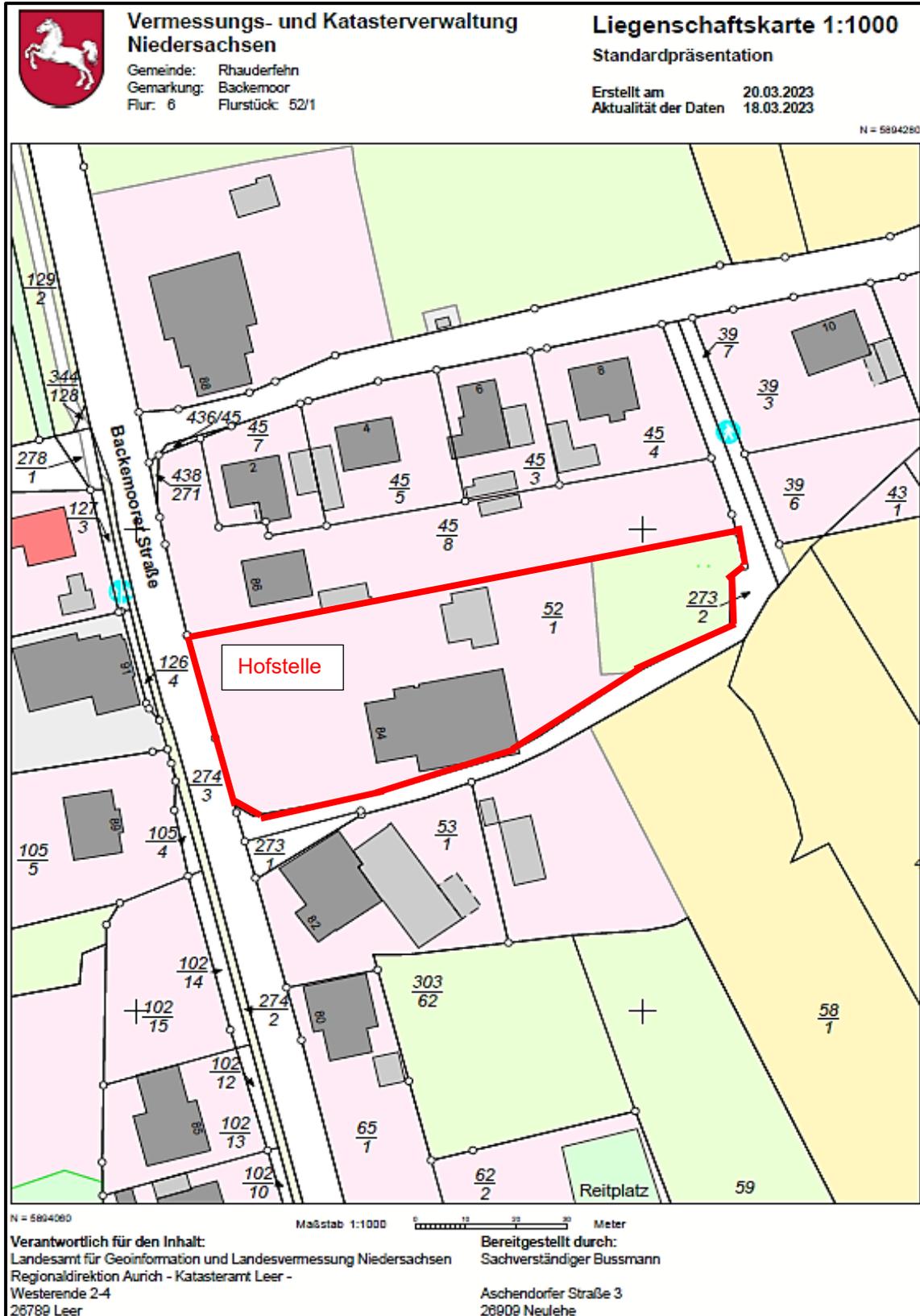
**Buchung:** Amtsgericht Leer (Ostfriesland)  
Grundbuchbezirk Backemoor  
Grundbuchblatt 469  
Laufende Nummer 0022

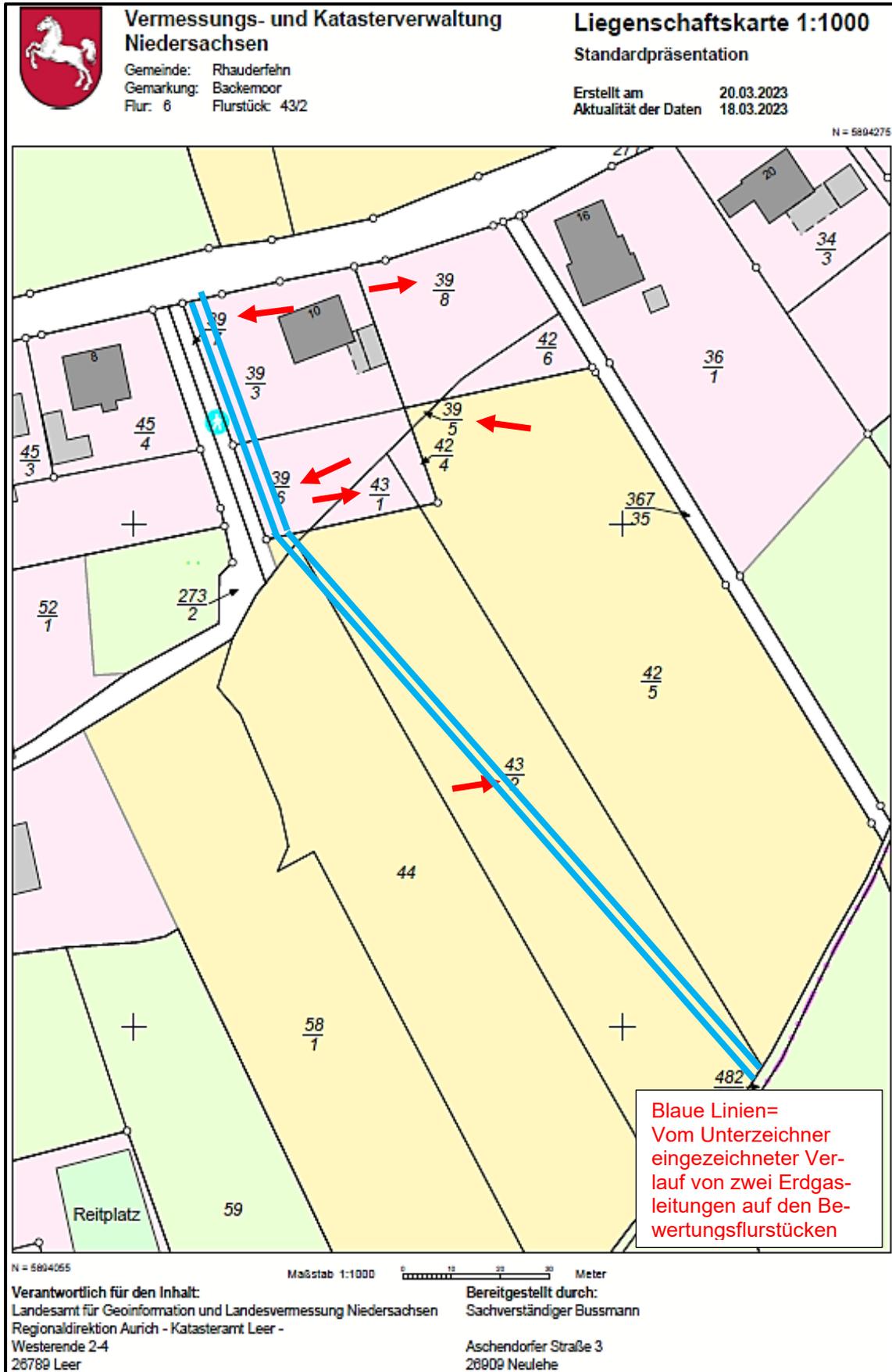
Seite 2 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
26780 Leer

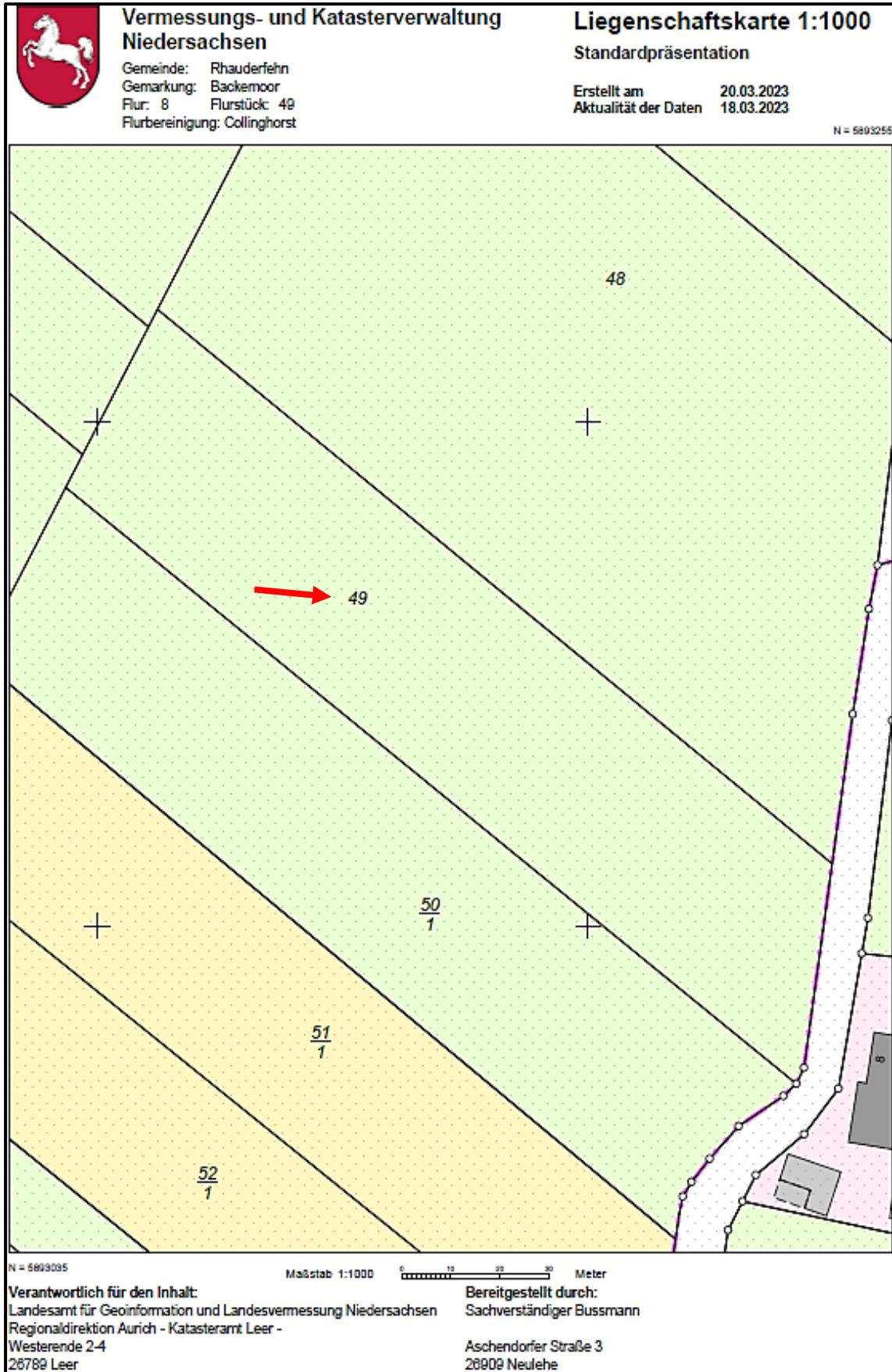
**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bußmann  
Aschendorfer Straße 3  
26000 Neulehe

### 8.3. Liegenschaftskarten

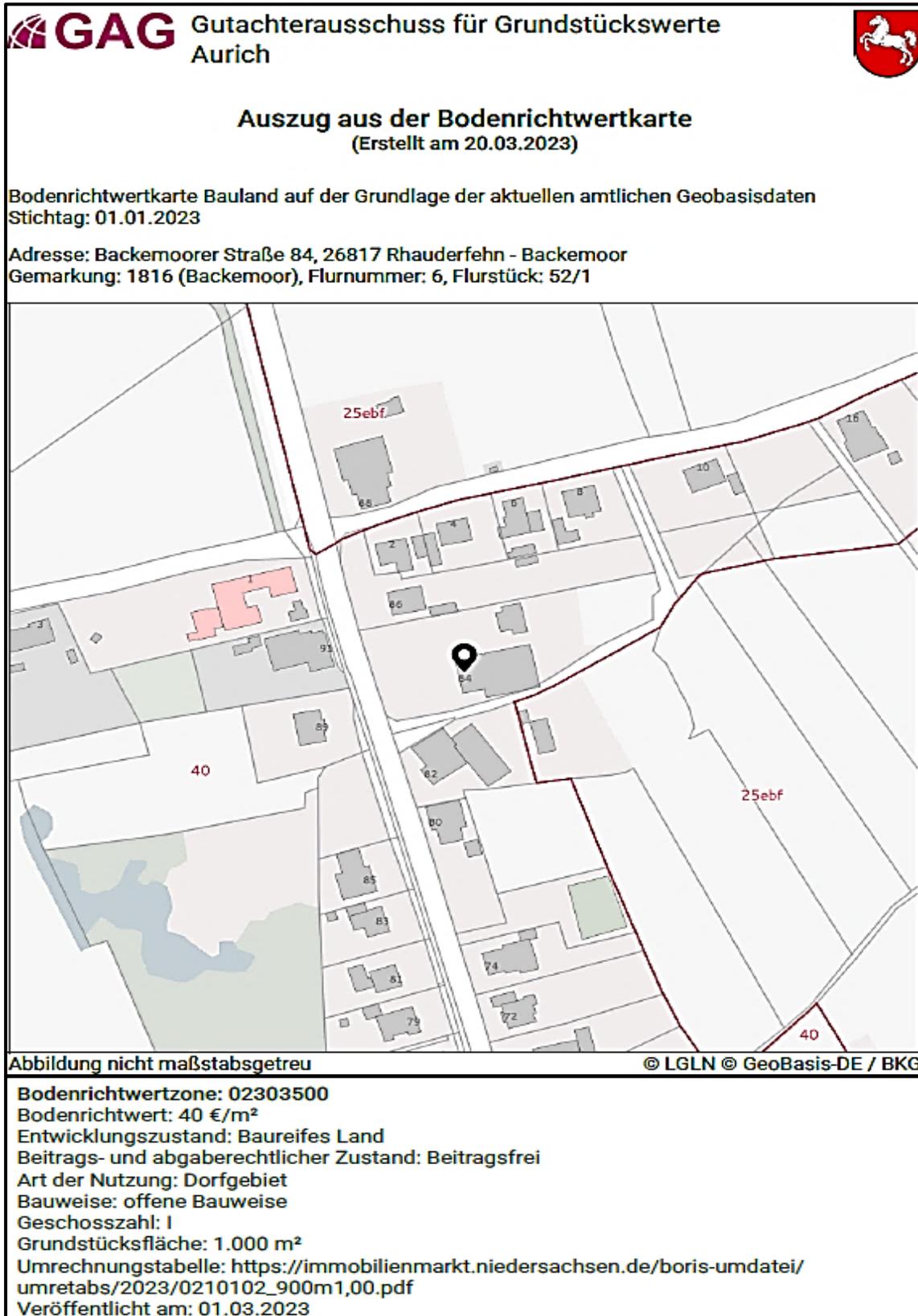








#### 8.4. Bodenrichtwerte





**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 20.03.2023)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen  
amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 01.01.2023

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Rhaudefehn Nord-Lehm/Moor

Gemarkung: 1816 (Backemoor), Flurnummer: 6, Flurstück: 121

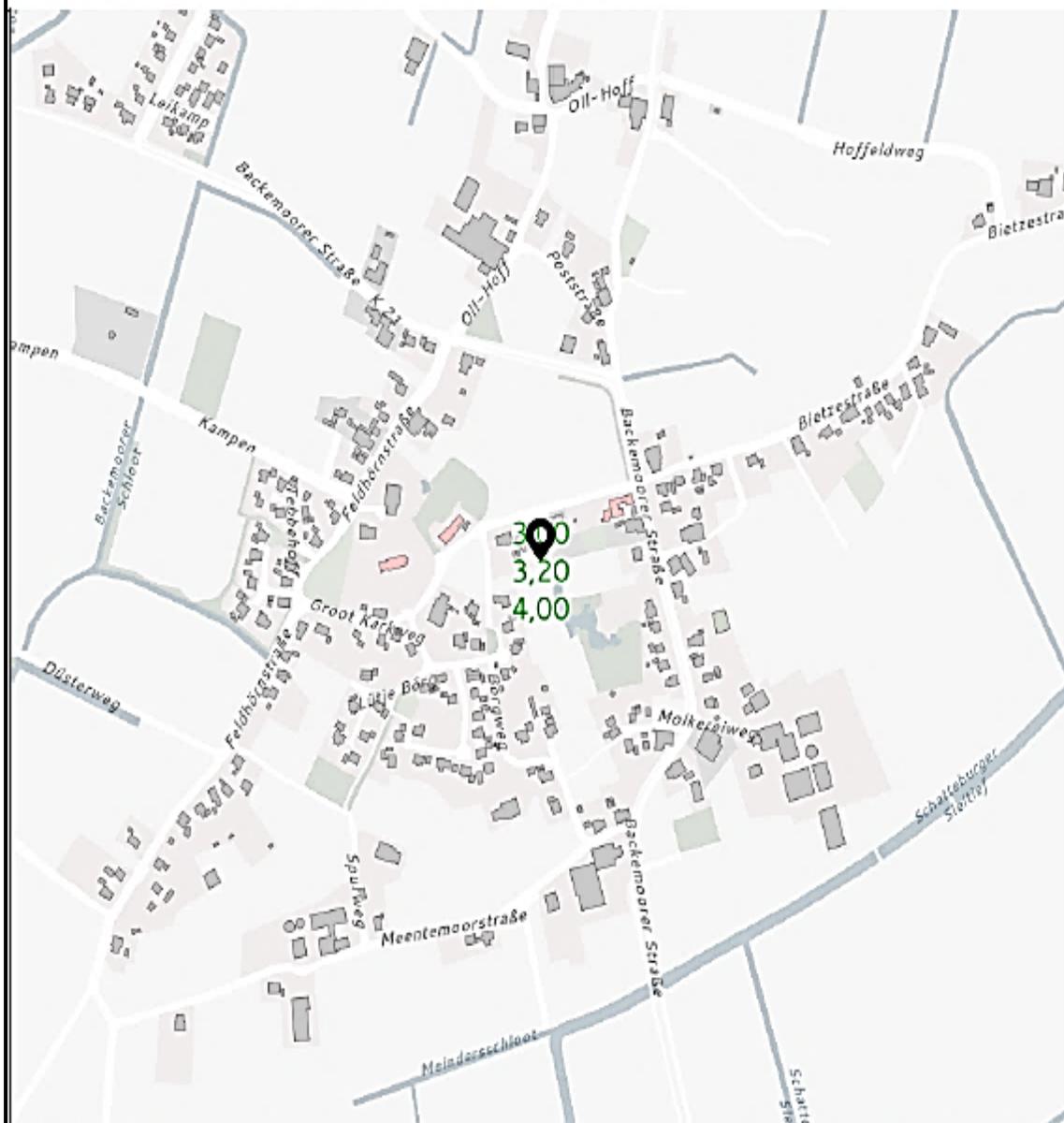


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

**Bodenrichtwertzone: 02309118**

**Bodenrichtwert: 3,20 €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft**

**Art der Nutzung: Grünland**

**Bodenart: Sand**

**Grünlandzahl: 35**

**Grundstücksfläche: 10.000 m<sup>2</sup>**

**Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0219500\\_501,00.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0219500_501,00.pdf)**

**Veröffentlicht am: 01.03.2023**

**Bodenrichtwertzone: 02308099**

**Bodenrichtwert: 4,00 €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft**

**Art der Nutzung: Acker**

**Ackerzahl: 35**

**Bodenart: Sand**

**Grundstücksfläche: 30.000 m<sup>2</sup>**

**Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0218500\\_501,00.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0218500_501,00.pdf)**

**Veröffentlicht am: 01.03.2023**

## **9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen**

### **9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

<b>HLBS</b>	HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. (HLBS): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen HLBS-Verlag GmbH – 1. Auflage, laufend aktualisiert
<b>KLEIBER</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage, 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
<b>KLEIBER</b>	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
<b>VERSCHIEDENE AUTOREN</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
<b>GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BIRSCHOFF</b>	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
<b>KRÖLL, HAUSMANN, ROLF</b>	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
<b>TILLMANN, SEITZ</b>	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
<b>TILLMANN, KLEIBER, SEITZ</b>	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
<b>SOMMER, KRÖLL/PIELER</b>	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
<b>SIMON - REINHOLD</b>	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2011

## 9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
<b>ImmoWertV 2021</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
<b>SW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September 2012
<b>EW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November 2015
<b>VW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) 11. April 2014
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006
<b>WoFG</b>	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
<b>II. BV</b>	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S)
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
<b>NHK 2010</b>	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 5.9.2012