



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

# Gutachten über den Verkehrswert



**Stadt Weener, Graf-Edzard-Straße 65**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Weener
Straße, Hausnummer:	Graf-Edzard-Straße 65
Gemarkung:	Weener
Flur:	19
Flurstück(e):	85/4
Gesamtfläche:	1.131 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Weener
Grundbuchblatt:	3955, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 in der Besetzung

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

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

**220.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude mit Hinterhaus und Flachdachanbau	12
2.6.2	Nebengebäude	20
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>24</b>
3.1	Grundlagen	24
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2	Kaufpreissammlung	24
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4	Literatur	24
3.2	Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	26
3.3.1	Vergleichswerte	26
3.3.2	Bodenrichtwerte	27
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4	Gesamtbodenwert	28
3.4	Sachwertverfahren	29
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	35
3.6	Verkehrswert	36
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>37</b>
	Berechnungen	37
	Merkblatt Gutachterausschuss	41

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer, Leer
Auftragseingang:	18.07.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 30/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 28.10.2024; Fotos durften nur außen gemacht werden.
weitere Teilnehmer:	Mieterin
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	07.11.2024
weitere Teilnehmer:	Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung seitens der Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 17.10.2024) hingewiesen.

### 1.2 Weitere Angaben

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

### 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

### 1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 07.11.2024 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### 1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass

aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (07.11.2024).

## **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

## **1.7 Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

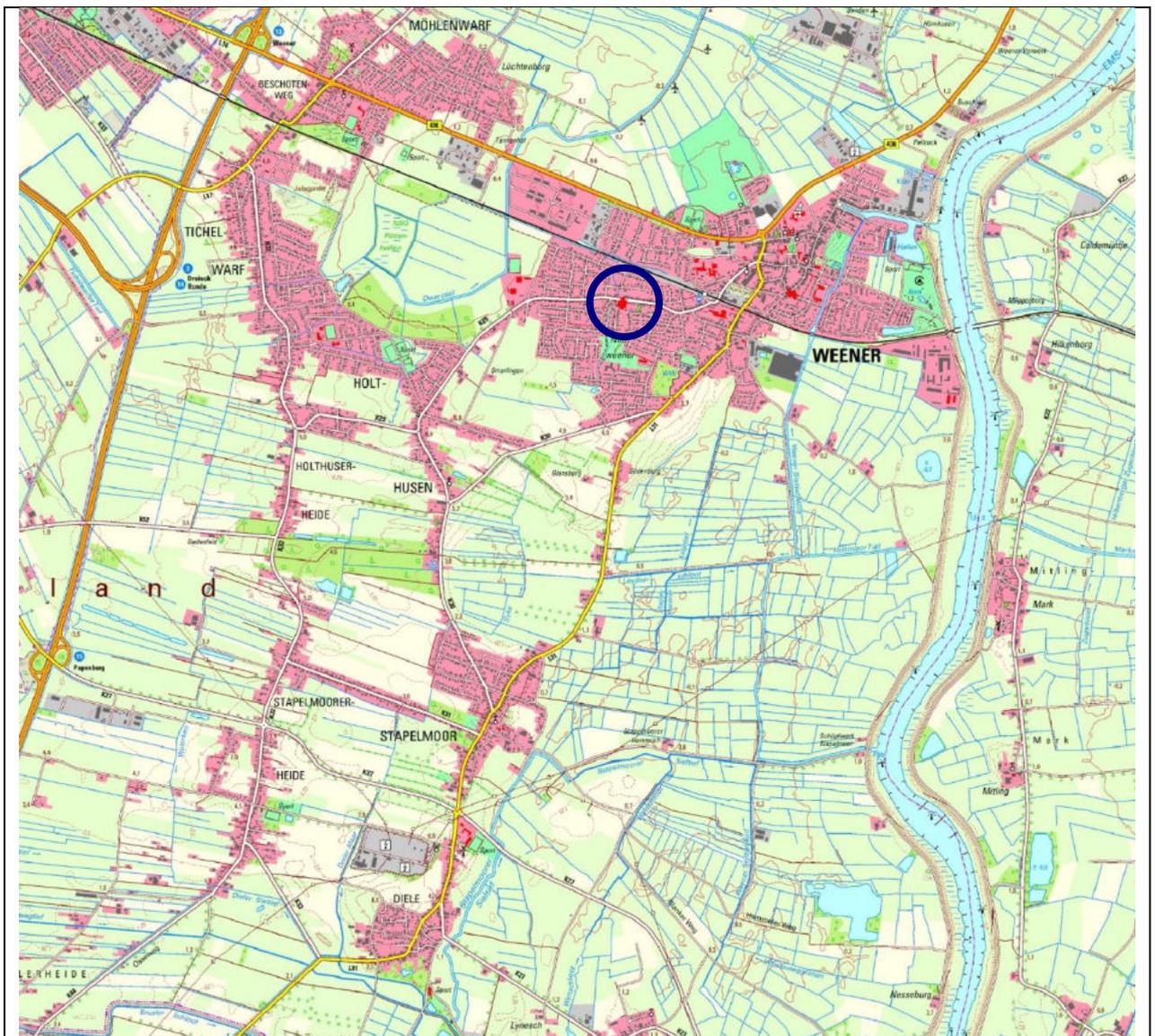
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Bereich der bebauten Ortslage der Stadt Weener an der „Graf-Edzard-Straße“, einer überörtlichen Durchgangsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Weener (Rathaus) beträgt ca. 2,5 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

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

### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche zwischen Leer im Nordosten und zur Autobahn A 31 im Westen verläuft. Der Autobahnanschluss (Anschlussstelle Weener) auf die A31 befindet sich westlich in ca. 6 km Entfernung.

Den auf der internationalen Bahnstrecke von Leer nach Groningen liegenden Bahnhof Weener erreicht man nach ca. 1,5 km. Der 15 km entfernte Bahnhof Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

Der Sport- und Freizeithafen von Weener liegt in 3 km Entfernung an der Ems.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

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

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

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

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße (K29) mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

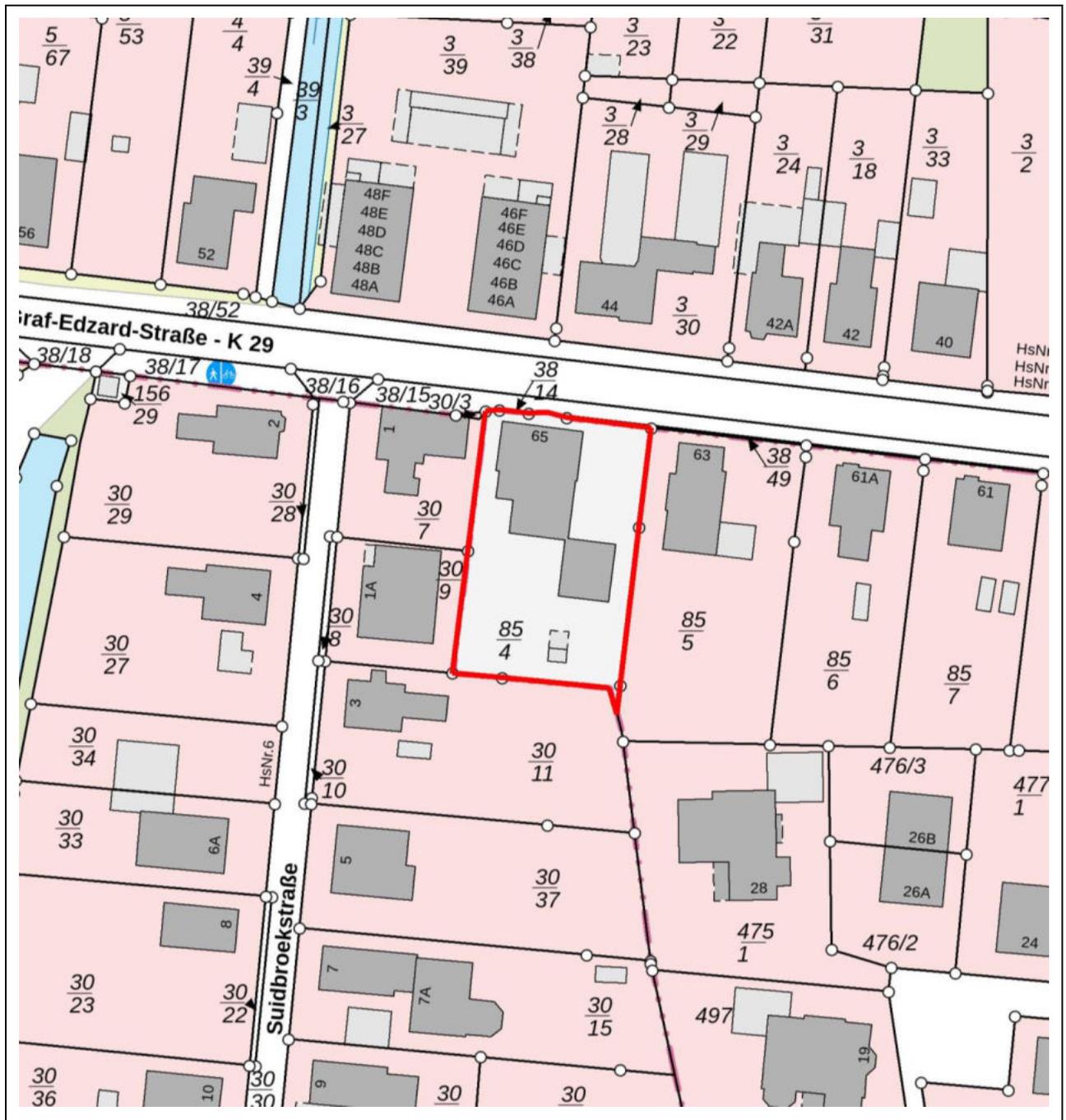
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem älteren Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohn- und Geschäftslage insgesamt als mittel einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.131 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 27 m (Grundstücksbreite) x 42 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als einfacher Garten angelegt.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Graf-Edzard-Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße (Kreisstraße 29) mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist plattiert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 90 W der Stadt Weener vor, der am 02.08.1999 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3                      Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Graf-Edzard-Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Weener sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

#### Öffentliche Forderungen

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

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 18.07.2024 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Leer		Weener	3955	1
		Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Nießbrauchs für die Witwe [Name] Weener. Zur Löschung genügt die Vorlage der Sterbeurkunde der Berechtigten. Eingetragen am 16. Juni 1966 und in Blatt 2700 und hierher übertragen am 8. Mai 1985.		
2	1	Wohnrecht für den [Name] Weener. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Dezember 1965 eingetragen am 16. Juni 1966 in Blatt 2700 und hierher übertragen am 8. Mai 1985.		

Der Berechtigte des Wohnrechts ist verstorben. Das Wohnrecht ist somit gegenstandslos geworden. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

#### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

---

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Laut Auskunft des Eigentümers besteht ein Mietverhältnis. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

Nach Aussage der Mieterin beträgt die monatliche Nettokaltmiete für die von ihr genutzten Räume 500 €. Für die im Dachgeschoss vorhandenen Räume wird zurzeit keine Miete gezahlt. Bei den Räumen im Dachgeschoss handelt es sich nicht um eine separat abgeschlossene Wohnung.

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demografische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Stadt Weener 15.550 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Stadt Weener von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 1,9 % zu erwarten.

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

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

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **2.5 Entwicklungszustand**

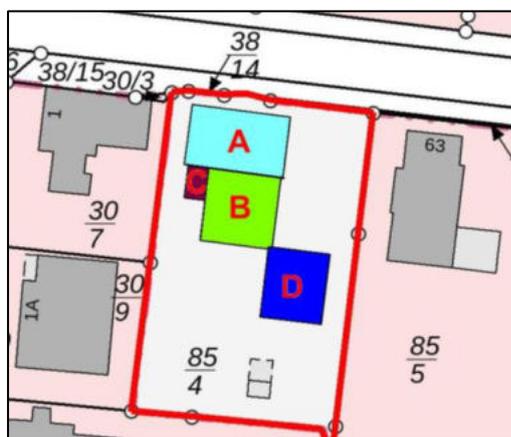
Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen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

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

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

### Bauteilübersicht



- A: Hauptgebäude (2,5 Geschosse)
- B: Hinterhaus (1,5 Geschosse)
- C: Flachdachanbau
- D: Nebengebäude: Doppelgarage

### 2.6.1 Hauptgebäude mit Hinterhaus und Flachdachanbau

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: A: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss  
 B: Erdgeschoss, Dachgeschoss;  
 C: Flachdach

Unterkellerung: A: voll unterkellert  
 B + C: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: A: voll ausgebaut  
 B: tlw. ausgebaut (Badezimmer)

**Baujahr(e):** Ursprung ca. 1915, Ende der 1940er Jahren erneuert,

Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde wurden nicht zur Verfügung gestellt)  
 Der Gutachterausschuss geht von einer Zulässigkeit der Bauausführung aus.

---

<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	626 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	davon:	A: 434 m <sup>2</sup> B: 179 m <sup>2</sup> C: 13 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	254 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	60 m <sup>2</sup> (Gewerbe, Berechnungen s. Anlage)
	Sonstige Nutzfläche:	106 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage, tlw. nach überschlägiger Berechnung)
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller:	A: fünf Kellerräume (ein Kellerraum nicht zugänglich), Vorraum (Trh.)
	im Erdgeschoss (EG):	A: Gewerbe: Laden mit Verkaufsraum und Lagerraum, Zugang zum Keller; Wohnbereich: zwei Wohnräume und Diele (Trh.) B: Gewerbe: Sozialraum und WC-Raum; Wohnbereich: Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur
	im Obergeschoss (EG):	A: fünf Zimmer, Treppenhaus (Flur)
	im Dachgeschoss (DG):	A: fünf Zimmer, Treppenhaus (Flur) B: Badezimmer; Bodenraum
	Einstufung/Besonderheiten:	tlw. unzweckmäßige Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	A + C: Verblendsteinmauerwerk nicht zusätzlich gedämmt; B: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale; Dämmung wahrscheinlich tlw. im Standard der 1990er Jahre
Dach:	A + B: Satteldächer; C: Flachdach; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech jeweils ungedämmt
Außentüren:	A: Aluminiumrahmen mit Lichtausschnitt, gute Qualität der 2000er Jahre B. Kunststoffrahmentüren, Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung; mittlere Qualität der 1990er Jahre
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität der 1980er Jahre
Innenwände:	überwiegend massiv, tlw. Leichtbauwände, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	tlw. alte Holzfüllungstüren, tlw. glatte Holztüren mit Holzcharge ohne Dichtung, tlw. glatte Holztüren in Holzcharge (dunkles Furnier)
Geschossdecken:	Kappendecke über dem Kellergeschoss sonst Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	offene Betontreppe zum Kellergeschoss, sonst geschlossene Holztreppe zum Ober- und Dachgeschoss, Deckenluke zum Spitzboden

---

Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich im Erdgeschoss, sonst Holzfußböden, überwiegend Teppichböden, Bodenfliesen im Hinterhaus und Sanitärräumen (älteres Design)
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG (B): Duschwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, mittlere Qualität der 1990er Jahre WC-Raum (EG, Gewerbe): Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, mittlere Qualität der 2000er Jahre
Bad im DG (B, Zugang über A):	Duschwanne, Einbauwanne, WC-Becken mit Spülkasten, Bidet, Waschtisch, mittlere Qualität der 1970/1980er Jahre
Heizung:	Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher, Leasinggerät, Baujahr ca. 2009 (Angabe des Bezirksschornsteinfegers, nach 15 Jahren erfahrungsgemäß kein Restwert mehr für die EWE) Überwiegend Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper, Fußbodenheizung im Hinterhaus (B)
Technische Ausstattung:	überwiegend baujahrestypische Ausstattung, insgesamt einfach
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	vier kleine Dachgauben, Schleppdachkonstruktion, Eingangspodest

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	tlw. Risse im Verblendmauerwerk (A), Schornstein versottet (A), gerissene Außenfensterbänke, Malerarbeiten erforderlich (Fensterfaschen), abplatzender Beton am Flachdach (C), Fußbodenheizung (nach Aussage der Mieterin defekt); ehemaliger Feuchteschaden im Sozialraum (Flachdach undicht, Deckenverkleidung defekt), aufsteigende Feuchtigkeit im Keller (Bereich der Treppe), Bodenfliesen im Hinterhaus (B) tlw. defekt und lose, Verfugung des erneuerten Verblendmauerwerks (Hinterhaus B) fehlt, tlw. Modernisierungsbedarf der Boden- und Wandbeläge in den oberen Geschossen, allgemeiner Unterhaltungsrückstand
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mittel mit Unterhaltungsrückständen

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 zuzuordnen.

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das jeweilige Baujahr durchschnittlich, heute aber als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	über 70 Jahre
Modernisierungen:	Flachdachanbau (vor 1975) Erneuerung Traufwand Hinterhaus Ostseite ca. 1980 Erneuerung der Fenster 1980er Jahre Umbau Hinterhaus ca. Mitte der 1990er Jahre Erneuerung Heizungsanlage ca. 2009 (Leasingheizung) Einbau Bad im DG (Hinterhaus) ca. 1970/80er Jahre Erneuerung WC-Raum EG (Gewerbe) ca. 2000er Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	im Mittel rd. 20 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1974

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

Fotos (aufgenommen am 28.10.2024)



Ansicht von Nordosten (Straße)



Ansicht von Nordwesten



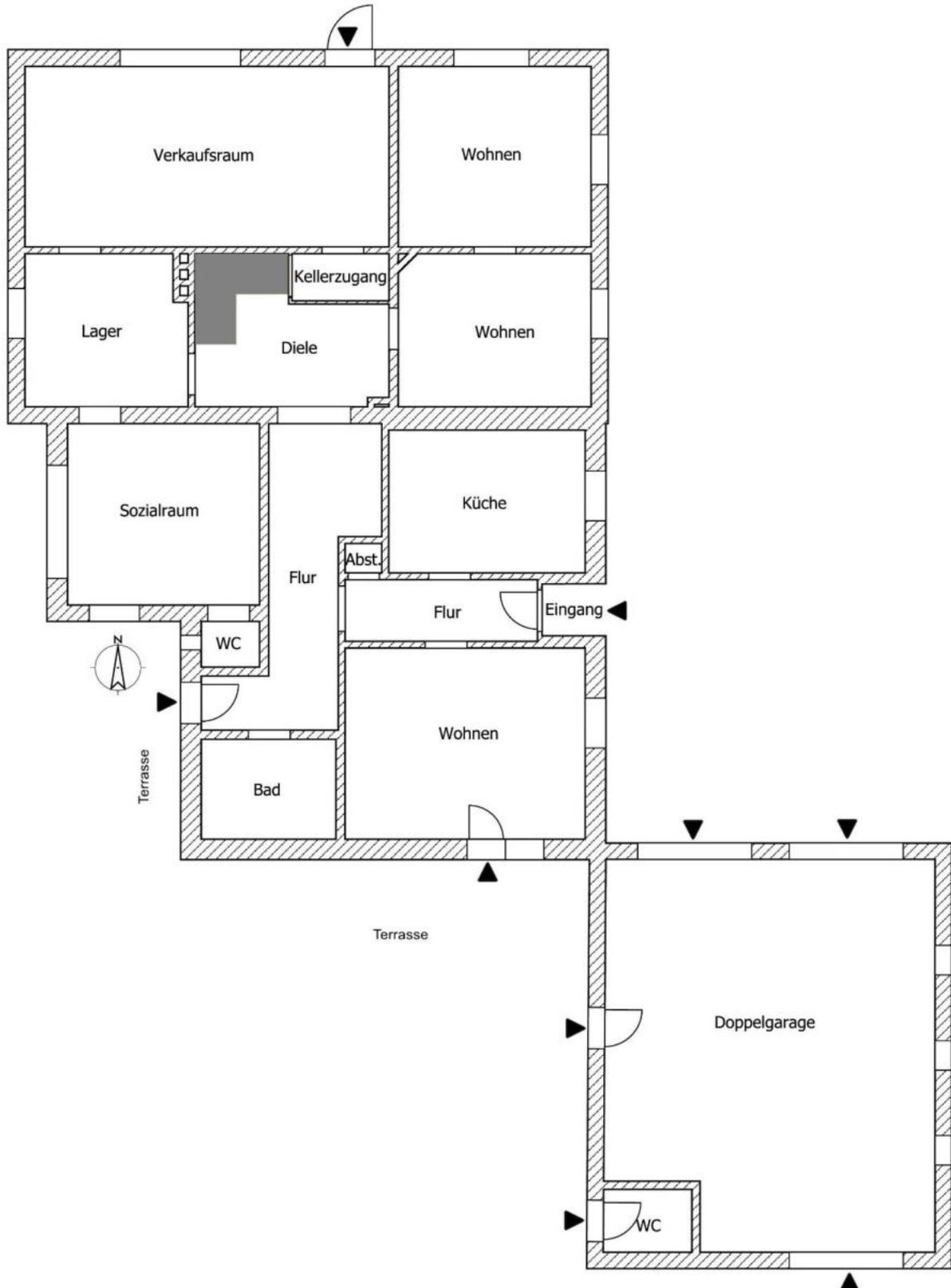
Teilansicht von Osten



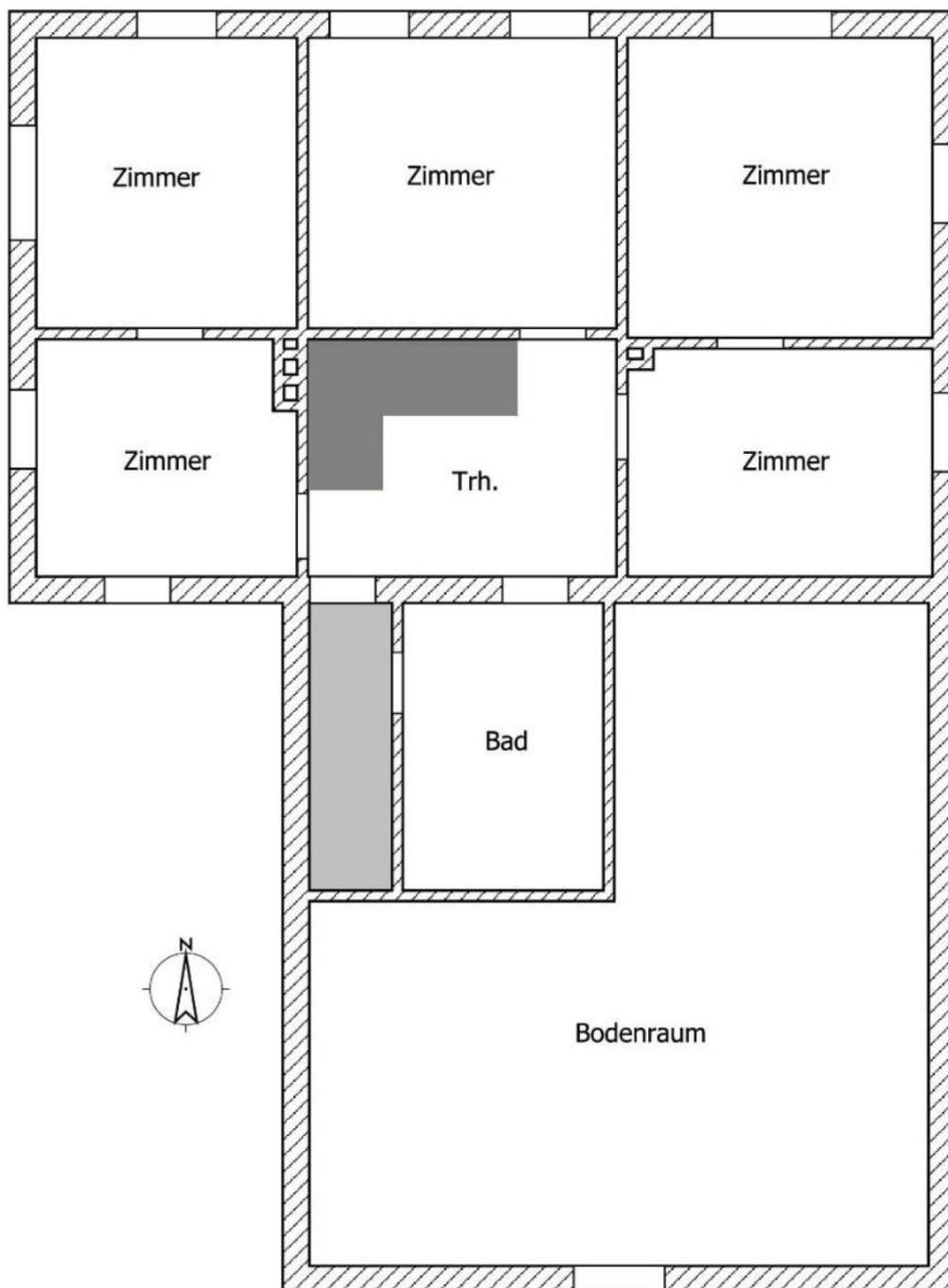
Ansicht von Süden

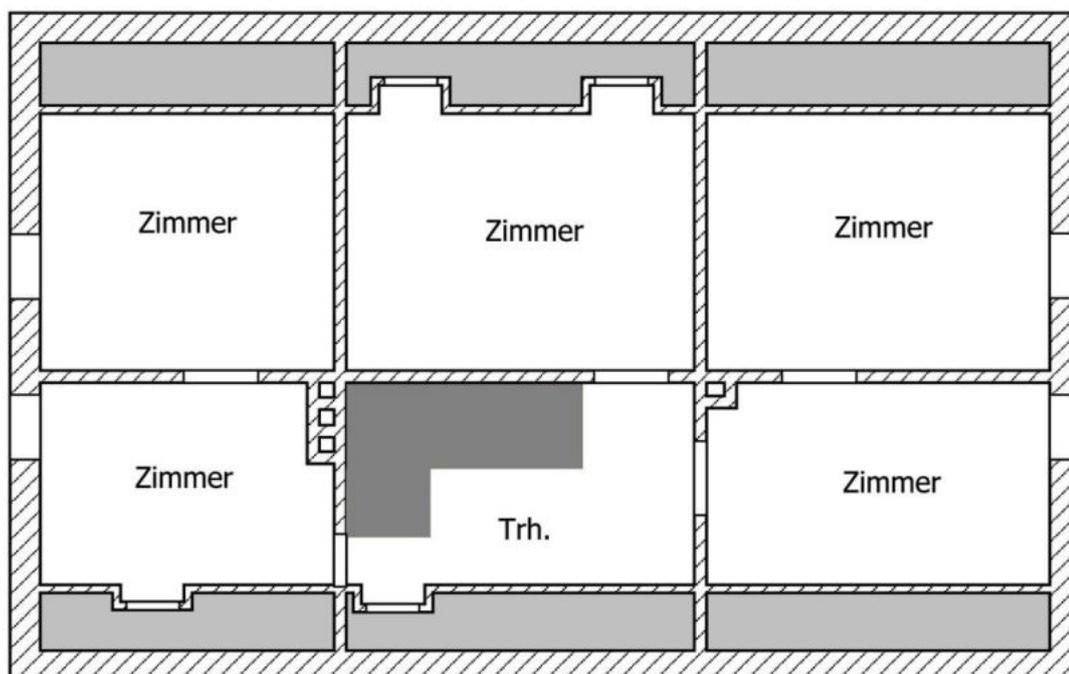
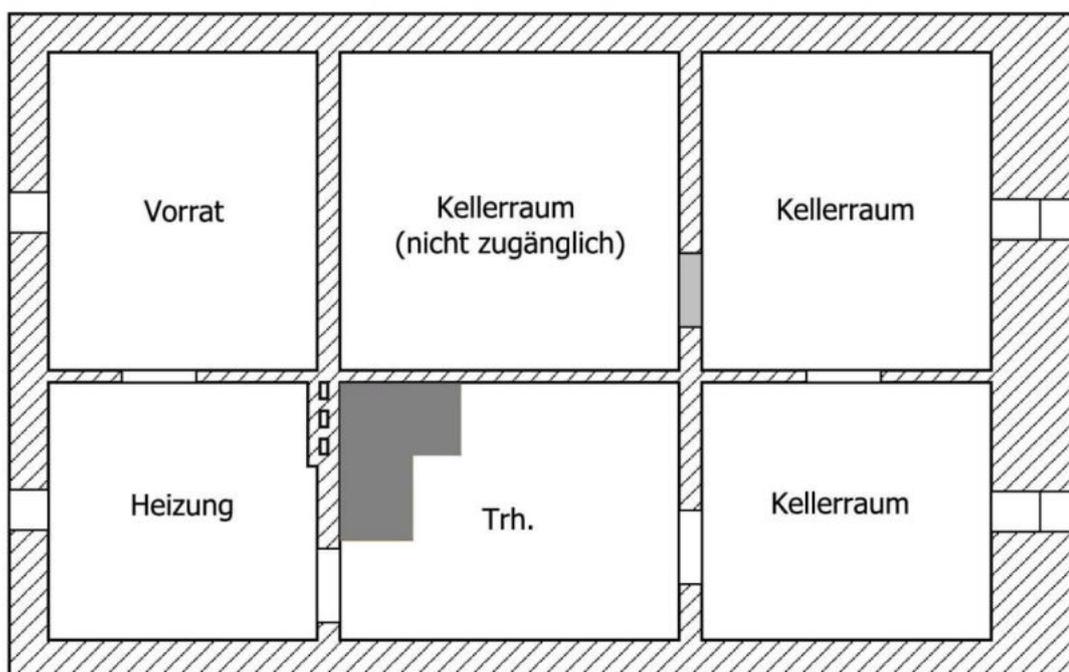
Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss

Obergeschoss



DachgeschossKeller

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

## 2.6.2 Nebengebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Doppelgarage in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut (keine Dielung vorhanden)

<b><u>Baujahr(e):</u></b>	ca. 1995
	Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde wurden nicht zur Verfügung gestellt). Der Gutachterausschuss geht von einer Zulässigkeit der Bauausführung aus.
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 150 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 62 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG): Doppelgarage, WC-Raum
	im Dachgeschoss (DG): Luftraum (Holzbalkendecke nicht beplankt)

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale (ohne Wärmedämmung)
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außentore/-türen:	drei Stahlschwingtore (zwei elektrisch), gute Qualität des Baujahrs ca. 1995
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, mittlere Qualität
Innenwände:	massiv, Putz mit Anstrich, WC-Raum verflies
Innentüren:	keine
Geschossdecken:	Holzbalkendecke ohne Verkleidung
Fußboden, Fußbodenbelag:	Betonfußboden mit Beschichtung
Sanitäreinrichtungen:	WC-Raum: WC-Becken, Urinal, Handwaschbecken
Heizung:	unbeheizt
Technische Ausstattung:	durchschnittlich
Besondere Bauteile:	keine

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	leichte Feuchteschäden im Terrassenanschluss, Verfugung und Dielung (keine aussteifende Scheibenwirkung) fehlen, leichte Putzrisse
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mittel

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre  
bisheriges Alter (am Stichtag): ca. 29 Jahre  
Modernisierungen: keine wesentlichen  
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert  
Restnutzungsdauer (am Stichtag): 31 Jahre

Fotos (aufgenommen am 28.10.2024)

Ansicht von der Straße (N)



Ansicht vom Garten (S)



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Grundriss siehe Hauptgebäude

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Kleine Terrasse mit Klinkerpflaster, größere Terrasse mit Betonsteinpflaster, mangelhafte und tlw. abgängige Brüstungswand
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Hecke
<u>Gartenanlage:</u>	Ungepflegter vernachlässigter Garten
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	<p>Massiver Hundezwinger: ca. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, Verblendmauerwerk, Flachdach, Schalung mit Dachfolie bzw. Bitumenbahnen, Betonfußboden, fehlende Verfugung</p> <p>ca. 23 m<sup>2</sup> Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtplatten, insgesamt abgängig</p> <p>Holzgartenhaus, ca. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, Holzkonstruktion, Satteldach mit Bitumenbahnen, Holzfußboden, insgesamt abgängig</p>
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Ohne
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	Üblich

#### Fotos (aufgenommen am 28.10.2024)



Teilansicht Terrasse (Südseite)



Teilansicht Terrasse (Westseite)



Hundezwinger



(ehem.) Carport



Gartenhaus (Teilansicht)



Garten (Beispiel)

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

#### **3.1 Grundlagen**

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

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

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

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

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

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

##### **3.1.4 Literatur**

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

---

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

### **3.3 Bodenwert**

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

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

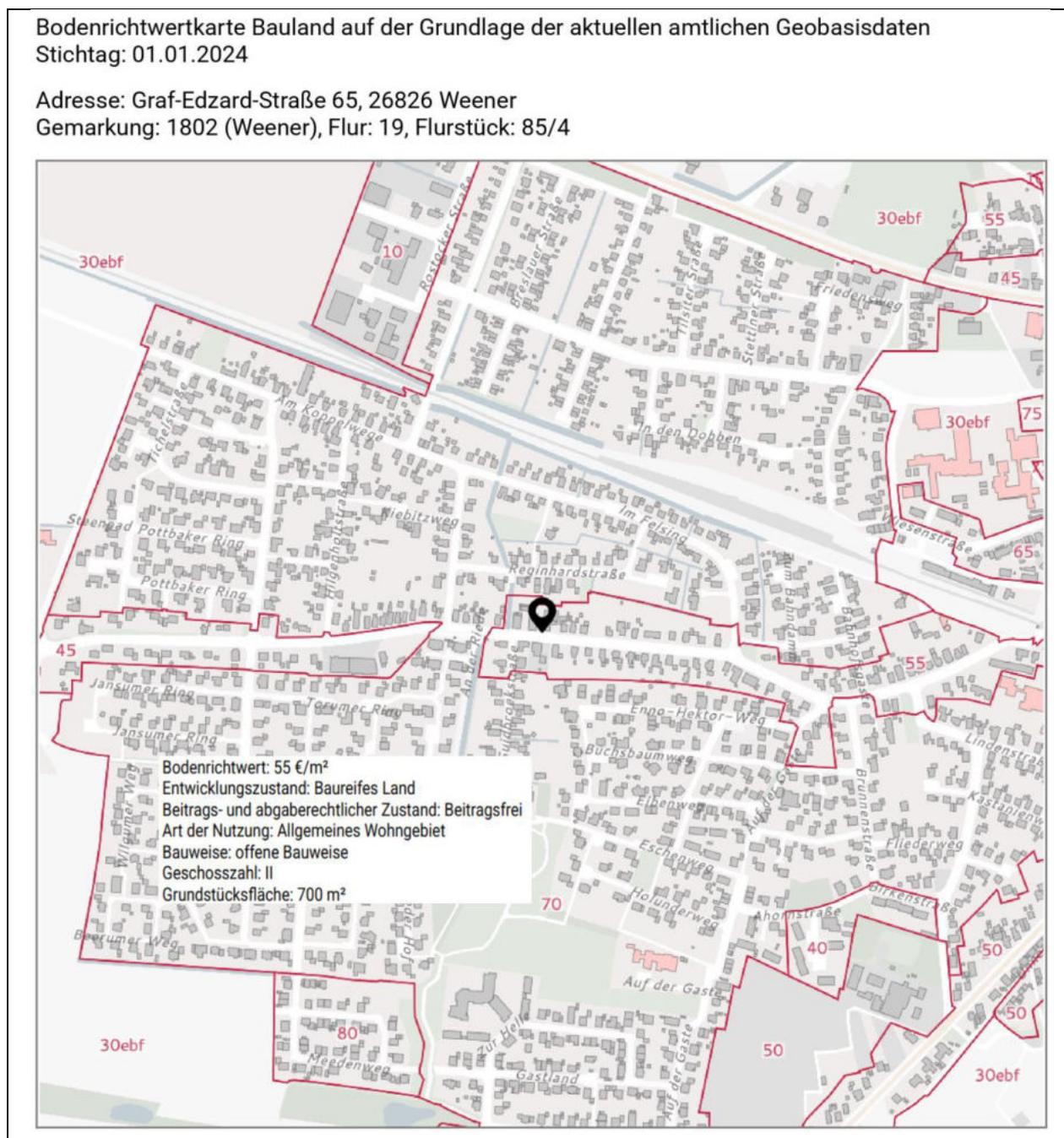
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

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

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 55 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.131 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Aufgrund der vorhandenen Ausnutzung des Grundstücks wäre ein Abzug wegen der abweichenden Grundstücksgröße nicht sachgerecht. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **55 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	1.131 m <sup>2</sup>	55,00 €/m <sup>2</sup>	62.205 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>1.131 m<sup>2</sup></b>		<b>62.205 €</b>

---

### **3.4 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Normalherstellungskosten 2010**

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

---

### Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### **3.4.1.2 Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

#### **3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	626	150
NHK 2010	796 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	6.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,0	184,0
Herstellungskosten am WE-Stichtag	928.122 €	69.000 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	70	29
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	20	31
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2857	0,5167
Gebäudesachwert	265.164 €	35.652 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>300.817 €</b>	

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

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	6.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
	0 €
sonstige Nebengebäude	2.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>11.000 €</b>

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

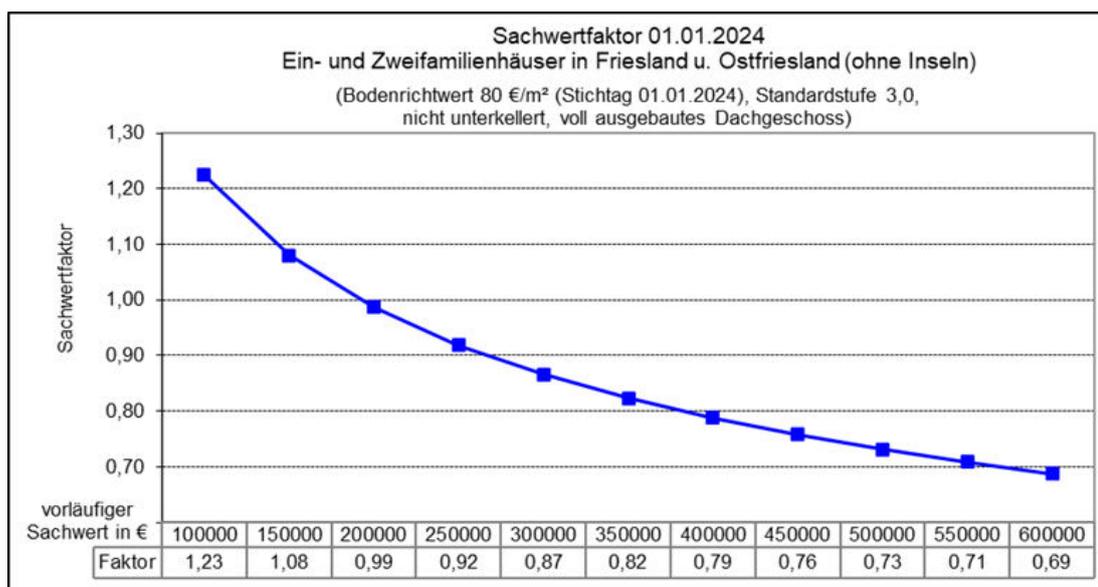
Bodenwert (marktübliche Fläche)	62.205 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	300.817 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	11.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>374.022 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

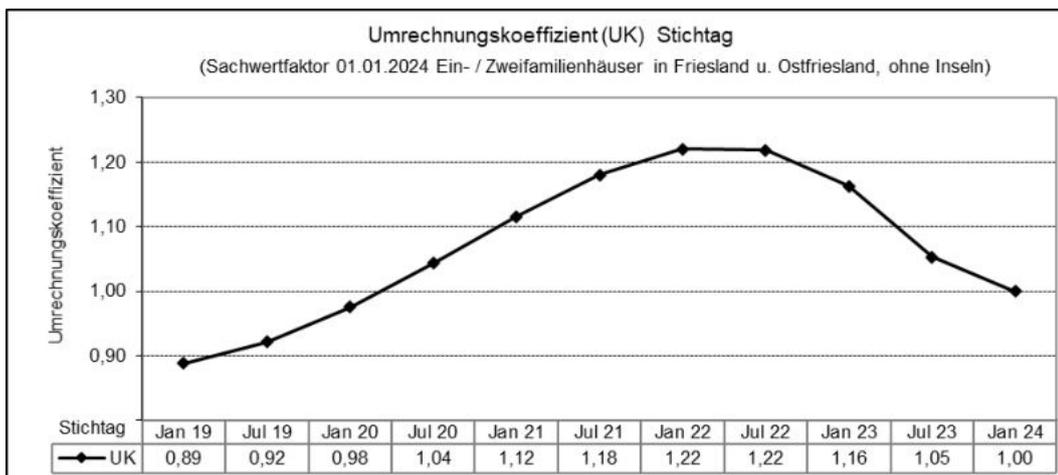
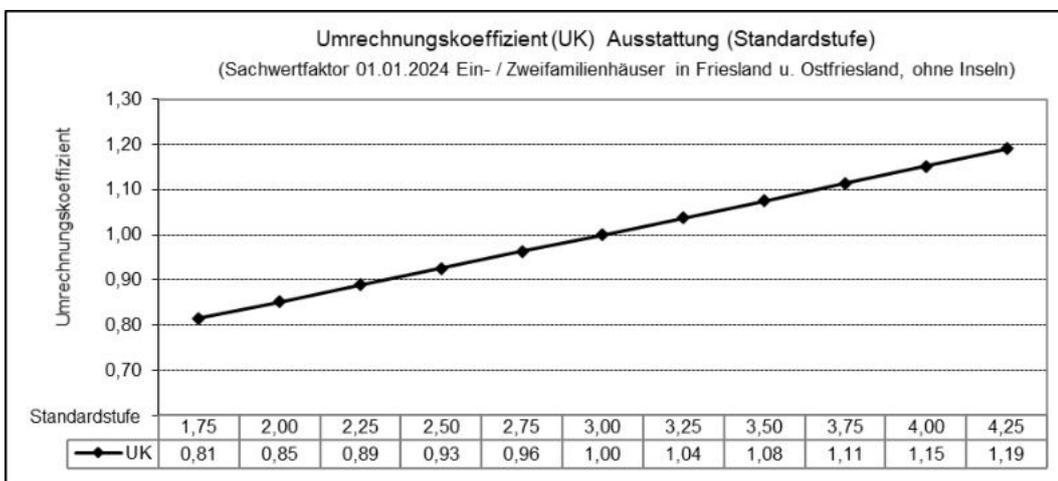
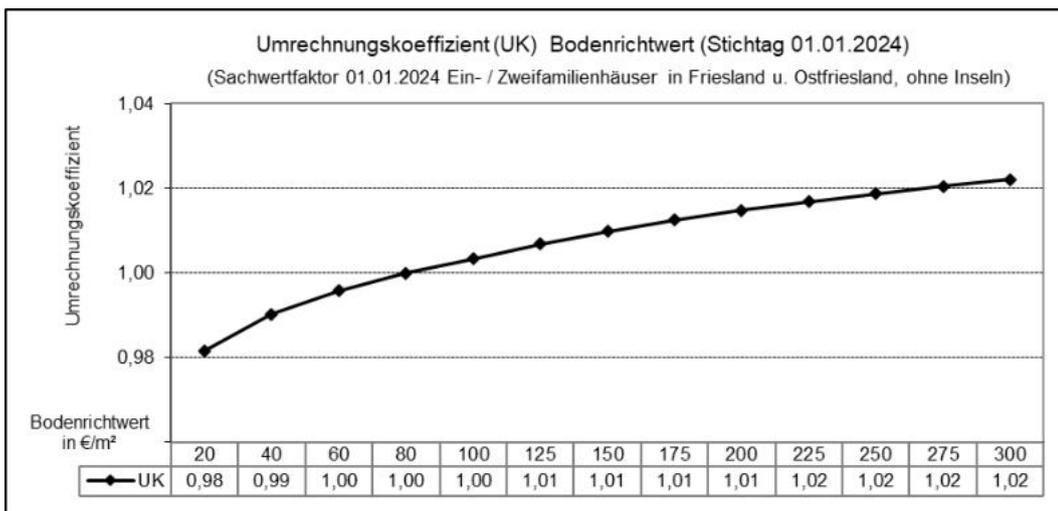
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2024 entnommen werden können.



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

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024 GAG

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

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 374.000 €):	0,81
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (55 €/m <sup>2</sup> ):	0,99
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,6):	0,94
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,97
Anpassung auf Stichtag	0,96
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>0,70</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,65, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 35 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem verminderten Ansatz wird berücksichtigt, dass das Wertermittlungsobjekt aus mehreren unterschiedlichen Bauteilen besteht, eine wirtschaftliche Folgenutzung schwierig ist und daher der Käuferkreis etwas eingeschränkt ist.

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

vorläufiger Sachwert		374.022 €
Sachwertfaktor	0,65	
Marktanpassung		-130.908 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>243.114 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)

Die Leasingheizung ist nach 15 Jahren zumindest weitgehend in das Eigentum des Mieters übergegangen (daher ohne Abschlag).

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden die Besonderheiten wie folgt berücksichtigt:

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-15.000 €	-7.000 €
<i>Gebäudesachwert</i>	265.164 €	35.652 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	0,0%	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-15.000 €	-7.000 €
weitere boG Grundstück	0 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €	
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>-22.000 €</b>

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	243.114 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-22.000 €
Sachwert	221.114 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>220.000 €</b>

---

### 3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Weener, Graf-Edzard-Straße 65 zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 07.11.2024 sachgerecht gerundet mit

**220.000 €**

(in Worten: Zweihundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 07.11.2024

---

Kirchhoff	Rödenbeek	Ulferts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

---

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	=	Fläche
Hauptgebäude Erdgeschoss	13,15 m	x 8,26 m	=	108,62 m <sup>2</sup>
			=	<b>108,6 m<sup>2</sup></b>
Hauptgebäude Obergeschoss	13,15 m	x 8,26 m	=	108,62 m <sup>2</sup>
			=	<b>108,6 m<sup>2</sup></b>
Hauptgebäude Dachgeschoss	13,15 m	x 8,26 m	=	108,62 m <sup>2</sup>
			=	<b>108,6 m<sup>2</sup></b>
Hauptgebäude Keller	13,15 m	x 8,26 m	=	108,62 m <sup>2</sup>
			=	<b>108,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Hauptgebäude = rd.</b>				<b>434 m<sup>2</sup></b>

	Länge	Breite	=	Fläche
Hinterhaus Erdgeschoss	9,62 m	x 9,32 m	=	89,66 m <sup>2</sup>
			=	<b>89,7 m<sup>2</sup></b>
Hinterhaus Dachgeschoss	9,62 m	x 9,32 m	=	89,66 m <sup>2</sup>
			=	<b>89,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Hinterhaus = rd.</b>				<b>179 m<sup>2</sup></b>

	Länge	Breite	=	Fläche
Flachdachanbau Erdgeschoss	4,37 m	x 2,93 m	=	12,80 m <sup>2</sup>
			=	<b>12,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Flachdachanbau = rd.</b>				<b>13 m<sup>2</sup></b>

<b>Bruttogrundfläche Gesamt = rd.</b>				<b>626 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	--	--	--	--------------------------

##### II. Nebengebäude

###### Doppelgarage

	Länge	Breite	=	Fläche
Doppelgarage (EG)	9,40 m	x 8,00 m	=	75,20 m <sup>2</sup>
	- 0,36 m	x 0,36 m	=	-0,13 m <sup>2</sup>
			=	<b>75,1 m<sup>2</sup></b>
Doppelgarage (DG)	9,40 m	x 8,00 m	=	75,20 m <sup>2</sup>
	- 0,36 m	x 0,36 m	=	-0,13 m <sup>2</sup>
			=	<b>75,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Doppelgarage = rd.</b>				<b>150 m<sup>2</sup></b>

###### Hundezwinger

	Länge	Breite	=	Fläche
Hundezwinger	4,97 m	x 2,95 m	=	14,66 m <sup>2</sup>
			=	<b>14,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>				<b>15 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

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

I. HauptgebäudeWohnflächeErdgeschoss

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnen	4,22 m x	3,99 m x	1,00	16,84 m <sup>2</sup>
			=	<b>16,8 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	4,23 m x	3,39 m x	1,00	14,34 m <sup>2</sup>
-	0,41 m x	0,40 m x	0,50	-0,08 m <sup>2</sup>
			=	<b>14,3 m<sup>2</sup></b>
Diele	4,24 m x	3,48 m x	1,00	14,76 m <sup>2</sup>
-	2,20 m x	1,07 m x	1,00	-2,35 m <sup>2</sup>
-	2,05 m x	0,90 m x	1,00	-1,85 m <sup>2</sup>
-	0,91 m x	1,10 m x	1,00	-1,00 m <sup>2</sup>
-	0,47 m x	0,20 m x	1,00	-0,09 m <sup>2</sup>
			=	<b>9,5 m<sup>2</sup></b>
Küche*	4,30 m x	2,94 m x	1,00	12,64 m <sup>2</sup>
			=	<b>12,6 m<sup>2</sup></b>
Wohnen*	5,24 m x	4,22 m x	1,00	22,11 m <sup>2</sup>
			=	<b>22,1 m<sup>2</sup></b>
Bad*	2,92 m x	2,21 m x	1,00	6,45 m <sup>2</sup>
			=	<b>6,5 m<sup>2</sup></b>
Flur*	4,22 m x	1,38 m x	1,00	5,82 m <sup>2</sup>
+	5,47 m x	1,55 m x	1,00	8,48 m <sup>2</sup>
+	3,05 m x	1,14 m x	1,00	3,48 m <sup>2</sup>
+	2,28 m x	0,96 m x	1,00	2,19 m <sup>2</sup>
			=	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum*	0,98 m x	0,65 m x	1,00	0,64 m <sup>2</sup>
			=	<b>0,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss = rd.</b>				<b>102 m<sup>2</sup></b>

\* Räume im Hinterhaus

Obergeschoss / Dachgeschoss (Hinterhaus)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	4,39 m x	4,20 m x	1,00	18,44 m <sup>2</sup>
			=	<b>18,4 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,41 m x	3,19 m x	1,00	14,07 m <sup>2</sup>
-	0,37 m x	0,31 m x	1,00	-0,11 m <sup>2</sup>
			=	<b>14,0 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,28 m x	4,08 m x	1,00	17,46 m <sup>2</sup>
			=	<b>17,5 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	3,63 m x	4,08 m x	1,00	14,81 m <sup>2</sup>
			=	<b>14,8 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	3,61 m x	3,32 m x	1,00	11,99 m <sup>2</sup>
-	1,05 m x	0,33 m x	1,00	-0,35 m <sup>2</sup>
			=	<b>11,6 m<sup>2</sup></b>
Treppenhaus	4,23 m x	3,27 m x	1,00	13,83 m <sup>2</sup>
-	2,90 m x	1,08 m x	1,00	-3,13 m <sup>2</sup>
-	0,86 m x	0,90 m x	1,00	-0,77 m <sup>2</sup>
			=	<b>9,9 m<sup>2</sup></b>

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Bad*	4,01 m x	2,48 m x	1,00	= 9,94 m <sup>2</sup>
	- 3,13 m x	1,08 m x	0,50	= -1,69 m <sup>2</sup>
				= <b>8,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Ober- / Dachgeschoss = rd.</b>				<b>95 m<sup>2</sup></b>

\* Räume im Hinterhaus (Dachgeschoss)

### Dachgeschoss (Haupthaus)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	4,39 m x	3,18 m x	1,00	= 13,96 m <sup>2</sup>
	- 4,39 m x	0,75 m x	0,50	= -1,65 m <sup>2</sup>
				= <b>12,3 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,40 m x	2,48 m x	1,00	= 10,91 m <sup>2</sup>
	- 4,40 m x	0,90 m x	0,50	= -1,98 m <sup>2</sup>
	- 0,37 m x	0,31 m x	1,00	= -0,11 m <sup>2</sup>
				= <b>8,8 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,28 m x	3,18 m x	1,00	= 13,61 m <sup>2</sup>
	- 2,73 m x	0,73 m x	0,50	= -1,00 m <sup>2</sup>
				= <b>12,6 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	3,62 m x	3,18 m x	1,00	= 11,51 m <sup>2</sup>
	- 3,62 m x	0,72 m x	0,50	= -1,30 m <sup>2</sup>
				= <b>10,2 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	3,64 m x	2,45 m x	1,00	= 8,92 m <sup>2</sup>
	- 2,86 m x	0,90 m x	0,50	= -1,29 m <sup>2</sup>
	+ 0,78 m x	0,26 m x	1,00	= 0,20 m <sup>2</sup>
				= <b>7,8 m<sup>2</sup></b>
Treppenhaus	4,24 m x	2,45 m x	1,00	= 10,39 m <sup>2</sup>
	- 3,47 m x	0,90 m x	0,50	= -1,56 m <sup>2</sup>
	+ 0,77 m x	0,27 m x	1,00	= 0,21 m <sup>2</sup>
	- 2,81 m x	1,05 m x	1,00	= -2,95 m <sup>2</sup>
	- 0,43 m x	1,04 m x	1,00	= -0,45 m <sup>2</sup>
				= <b>5,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss (Haupthaus) = rd.</b>				<b>57 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche: 254 m<sup>2</sup>**

### Nutzfläche

#### Gewerbe (EG)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Verkaufsraum	7,85 m x	3,89 m x	1,00	= 30,54 m <sup>2</sup>
				= <b>30,5 m<sup>2</sup></b>
Lagerraum	3,50 m x	3,20 m x	1,00	= 11,20 m <sup>2</sup>
	- 1,07 m x	0,32 m x	1,00	= -0,34 m <sup>2</sup>
				= <b>10,9 m<sup>2</sup></b>
Sozialraum*	4,02 m x	4,21 m x	1,00	= 16,92 m <sup>2</sup>
				= <b>16,9 m<sup>2</sup></b>
WC-Raum*	1,28 m x	0,96 m x	1,00	= 1,23 m <sup>2</sup>
				= <b>1,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Erdgeschoss (Gewerbe) = rd.</b>				<b>60 m<sup>2</sup></b>

\* Räume im Hinterhaus

Keller

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Kellerraum	3,43 m x	3,93 m x	0,50	= 6,74 m <sup>2</sup> = <b>6,7 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum	3,43 m x	3,20 m x	0,50	= 5,49 m <sup>2</sup> = <b>5,5 m<sup>2</sup></b>
Vorrat	3,31 m x	3,94 m x	1,00	= 13,04 m <sup>2</sup> = <b>13,0 m<sup>2</sup></b>
Heizung	3,31 m x	3,20 m x	1,00	= 10,59 m <sup>2</sup>
	- 1,04 m x	0,12 m x	1,00	= -0,12 m <sup>2</sup> = <b>10,5 m<sup>2</sup></b>
Treppenhaus	4,17 m x	3,38 m x	1,00	= 14,09 m <sup>2</sup>
	- 1,49 m x	0,90 m x	1,00	= -1,34 m <sup>2</sup>
	- 0,90 m x	1,06 m x	1,00	= -0,95 m <sup>2</sup> = <b>11,8 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum <sup>1</sup> (nicht zugänglich)	4,17 m x	3,93 m x	1,00	= 16,39 m <sup>2</sup> = <b>16,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Kellergeschoss = rd.</b>				<b>64 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Maße abgeleitetBodenraum (Hinterhaus)

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Bodenraum <sup>1</sup>	9,10 m x	4,62 m x	1,00	= 42,04 m <sup>2</sup>
	+ 9,10 m x	1,12 m x	0,50	= 5,10 m <sup>2</sup>
	- 4,16 m x	1,86 m x	1,00	= -7,74 m <sup>2</sup>
	+ 4,94 m x	1,12 m x	0,50	= 2,77 m <sup>2</sup> = <b>42,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Bodenraum (Hinterhaus) = rd.</b>				<b>42 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Maße tlw. abgeleitetII. Nebengebäude

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Doppelgarage	8,65 m x	7,23 m x	1,00	= 62,54 m <sup>2</sup>
	- 1,55 m x	2,12 m x	1,00	= -3,29 m <sup>2</sup> = <b>59,3 m<sup>2</sup></b>
WC-Raum	1,39 m x	1,94 m x	1,00	= 2,70 m <sup>2</sup> = <b>2,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Nebengebäude = rd.</b>				<b>62 m<sup>2</sup></b>

## **Merkblatt Gutachterausschuss**

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach, digital)

Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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

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

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

Leer, den 12.11.2024



  
\_\_\_\_\_  
(K. Janssen)