Aktenzeichen: W2-74/2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Gutachten über den Verkehrswert

Westoverledingen, Bonhoefferstraße 7

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:	Westoverledingen
Straße, Hausnummer:	Bonhoefferstraße 7
Gemarkung:	Ihren
Flur:	7
Flurstück(e):	109/8
Gesamtfläche:	990 m²
Grundbuchbezirk:	Ihren
Grundbuchblatt:	1408
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Eden
Gutachter:	Immobilienkaufmann Folkert Folkerts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.12.2024 mit

265.000 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Seite

1. Allgemeine Angaben 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.2 Weitere Angaben 4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 4
1.4 Wertermittlungsstichtag 4
1.5 Qualitätsstichtag 4
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.7 Unterlagen 5

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.1.1 Verkehrsanbindung 7
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen 7
2.1.3 Umwelteinflüsse 7
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage 7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 8
2.2.1 Nutzung 8
2.2.2 Erschließungszustand 8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten 8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt 9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten 10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand 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 12
2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen 17

3. Ermittlung des Verkehrswertes 18
3.1 Grundlagen 18
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 18
3.1.2 Kaufpreissammlung 18
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 18
3.1.4 Literatur 18
3.2 Wertermittlungsverfahren 19
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 19
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 19
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
3.3 Bodenwert 20
3.3.1 Vergleichswerte 20
3.3.2 Bodenrichtwerte 21
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 22
3.3.4 Gesamtbodenwert 22
3.4 Sachwertverfahren 23
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 23
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 25
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 25
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 26
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 28
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 29
3.6 Verkehrswert 30

Anlagen zum Gutachten 31
Berechnungen 31
Merkblatt Gutachterausschuss 33

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 34 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer, Leer
Auftragseingang:	28.08.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 31/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	20.11.2024
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	09.12.2024
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer

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 09.12.2024 (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 (09.12.2024).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.7 Unterlagen

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

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

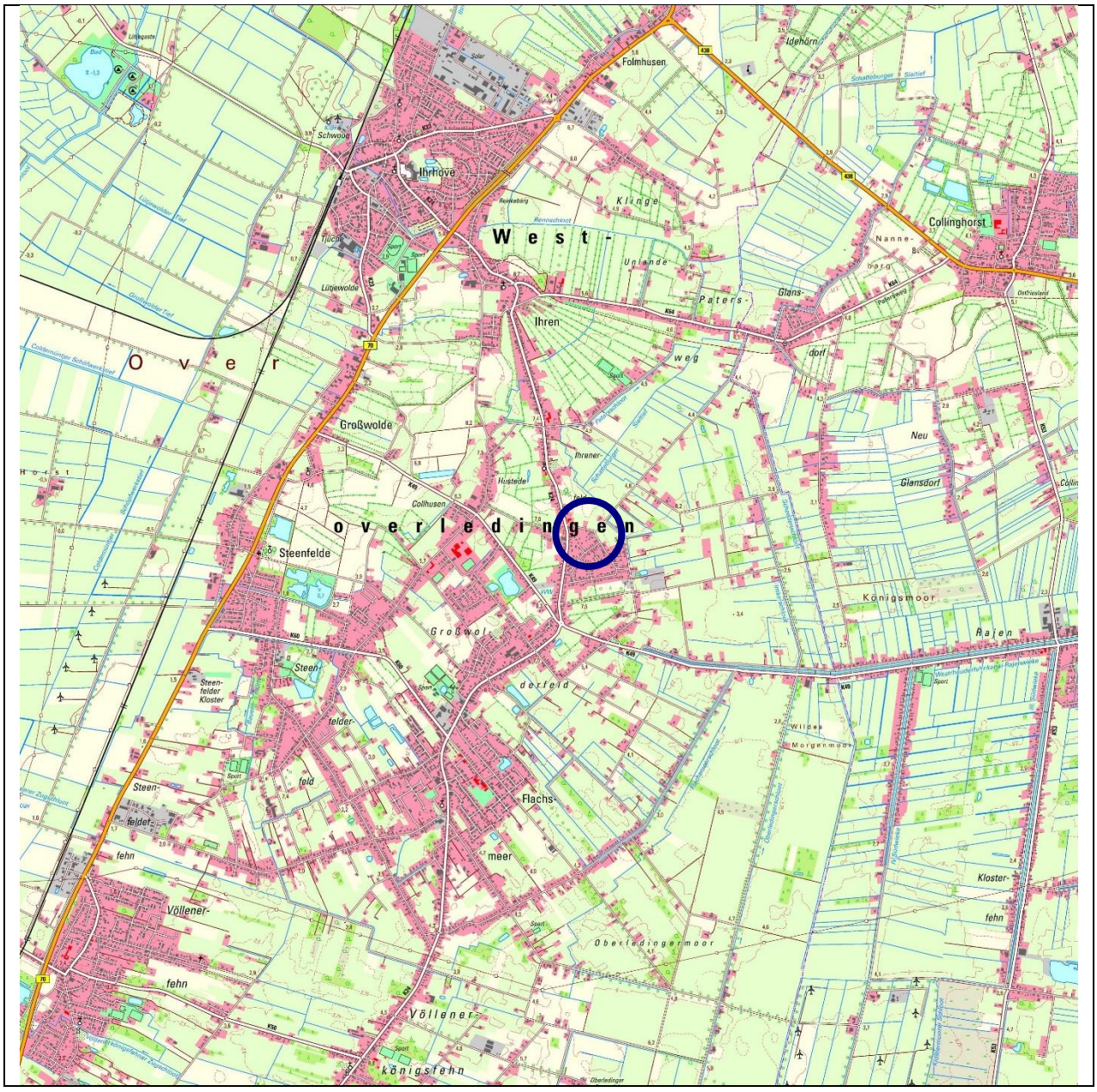
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Ihrenerfeld der Gemeinde Westoverledingen an der „Bonhoefferstraße“, einer Anliegerstraße (Sackgasse). Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Westoverledingen (Rathaus) beträgt ca. 3,5 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. 4 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Leer im Norden über Meppen / Lingen nach Rheine im Süden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Leer-Nord auf die A31) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 18 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Papenburg. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 11 km. Papenburg ist IC-Station der Strecke Münster-Norddeich.

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

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

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

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Ihren vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Westoverledingen befindet sich in ca. 4 km Entfernung in Ihrhove, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer oder Papenburg vorhanden.

In Ihrhove gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 11 km entfernt in Papenburg.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechend geringem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet Ende der 1990er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Bonhoefferstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße (Sackgasse) ohne separaten Rad- / Fußweg mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

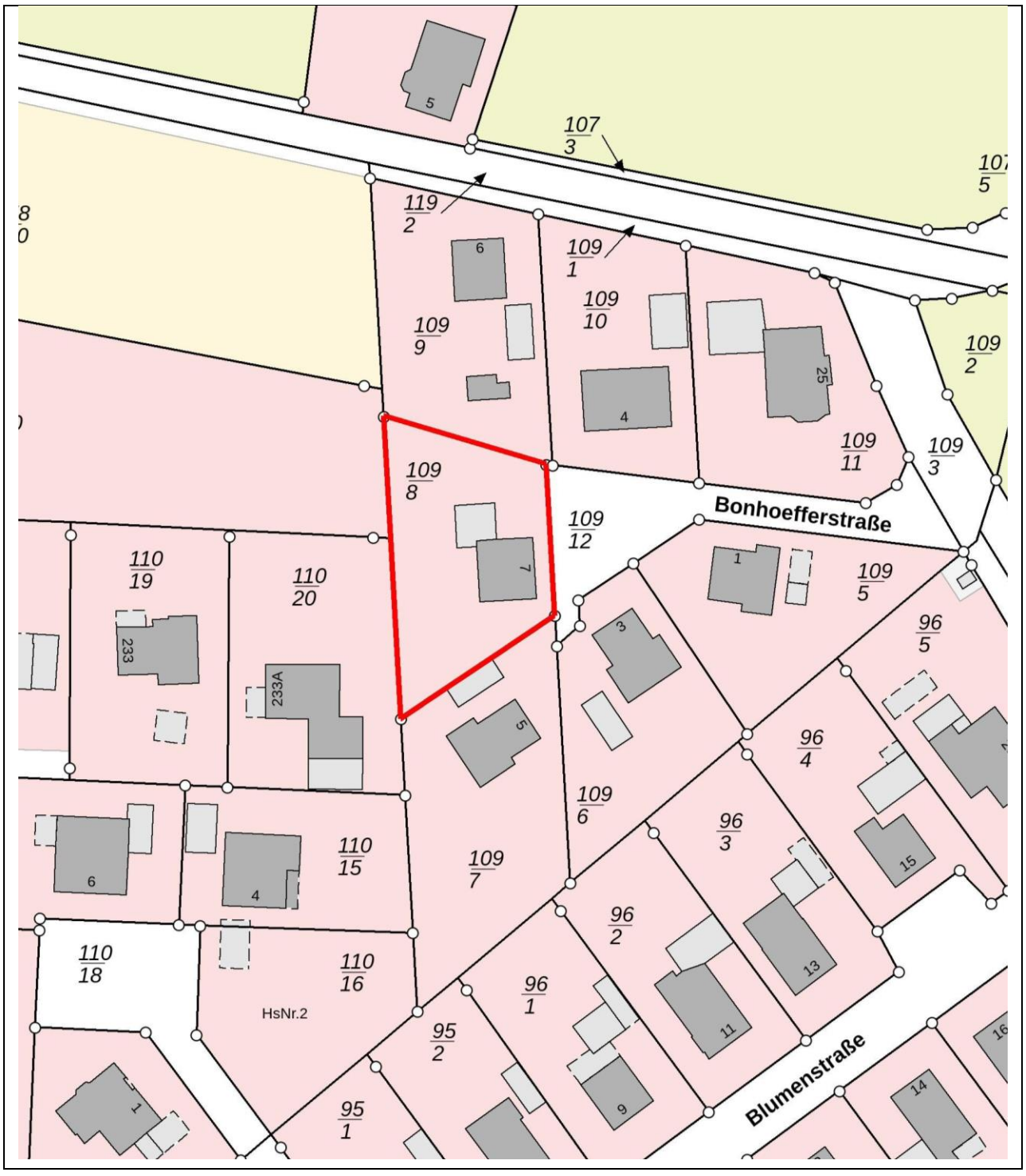
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 990 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 38 m (Grundstücksbreite) x 26 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024 LGLN

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. I 08 der Gemeinde Westoverledingen vor, der am 17.08.1998 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise fest. Es sind nur Einzelhäuser mit bis 170 m² Grundfläche und maximal 2 Wohnungen zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4

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 Straße „Bonhoefferstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Westoverledingen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Westoverledingen in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für einen 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 20.08.2024 sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor. Das Einfamilienhaus wird eigen genutzt. Die Einliegerwohnung steht zurzeit leer.

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 Gemeinde Westoverledingen 19.820 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Gemeinde Westoverledingen von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 0,7 % 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 Leerstandquote von Wohnungen in der Gemeinde Westoverledingen beträgt nach *www.zensus2011.de* 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es

für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

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

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung (E-WHG) in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut (EFH), über Einliegerwohnung (Anbau) nicht ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1999
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor (BS 836/99)
Größe:	Bruttogrundfläche:	272 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	160 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Davon:	EFH: rd. 113 m² E-WHG: rd. 47 m²
Raumaufteilung:		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	EFH: Wohnzimmer, Küche, WC-Raum, Abstellraum, Flur E-WHG: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur
	im Dachgeschoss (DG):	EFH: drei Zimmer, Bad, Heizungsraum, Flur
	Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Wärmedämmung mit Standard 1999
Dach:	Satteldach, Betondachsteine, gedämmt im Standard von 1999, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren:	Kunststofftüren, Füllungen mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität des Baujahres
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, mittlere Qualität des Baujahres, manuelle Rollladen
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Verblendmauer an der Treppenwand, Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	glatte Furniertüren, Holzzargen, (eine Verbindungstür zwischen EFH und E-WHG zugemauert)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss, Tapete/Anstrich, Feuchträume mit Paneelen
Geschosstreppen:	offene Holztreppe in mittlerer Qualität, Deckenluke mit Klapptreppe zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, tlw. Auslegware (Teppich bzw. PVC), tlw. Laminat, Fliesen in den Nassräumen
Sanitäreinrichtungen:	EFH: Bad im EG: Dusche, WC-Becken, Einzelwaschbecken Bad im DG: Eckbadewanne (Whirlpoolstromleitung unter der Wanne vorhanden), Eckdusche, WC-Becken, Einzelwaschbecken E-WHG: Bad mit Dusche, WC-Becken, Einzelwaschbecken jeweils mittlere Qualität der 1990er Jahre
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, tlw. Fußbodenerwärmung
Technische Ausstattung:	baujahrstypische mittlere Ausstattung
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	es besteht Modernisierungsbedarf (Heizung veraltet, Malerarbeiten, Teppichbelege, Silikonfugen), Estrich im WZ EFH gebrochen, Türen und Holzzargen tlw. leicht beschädigt (E-WHG), tlw. fehlende Wandanschlüsse, (Aufräum- und Entsorgungsarbeiten zum Stichtag erforderlich, Wertermittlung erfolgt jedoch in der Annahme eines besenreinen Zustandes beim Eigentumsübergang)
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) vernachlässigter Unterhaltungszustand

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,1 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen 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):	25 Jahre
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	45 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1999

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

Fotos
(aufgenommen am 20.11.2024)

Ansicht von der Straße (NO)

Ansicht von der Straße (SO)

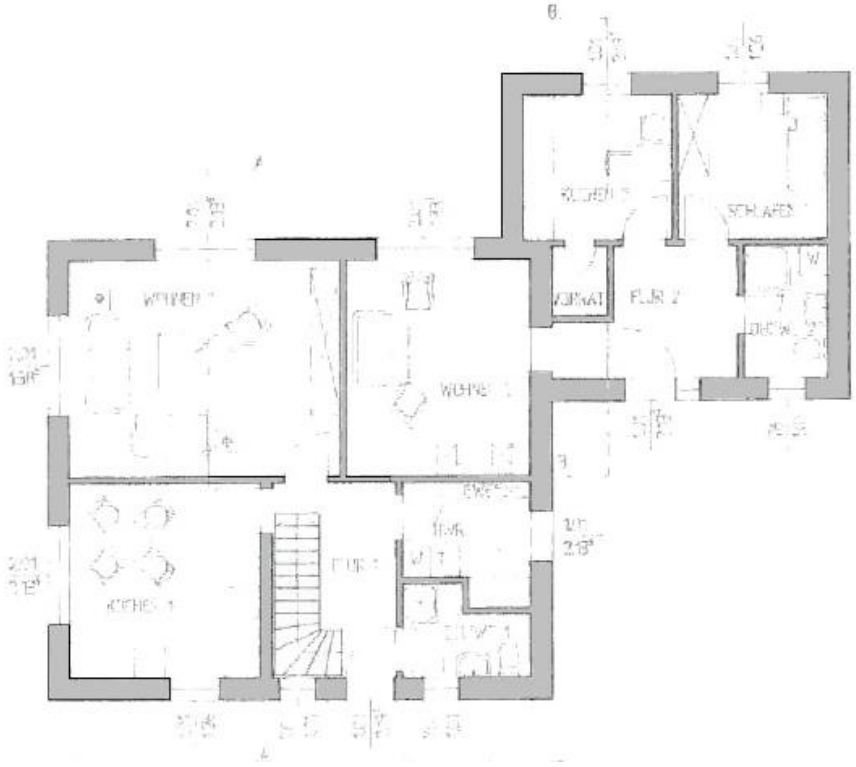
Ansicht vom Garten (SW)

Ansicht vom Garten (NW)

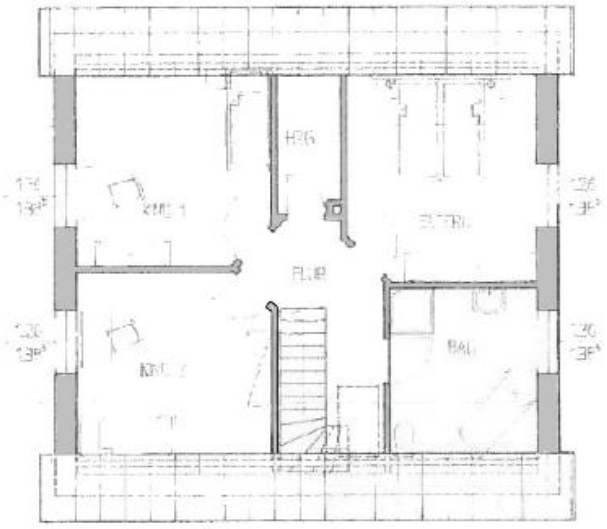
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, 2x Elektrizitätsanschluss, Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster (überwiegend überwuchert) Eine Überdachung an der Einliegerwohnung mit Lichtwellplatten insgesamt einfach bis üblich
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Hecke
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche (verwildert)
Sonstige Nebengebäude:	Holzgartenhaus: Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen, beschädigt durch Sturmschaden (Baum auf Dach gestürzt, nach Aussage des Eigentümers kein Versicherungsfall) Holzschuppen: sehr einfache Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen
Sonstige Anlagen:	Ehem. Gartenteich (defekt)
Einstufung der Außenanlage:	Üblich, jedoch vernachlässigt, Aufräum- und Entsorgungsarbeiten erforderlich

Fotos
(aufgenommen am 20.11.2024)

Ehem. Gartenteich (Südwestseite)

Garten mit Gartenhäusern (Nordseite)

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

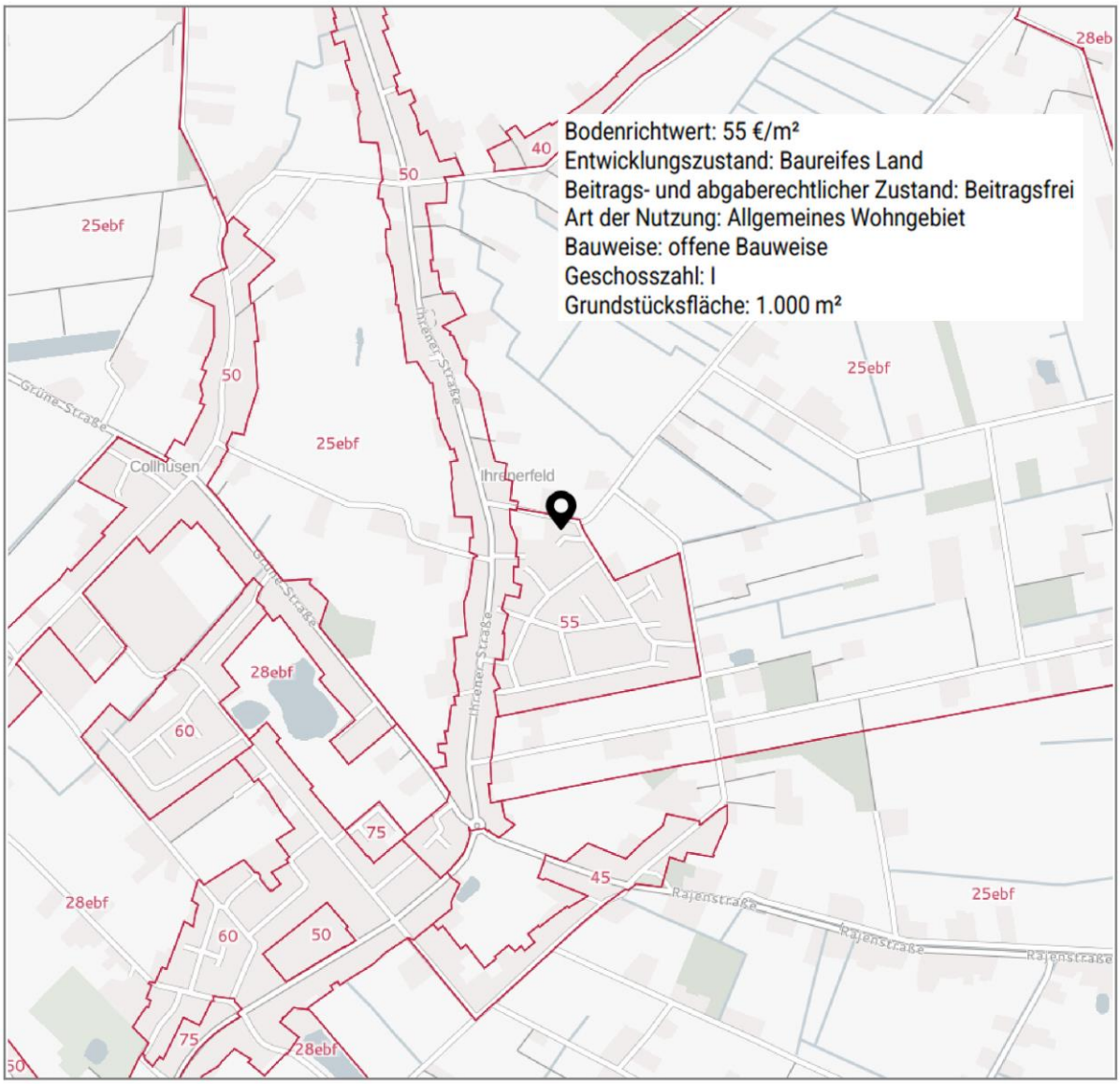
In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Bonhoeffer Straße 7, 26810 Westoverledingen - Ihrenerfeld
Gemarkung: 1814 (Ihren), Flur: 7, Flurstück: 109/8



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

- allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 1.000 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 990 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Anhaltspunkte für Änderungen des Preisniveaus seit dem 01.01.2024 liegen nicht vor. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **55 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	990 m²	55,00 €/m²	54.450 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m²	0,00 €/m²	0 €
Bodenwert insgesamt	**990 m²**		**54.450 €**

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen zwei Wohneinheiten (Zweifamilienhaus) gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche in m²	272
NHK 2010	940 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	5,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,0
Herstellungskosten am WE-Stichtag	494.211 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*70*
Alter in Jahren	*25*
Restnutzungsdauer in Jahren	*45*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,6429
Gebäudesachwert	317.728 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**317.728 €**

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 2 x Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	7.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
Aufräum-und Entsorgungskosten (außen)	-2.000 €
sonstige Nebengebäude (beschädigt), Überdachung	500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**7.500 €**

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:

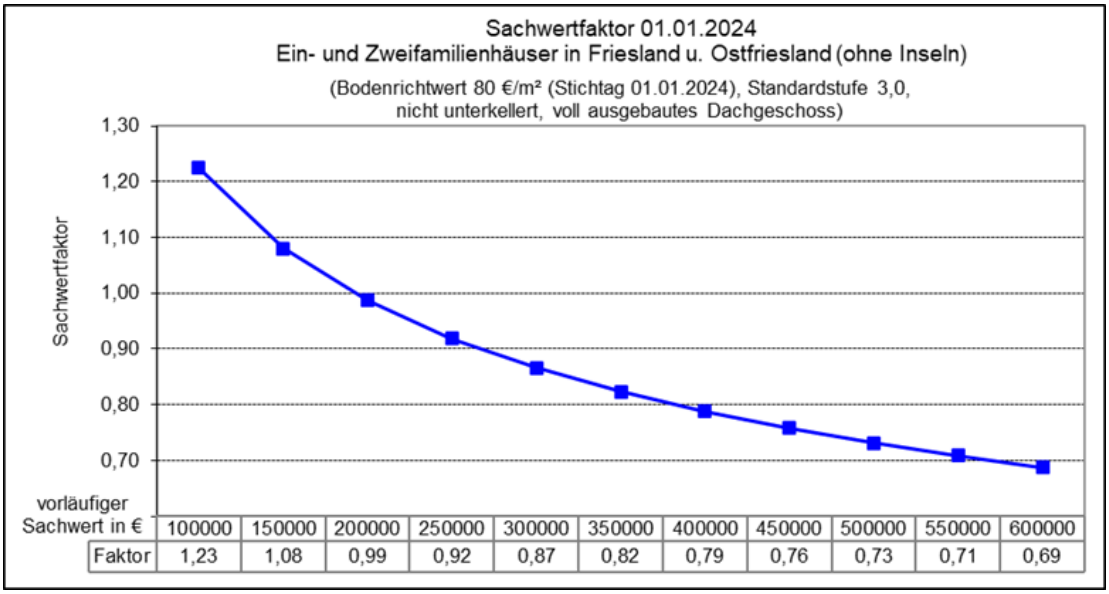
Bodenwert (marktübliche Fläche)	54.450 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	317.728 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.500 €
vorläufiger Sachwert	**379.678 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

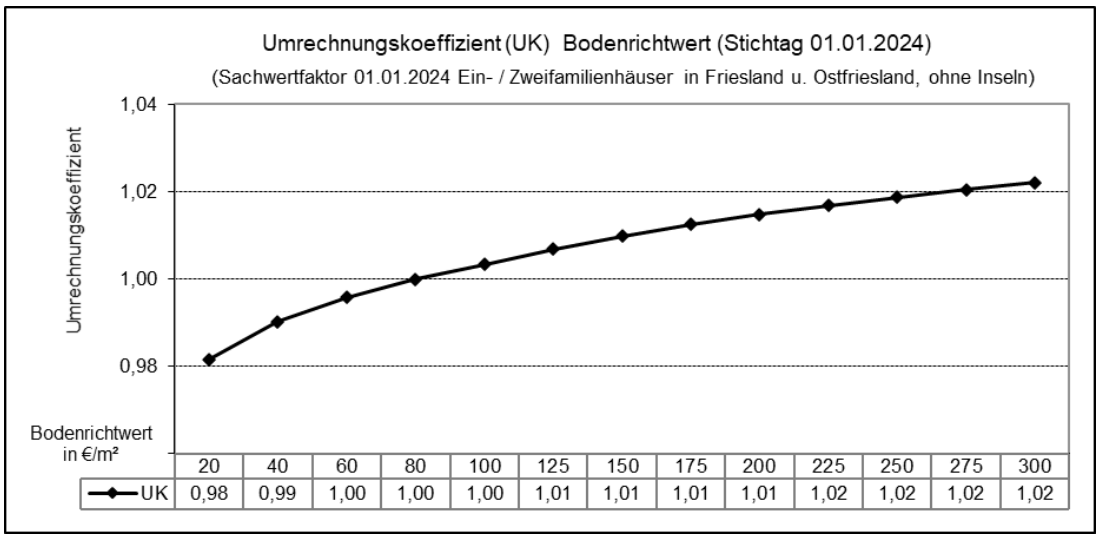
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

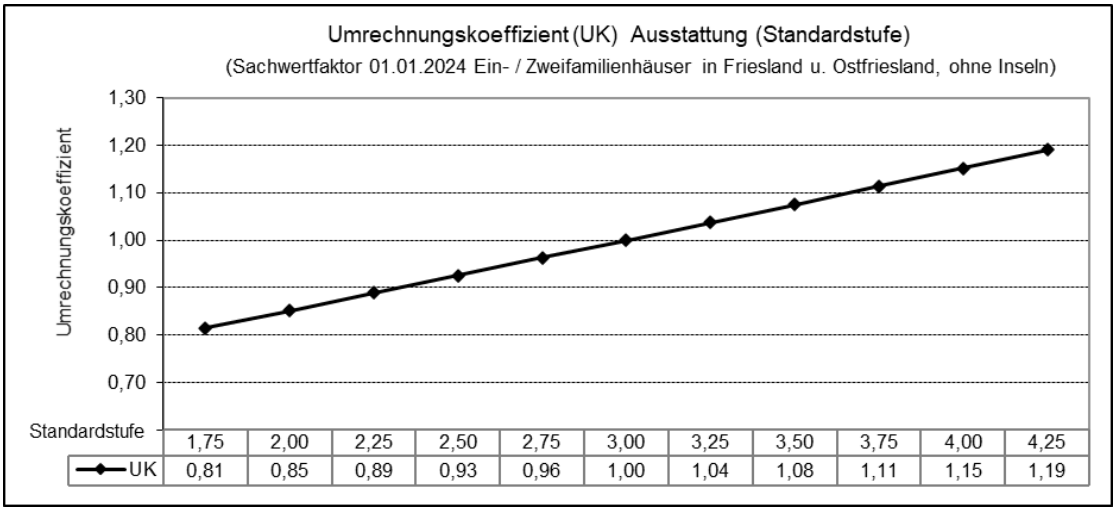
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21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

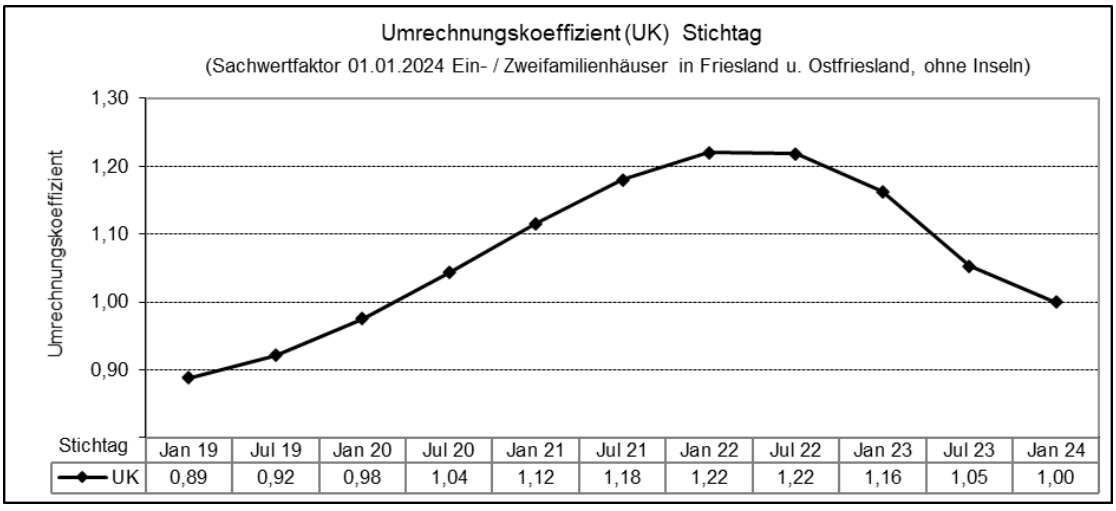
Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2024 entnommen werden können.


Umrechnungskoeffizient (UK) Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)
(Sachwertfaktor 01.01.2024 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,04
1,02
1,00
0,98
Bodenrichtwert in €/m²
20 40 60 80 100 125 150 175 200 225 250 275 300
UK 0,98 0,99 1,00 1,00 1,00 1,01 1,01 1,01 1,01 1,02 1,02 1,02 1,02


Umrechnungskoeffizient (UK) Ausstattung (Standardstufe)
(Sachwertfaktor 01.01.2024 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
Standardstufe
1,75 2,00 2,25 2,50 2,75 3,00 3,25 3,50 3,75 4,00 4,25
UK 0,81 0,85 0,89 0,93 0,96 1,00 1,04 1,08 1,11 1,15 1,19


Umrechnungskoeffizient (UK) Stichtag
(Sachwertfaktor 01.01.2024 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
Stichtag
Jan 19 Jul 19 Jan 20 Jul 20 Jan 21 Jul 21 Jan 22 Jul 22 Jan 23 Jul 23 Jan 24
UK 0,89 0,92 0,98 1,04 1,12 1,18 1,22 1,22 1,16 1,05 1,00

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

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2024 GAG

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2024 bezieht, ist die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. Hierbei ist sowohl die Kostenentwicklung (Baupreisindex) als auch die Preisentwicklung der Immobilien zu berücksichtigen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 380.000 €):	0,80
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (55 €/m²):	0,99
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,1):	1,02
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,97
Anpassung auf Stichtag	0,96
angepasster Sachwertfaktor:	**0,75**

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,75, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 25 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Weitere Zu- und Abschläge sind nicht erforderlich. Der ggf. noch zusätzlich wertmindernd wirkende unterdurchschnittliche Unterhaltungszustand wird erfahrungsgemäß durch die zusätzlich vorhandene Einliegerwohnung wieder ausgeglichen.

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

vorläufiger Sachwert		379.678 €
Sachwertfaktor	0,75	
Marktanpassung		-94.920 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**284.759 €**

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand, s. Abschn. 2.6.1)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 20.000 € berücksichtigt.

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	284.759 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Sachwert	264.759 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**265.000 €**

3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert 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 Westoverledingen, Bonhoefferstraße 7 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.12.2024 mit

265.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 09.12.2024

Eden	Rödenbeek	Folkerts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

		Länge			Breite			Fläche	
EFH (EG)		10,18	m	x	9,20	m	=	93,66	m²
E-WHG (EG)	+	7,00	m	x	6,51	m	=	45,57	m²
	-	3,27	m	x	1,00	m	=	-3,27	m²
							=	**136,0**	**m²**
EFH (DG)		10,18	m	x	9,20	m	=	93,66	m²
E-WHG (DG)	+	7,00	m	x	6,51	m	=	45,57	m²
	-	3,27	m	x	1,00	m	=	-3,27	m²
							=	**136,0**	**m²**
						Bruttogrundfläche	**= rd.**	**272**	**m²**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

Einfamilienhaus

Erdgeschoss

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Wohnzimmer 1		5,43	m	x	4,30	m	x	1,00	=	23,35	m²
									=	**23,4**	**m²**
Küche 1		3,86	m	x	3,79	m	x	1,00	=	14,63	m²
									=	**14,6**	**m²**
Duschbad 1		2,62	m	x	1,22	m	x	1,00	=	3,20	m²
	+	1,21	m	x	0,63	m	x	1,00	=	0,76	m²
									=	**4,0**	**m²**
HWR		2,60	m	x	1,88	m	x	1,00	=	4,89	m²
	-	1,06	m	x	0,52	m	x	1,00	=	-0,55	m²
	+	1,23	m	x	0,63	m	x	1,00	=	0,77	m²
	+	0,92	m	x	0,38	m	x	1,00	=	0,35	m²
									=	**5,5**	**m²**
Flur 1 (Diele)		3,88	m	x	2,50	m	x	1,00	=	9,70	m²
	-	1,35	m	x	0,95	m	x	1,00	=	-1,28	m²
	-	1,40	m	x	0,65	m	x	0,50	=	-0,46	m²
									=	**8,0**	**m²**
						Gesamtfläche Erdgeschoss			**= rd.**	**56**	**m²**

Einfamilienhaus

Dachgeschoss

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Eltern		3,85	m	x	4,23	m	x	1,00	=	16,29	m²
	-	0,90	m	x	0,88	m	x	0,50	=	-0,40	m²
	-	3,85	m	x	0,94	m	x	0,50	=	-1,81	m²
									=	**14,1**	**m²**
Kind 1		3,92	m	x	3,87	m	x	1,00	=	15,17	m²
	-	0,75	m	x	0,70	m	x	0,50	=	-0,26	m²
	-	3,92	m	x	0,97	m	x	0,50	=	-1,90	m²
									=	**13,0**	**m²**
Kind 2		3,93	m	x	3,72	m	x	1,00	=	14,62	m²
	-	0,75	m	x	0,70	m	x	0,50	=	-0,26	m²
	-	3,93	m	x	0,95	m	x	0,50	=	-1,87	m²
									=	**12,5**	**m²**
Bad		2,97	m	x	3,20	m	x	1,00	=	9,50	m²
	-	2,97	m	x	0,88	m	x	0,50	=	-1,31	m²
	-	0,92	m	x	0,35	m	x	0,50	=	-0,16	m²
									=	**8,0**	**m²**
Flur		3,00	m	x	1,06	m	x	1,00	=	3,18	m²
	-	1,06	m	x	1,00	m	x	0,50	=	-0,53	m²
	+	1,74	m	x	1,23	m	x	1,00	=	2,14	m²
	+	1,54	m	x	0,70	m	x	0,50	=	0,54	m²
	+	1,37	m	x	0,88	m	x	1,00	=	1,21	m²
	-	0,90	m	x	0,88	m	x	0,50	=	-0,40	m²
									=	**6,1**	**m²**
Heizung		2,85	m	x	1,23	m	x	1,00	=	3,51	m²
	-	1,23	m	x	0,95	m	x	0,50	=	-0,58	m²
									=	**2,9**	**m²**
					Gesamtfläche Dachgeschoss				**= rd.**	**57**	**m²**

Gesamtwohnfläche Einfamilienhaus: rd.113 m²

Einliegerwohnung (Anbau)

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Wohnzimmer 2*		4,30	m	x	3,73	m	x	1,00	=	16,04	m²
									=	**16,0**	**m²**
Küche 2		2,97	m	x	2,83	m	x	1,00	=	8,41	m²
Vorrat	+	1,37	m	x	1,29	m	x	1,00	=	1,77	m²
									=	**10,2**	**m²**
Schlafzimmer 2		2,99	m	x	2,83	m	x	1,00	=	8,46	m²
										8,5	**m²**
Bad 2		2,62	m	x	1,66	m	x	1,00	=	4,35	m²
									=	**4,4**	**m²**
Flur 2		2,63	m	x	2,46	m	x	1,00	=	6,47	m²
	+	1,45	m	x	1,11	m	x	1,00	=	1,61	m²
									=	**8,1**	**m²**
					Wohnfläche Einliegerwohnung				**= rd.**	**47**	**m²**

* Zimmer im Haupthaus

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@lgln.niedersachsen.de

Leer, den 11.12.2024

(K. Janssen)