



**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



**Neermoor, Dr.-Herz-Straße 11**



**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:	Moormerland		
Straße, Hausnummer:	Dr.-Herz-Straße 11		
Gemarkung:	Neermoor		
Flur:	27		
Flurstück(e):	107	105/1	106/1
Fläche:	913 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.055 m <sup>2</sup>		
Grundbuchbezirk:	Neermoor		
Grundbuchblatt:	3207, lfd. Nr.1	lfd. Nr. 2	lfd. Nr. 3

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt Thomas Exner
Gutachter:	Immobilienfachwirt Jörg Folten

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.07.2023 mit

**450.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4 Wertermittlungstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	4
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7 Unterlagen	5
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
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 Nebengebäude	19
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>22</b>
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	22
3.2 Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3 Bodenwert	24
3.3.1 Vergleichswerte	24
3.3.2 Bodenrichtwerte	25
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.3.4 Gesamtbodenwert	26
3.4 Sachwertverfahren	27
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	33
3.6 Verkehrswert	34
3.6.1 Wert der einzelnen Grundstücke	34
<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>35</b>
Berechnungen	35
Merkblatt Gutachterausschuss	38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 39 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Leer  
Auftragseingang: 14.03.2023  
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 135 K 42/17  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft  
Besonderheiten: keine  
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 13.06.2023  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 05.07.2023

### **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 05.07.2023 (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 (05.07.2023).

### **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
- Bauunterlagen der Eigentümerin: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom 01.07.2001, Hinweise zur Ausstattung, Bauzeichnungen EG, DG und Garage, Energieausweis
- 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 Neermoor der Gemeinde Moormerland an der „Dr.-Herz-Straße“, einer Anliegerstraße (Sackgasse). Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Moormerland (Rathaus in Warsingsfehn) beträgt ca. 4 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2023  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. 0,5 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Neermoor im Norden über Meppen / Lingen nach Rheine im Süden verläuft.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A31) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 10 km. Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

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

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

In Warsingsfehn/Veenhusen gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 9 km entfernt in Leer.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Rande eines allgemeinen Wohngebietes der 2000er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale und dem zum Stichtag nach Süden unverbauten Blick in die Natur ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

## **2.2     Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.2.1    Nutzung**

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

Das Gebäude ist seit Oktober 2022 nicht mehr bewohnt.

### **2.2.2    Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Dr.-Herz-Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße (Sackgasse) ohne Rad- / Fußweg und mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung                     | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung   |

### **2.2.3    Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

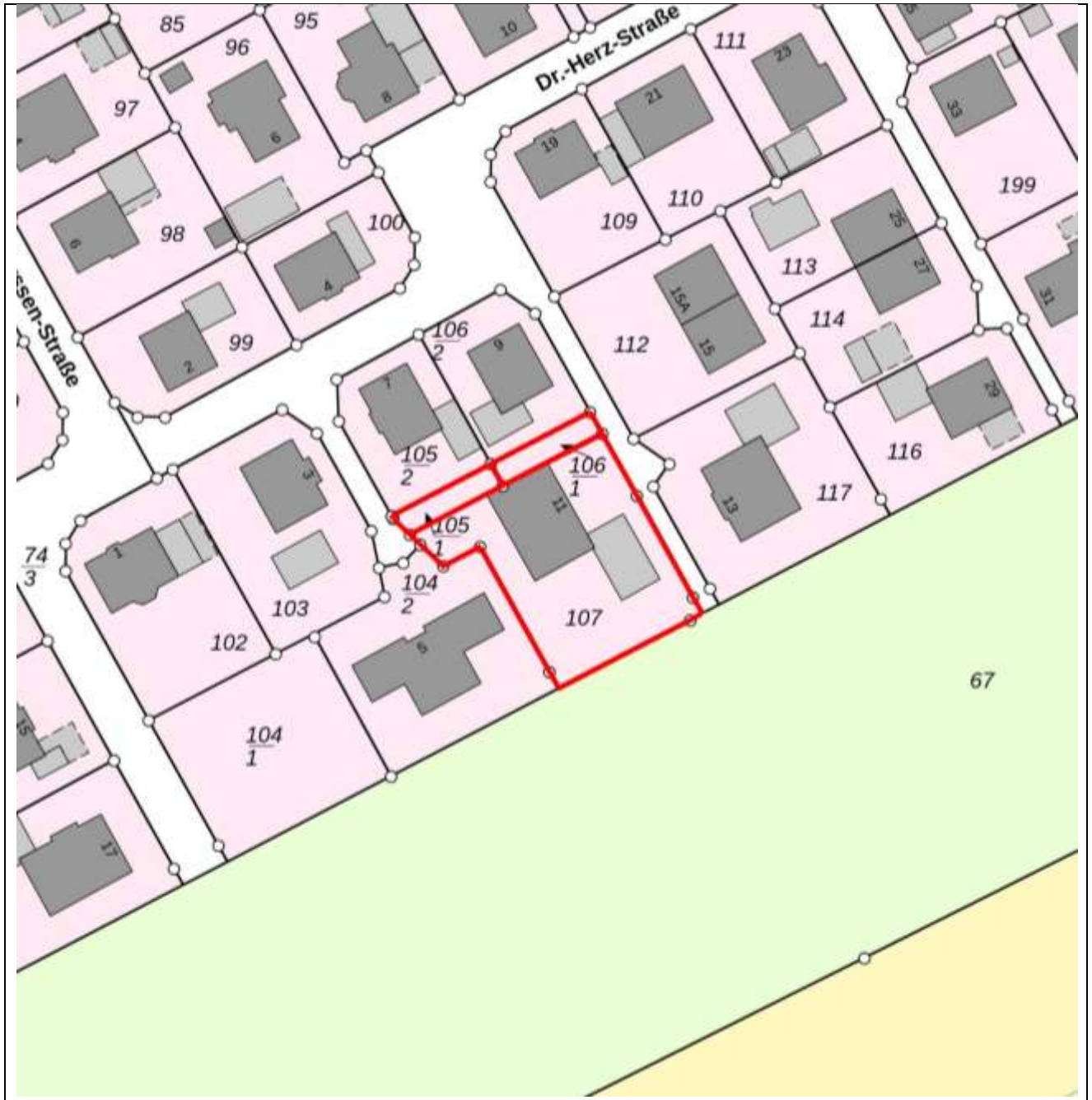
Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige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



## 2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 1.055 m<sup>2</sup> groß und besteht aus drei zusammenhängenden Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 35 m (Grundstücksbreite) x 27 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  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 Moormerland liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. N36 der Gemeinde Moormerland vor, der am 03.12.2007 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeine Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit in abweichender Bauweise (Längenbegrenzung 18 m) fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Traufhöhe bis zu 3,80 m zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 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 „Dr.-Herz-Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Moormerland 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 Moormerland 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 Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### **2.3.3    Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 08.03.2023 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren 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.

## **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 Moormerland 22.553 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Gemeinde Moormerland von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. -1,0 % zu erwarten.

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

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Gemeinde Moormerland 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

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut (Spitzboden begehbar)

**Baujahr(e):** ca. 2002 bezugsfertig

**Baugenehmigungen:** Nach Aussage des Landkreises Leer ist unter dem Aktenzeichen 2185/01 eine Bauanzeige nach § 69 a NBauO (genehmigungsfreie Wohngebäude) registriert. Bauplanunterlagen wurden jedoch nicht nachgereicht. Damit ist das Mitteilungsverfahren nicht ordnungsgemäß abgeschlossen worden. Demzufolge stellt der Landkreis fest, dass die Baumaßnahme baurechtswidrig ohne Baugenehmigung ausgeführt wurde: „Das damalige Mitteilungsverfahren kann nicht mehr abgeschlossen werden. Die nachträgliche Legalisierung des Bauvorhabens kann nur in einem Baugenehmigungsverfahren erfolgen“.

Offizielle Bauunterlagen lagen dem Gutachterausschuss nicht vor. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass das Objekt entsprechend der damaligen gültigen Energieeinsparverordnung (ggf. Wärmeschutzverordnung) und den übrigen Bauvorschriften geplant und gebaut worden ist.

**Größe:** Bruttogrundfläche: 353 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 257 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

**Raumaufteilung:** siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): drei Wohnräume, Küche, Bad, WC-Raum, Flur

im Dachgeschoss (DG): vier Wohnräume, Bad, WC-Raum, Flur, Heizungsraum

**Einstufung/Besonderheiten:** zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, Galerie im Flur, zwei Badezimmer und zwei Gäste- WCs

Das überdurchschnittlich große Wohngebäude wurde durchgängig rollstuhlgerecht errichtet mit Ausnahme der Gäste-WCs, Türen breit und stufenlos. Das Bad im Erdgeschoss ist pflegegeeignet. Die Räume bieten überwiegend hohen Bewegungsfreiraum.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, ABC-Klinker, Wärmedämmung mit Standard 2002, Verblenderstürze als leichter Bogen gemauert, Solbänke mit Formsteinen ausgeführt, Gebäudeaußenecken im Traufbereich als Rundbogen gemauert
Dach:	Satteldach, Tonziegel, gedämmt im Standard von 2002, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Kunststoffrahmentür mit feststehendem Element und Zweifachverglasung mit Designglas, gute Qualität des Baujahrs ca. 2002
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung mit innenliegenden Sprossen, elektr. funkbetriebene Außenrollläden im EG, im DG mit Gurt, weitgehend mit Fliegengitter, gute Qualität des Baujahrs ca. 2002
Innenwände:	massiv, Kalksandstein, Gipsputz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität
Innentüren:	glatte Furniertüren, 1,01 m Breite, 2,135 m Höhe, tlw. Lichtausschnitt bleiverglast, Holzzargen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Deckenverkleidung:	Erdgeschoss überwiegend Kassettenpaneele, Bäder Holzpaneele, sonst Gipskarton mit Anstrich
Geschosstreppen:	offene Buchentreppe mit dickeren Auftrittsstufen, Deckenluke mit Klapptreppe zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen in den Sanitärräumen, Küche und Flur (EG), Laminat im EG, Teppichfliesen im DG, mittlere Qualität im Design der 2000er Jahre
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Einbauwanne mit Unterfahrbarkeit für Lifter, ebener Duschplatz 1,5 m x 1,5 m, erhöhtes Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch (höhenverstellbar), Einrichtung ausgelegt für pflegebedürftige Personen Bad im DG: Einbauwanne, Duschkabine, wandhängendes WC-Becken, zwei Einzelwaschbecken WC-Räume im EG und DG: WC-Becken, Handwaschbecken jeweils mittlerer Standard der 2000er Jahre
Heizung:	Gasheizung (Brennwert, funktionstüchtig lt. Feuerstättenbescheid von 04/2023), Brauchwasserspeicher, Baujahr ca. 2002, vorbereiteter Kaminanschluss im Wohnzimmer, Flachheizkörper, Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad DG
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, hohe Anzahl an Steckdosen, zentrale Staubsauganlage (im Nebengebäude), Aufteilung in EG und DG wurde vorbereitet (Leitungen für zweiten Heiz- und Wasserkreislauf wurden verlegt, Sicherungskasten im DG zusätzlich vorhanden)
Einbaumöbel:	keine (Einbauküche nicht bewertet)
Besondere Bauteile:	Plattformlift, elektr. Kassettenmarkise ca. 6 m x 4m

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Gebläse der Heizung defekt, Liftwartung steht lt. Eigentümerin aus, Bodentreppe defekt (nicht verkehrssicher), Terrassenfenstergriff in Küche defekt, Silikonabrisse im Bad EG und Gäste-WC EG (Übergang Wand/Boden), Dampfbremse auf dem Dachboden nicht fachgerecht verklebt, leichte Rissbildungen im Verblendmauerwerk (Außenecken, Bereich Markise), Dehnungsfuge zwischen Anbau und Wohnhaus nicht versiegelt, ansonsten wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) gut

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 bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,3 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in die Stufe B ein, was einer guten Energieeffizienz entspricht.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich bis gut, 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):	ca. 21 Jahre
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	49 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	2002

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



Fotos (aufgenommen am 13.06.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



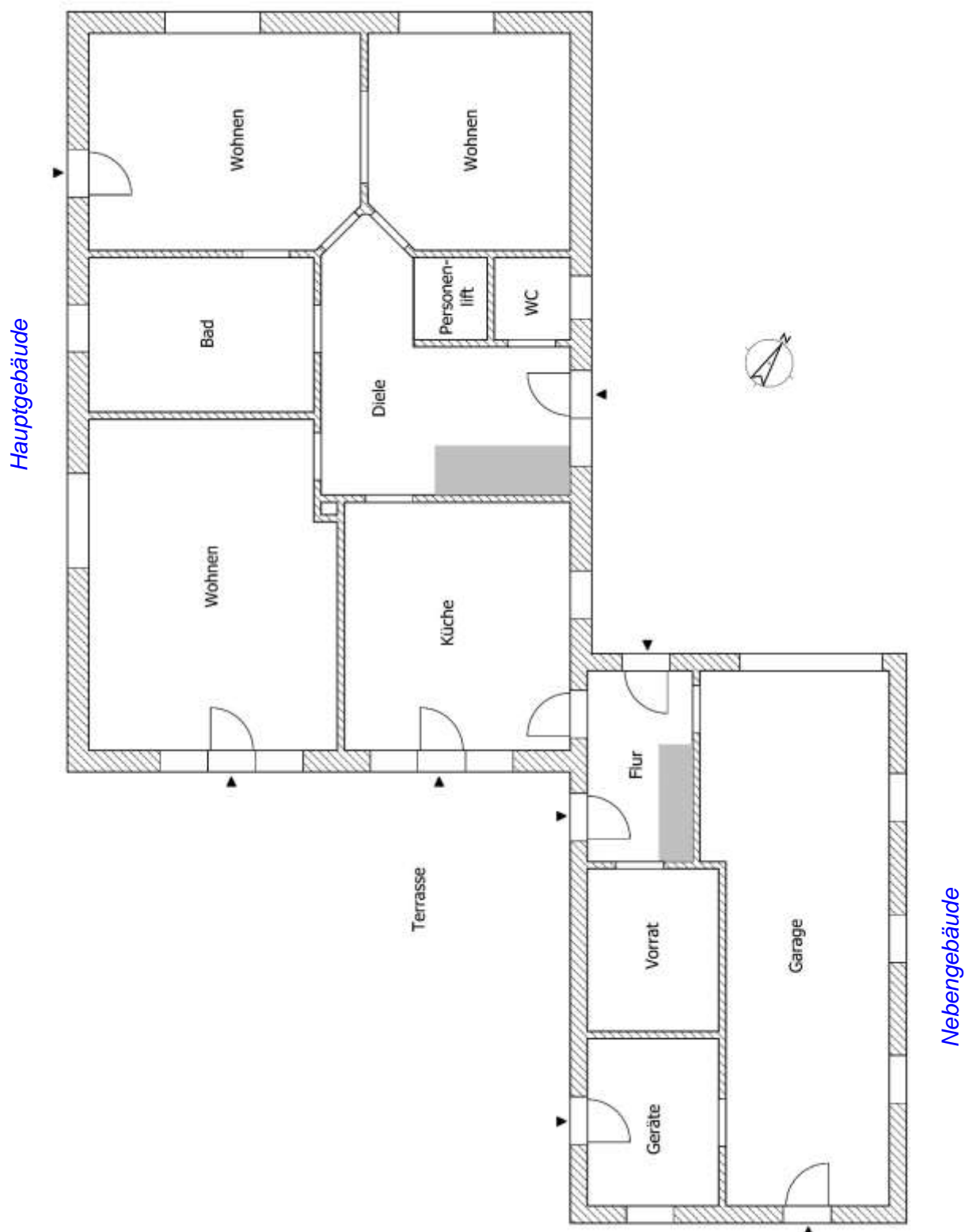
Ansicht von Westen

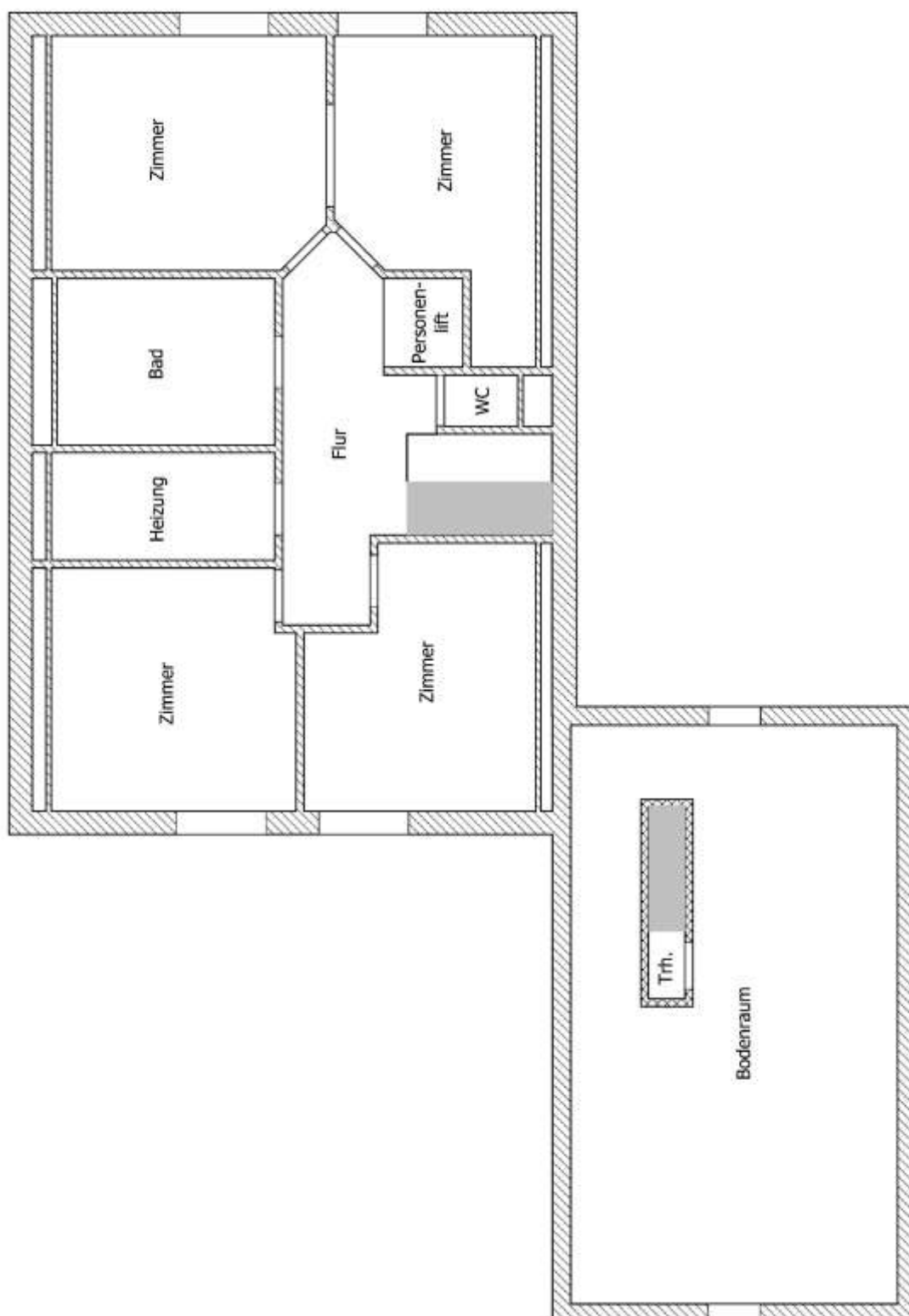


Teilansicht von Südwesten

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss

Dachgeschoss

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

## 2.6.2 Nebengebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Garage in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut, ausbaufähig

**Baujahr(e):** ca. 2002

Baugenehmigungen: Bauanzeige nach § 69 a NBauO (genehmigungsfreie Gebäude, siehe Hauptgebäude). Bauplanunterlagen wurden damals nicht nachgereicht. Damit ist das Mitteilungsverfahren nicht ordnungsgemäß abgeschlossen worden. Demzufolge stellt der Landkreis fest, dass die Baumaßnahme baurechtswidrig ohne Baugenehmigung ausgeführt wurde: „Das damalige Mitteilungsverfahren kann nicht mehr abgeschlossen werden. Die nachträgliche Legalisierung des Bauvorhabens kann nur in einem Baugenehmigungsverfahren erfolgen“.

Offizielle Bauunterlagen lagen dem Gutachterausschuss nicht vor. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass das Objekt entsprechend der damaligen gültigen Energieeinsparverordnung (ggf. Wärmeschutzverordnung) und den übrigen Bauvorschriften geplant und gebaut worden ist.

**Größe:** Bruttogrundfläche: 166 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: 68 m<sup>2</sup> (nur EG, Berechnungen s. Anlage)

**Raumaufteilung:** siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Doppelgarage, Geräteraum, Vorratsraum, Flur

im Dachgeschoss (DG): Bodenraum, Treppenhaus

### **Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Wärmedämmung mit Standard von 2002 (Hohl-schicht und Zwischendecke)

Dach: Satteldach, Tonziegel, nur Geschossdecke gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Außentore/-türen: vier Kunststoffrahmentüren, elektr. betriebenes Sektionaltor, gedämmt, gute Qualität des Baujahrs ca. 2002

Fenster: Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung mit innenliegenden Sprossen, gute Qualität des Baujahrs ca. 2002

Innenwände: im EG: massiv, Gipsputz, im DG: Leichtbauwände

Innentüren: glatte Furniertüren, Holzzargen, Feuerschutztür

Geschossdecken: Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss

Deckenverkleidung: Gipskartonplatten mit Anstrich

Geschosstreppen:	offene Buchentreppe zum DG
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, tlw. Fliesenbelag, Garage und Geräteraum ohne Belag
Sanitäreinrichtungen:	Ausgussbecken
Heizung:	über Haupthaus
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, Staubsauganlage
Besondere Bauteile:	keine

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

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

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	21 Jahre
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	39 Jahre

#### Fotos

(aufgenommen am 13.06.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

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>	Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster (Ausführungen rollstuhlgerecht, in Teilen leicht versackt)
<u>Terrasse:</u>	Klinkerpflaster, insgesamt üblich
<u>Einfriedung:</u>	Überwiegend durch Hecken
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, tlw. Baumbestand insgesamt einfache bis übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	keine
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Wasserspeicher mit Schwengelpumpe
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	Üblich, mit möglicher zweiter Auffahrt

#### Fotos

(aufgenommen am 13.06.2023)



Auffahrt



Teilansicht Terrasse



Teilansicht Terrasse, Garten Südseite



Teilansicht Garten (Westseite)

### **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:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 12/2021
- 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/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, 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 Bau- platz) 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**

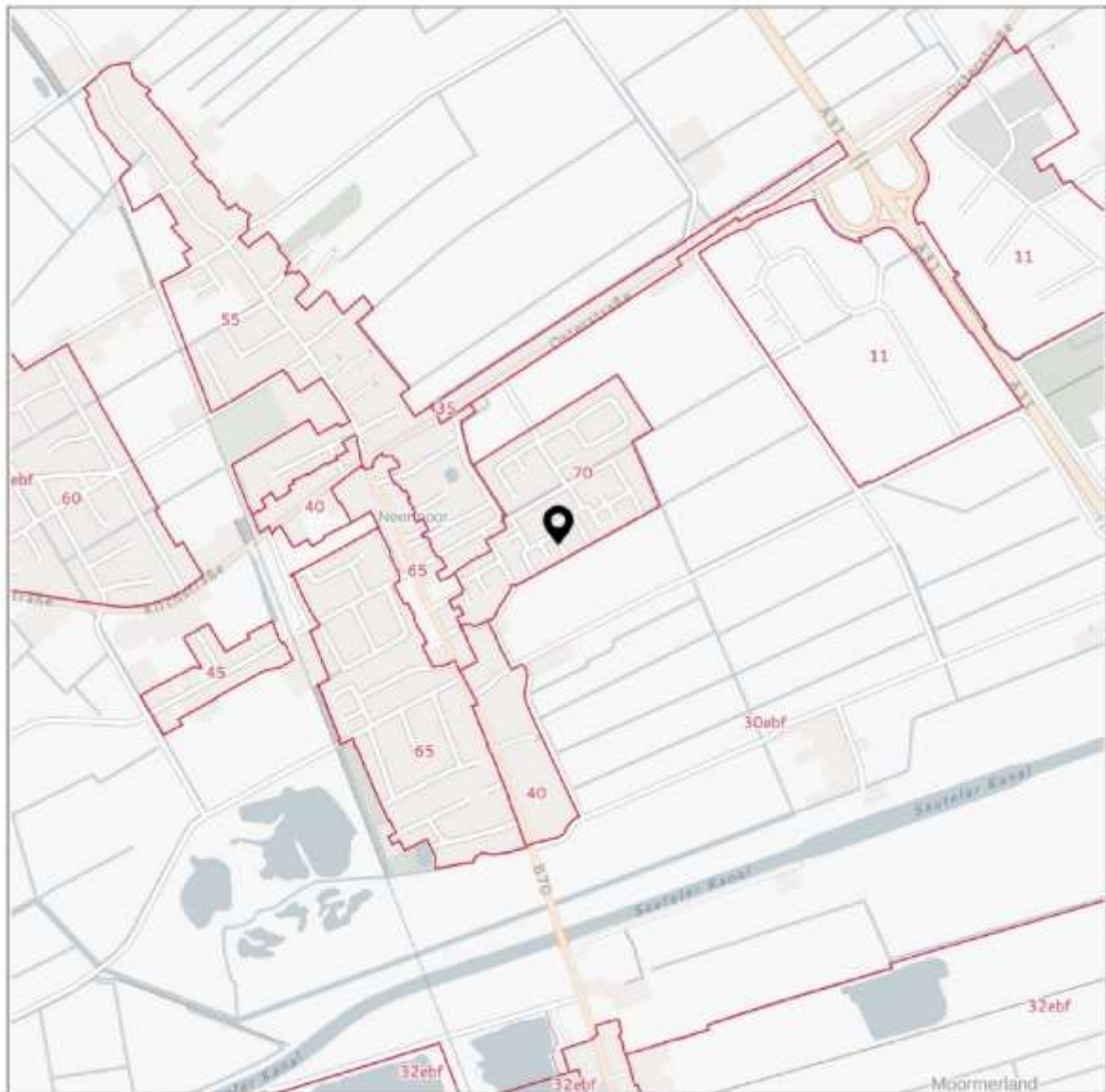
In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Dr.-Herz-Straße 11, 26802 Moormerland - Neermoor  
Gemarkung: 0807 (Neermoor), Flur: 27, Flurstück: 107



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 70 €/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
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 992 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 bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Bodenwert der bebauten Teilfläche

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken werden üblicherweise Umrechnungskoeffizienten angewendet. Wegen der guten baulichen Ausnutzung wäre ein Abschlag wegen der Grundstücksgröße in diesem Fall aber nicht sachgerecht.

Eine weitere Besonderheit bzw. Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund der Lage im Randbereich des Baugebietes und der möglichen zweiten Zufahrt gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Zuschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$70 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = \text{rd. } 80 \text{ €/m}^2.$$

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	1.055 m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	84.400 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>1.055 m<sup>2</sup></b>		<b>84.400 €</b>

### **3.4 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Normalherstellungskosten 2010**

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

### Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall wegen der deutlich überdurchschnittlich großen Wohnfläche gegeben. Die Räume bieten überwiegend hohen Bewegungsfreiraum. Das Wohngebäude wurde fast durchgängig rollstuhlgerecht errichtet. Allerdings gibt es auch zwei große Bäder und zwei weitere Gäste-WCs. Das Bad im Erdgeschoss ist pflegegeeignet. Des Weiteren ist die für das Baujahr relativ gute Energieeffizienz ebenfalls positiv zu bewerten. Diese Besonderheiten sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Zuschlag zu berücksichtigen, sodass nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses insgesamt ein Abschlag von 4 % anzubringen ist.

### Baupreisindex

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

#### **3.4.1.2 Regionalfaktor**

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

#### **3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert

werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

#### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

##### Sachwert der baulichen Anlagen:

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	353	166
NHK 2010 (inkl. Markise)	1065 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-4,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	176,4	176,4
Herstellungskosten am WE-Stichtag	636.677 €	117.130 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	21	21
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	49	39
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,7000	0,6500
Gebäudesachwert	445.674 €	76.134 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>521.808 €</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	8.000 €
sonstige Nebengebäude	0 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>14.000 €</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:

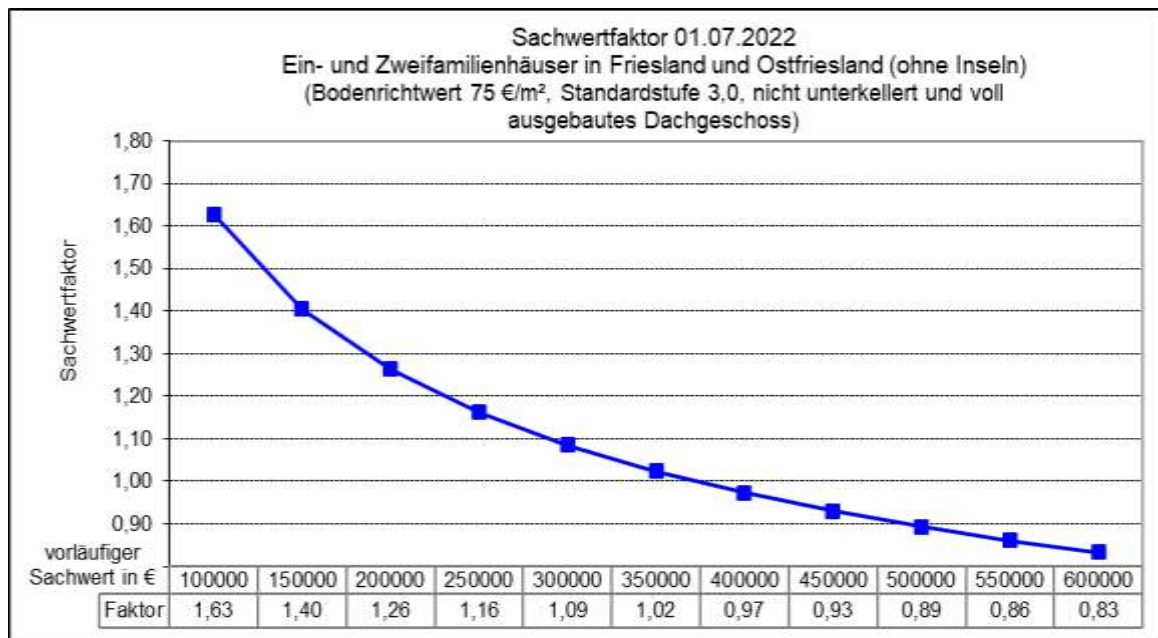
Bodenwert (marktübliche Fläche)	84.400 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	521.808 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>620.208 €</b>

### 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.

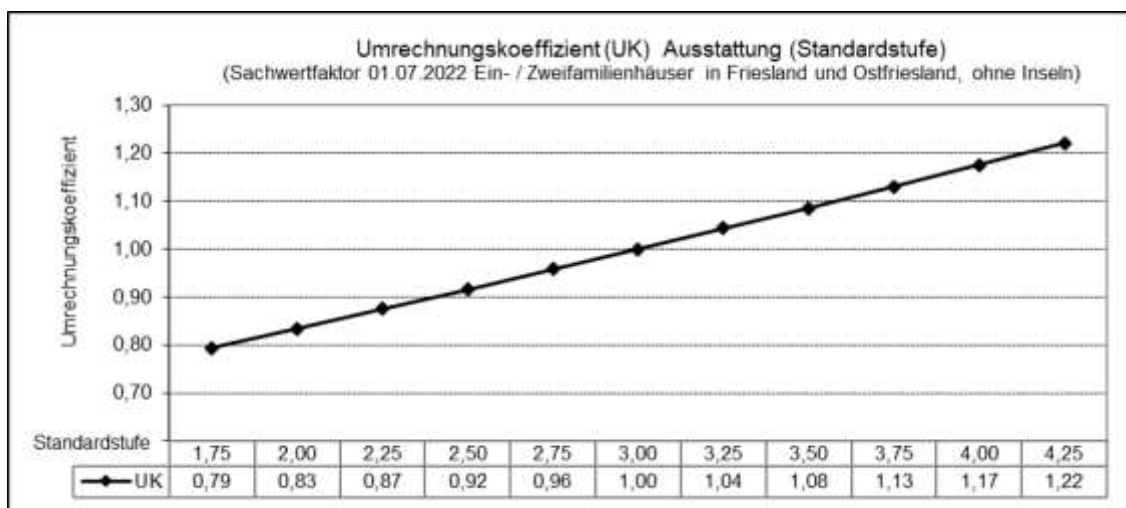
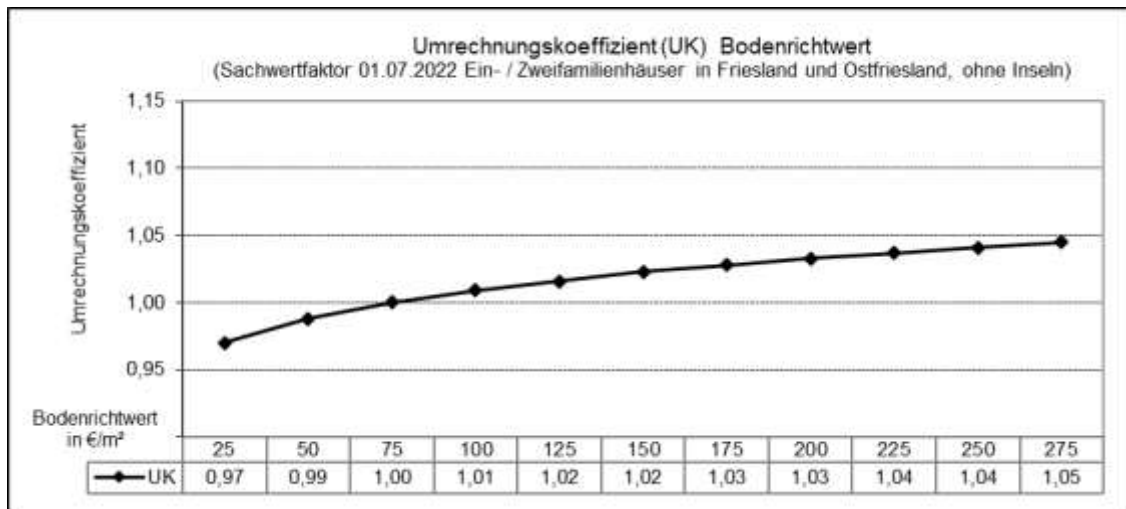
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 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 75 €/m². Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abwei-

chendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.07.2022 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Moormerland	0,95

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

© 2022  GAG

Bei Flachdachgebäuden ist ein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient von 1,02 und bei vollunterkellerten Hauptgebäuden bzw. bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ein Umrechnungskoeffizient von 0,97 anzubringen.

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.07.2022 bezieht, ist die seitdem eingetretene Preisentwicklung noch 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 Wertermittlungstichtag ist nachfolgend aufgeführt:

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 620.000 €):	0,83
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (80 €/m²):	1,00
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,3):	1,05
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,95
Anpassung auf Stichtag unter Berücksichtigung der rollstuhlgerichten Ausstattung u. entsprechend guten Nachfrage nach solchen Objekten	0,86
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>0,71</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,71, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 29 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	620.208 €
Sachwertfaktor	0,71
Marktanpassung	-179.860 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>440.348 €</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 - hier 2.000 € beim Wohnhaus - sind wertmindernd anzusetzen.

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

- Fehlende Baugenehmigung

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird diese Besonderheit mit einem Abschlag in Höhe von 1,5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) berücksichtigt.

Des Weiteren wird der Zeitwert des Plattformliftes mit einem Zuschlag von 15.000 € berücksichtigt.

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-2.000 €	0 €
<i>Gebäudesachwert</i>	<i>445.674 €</i>	<i>76.134 €</i>
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-1,5%	0,0%
Ansatz boG Gebäude (nachträgl. Baugenehmig.)	-8.685 €	0 €
weitere boG Grundstück (Lift)	17.000 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €	
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>8.315 €</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	440.348 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.315 €
Sachwert	448.663 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>449.000 €</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 Neermoor, Dr.-Herz-Straße 11 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.07.2023 sachgerecht gerundet mit

**450.000 €**

(in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 05.07.2023

Exner	Rödenbeek	Folten
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

#### 3.6.1 Wert der einzelnen Grundstücke

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts ist für jedes Grundstück auch ein eigener anteiliger Wert zu ermitteln.

Anhand der oben ermittelten Wertansätze ergeben sich die folgenden Einzelwerte:

##### Flurstück 106/1 (lfd. Nr. 3)

Der rechnerische anteilige Wert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert für Bauland zu  $72 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 = \text{rd.}$

**5.800 €.**

##### Flurstück 105/1 (lfd. Nr. 2)

Der rechnerische anteilige Wert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert für Bauland zu  $70 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 = \text{rd.}$

**5.600 €.**

##### Flurstück 107 (lfd. Nr. 1)

Im Vergleich mit der Bewertung des Gesamtobjekts ist hier der Bodenwert der Flurstücke 105/1 und 106/1 in Abzug zu bringen. Nach Abzug der entsprechenden rechnerischen Bodenwertanteile ergibt sich der rechnerische Einzelwert zu  $450.000 \text{ €} - 5.800 \text{ €} - 5.600 \text{ €} =$

**438.600 €.**

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

##### I. Hauptgebäude

	Länge		Breite		Fläche
Wohnhaus Erdgeschoss	16,01 m	x	11,02 m	=	176,43 m <sup>2</sup>
				=	<b>176,4 m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus Dachgeschoss	16,01 m	x	11,02 m	=	176,43 m <sup>2</sup>
				=	<b>176,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>					<b>353 m<sup>2</sup></b>

##### II. Nebengebäude

	Länge		Breite		Fläche
Garage Erdgeschoss	12,00 m	x	7,01 m	=	84,12 m <sup>2</sup>
-	2,47 m	x	0,38 m	=	-0,94 m <sup>2</sup>
				=	<b>83,2 m<sup>2</sup></b>
Garage Dachgeschoss	12,00 m	x	7,01 m	=	84,12 m <sup>2</sup>
-	2,47 m	x	0,38 m	=	-0,94 m <sup>2</sup>
				=	<b>83,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>					<b>166 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. Hauptgebäude

###### Erdgeschoss

Raum	Länge		Breite		Faktor		Fläche
Wohnen	4,59 m	x	4,28 m	x	1,00	=	19,65 m <sup>2</sup>
-	1,05 m	x	1,04 m	x	0,50	=	-0,55 m <sup>2</sup>
						=	<b>19,1 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	5,75 m	x	4,58 m	x	1,00	=	26,34 m <sup>2</sup>
-	1,05 m	x	1,04 m	x	0,50	=	-0,55 m <sup>2</sup>
						=	<b>25,8 m<sup>2</sup></b>
Bad	4,72 m	x	3,23 m	x	1,00	=	15,25 m <sup>2</sup>
						=	<b>15,3 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	6,98 m	x	5,23 m	x	1,00	=	36,51 m <sup>2</sup>
-	2,16 m	x	0,50 m	x	1,00	=	-1,08 m <sup>2</sup>
						=	<b>35,4 m<sup>2</sup></b>
Küche	5,23 m	x	4,72 m	x	1,00	=	24,69 m <sup>2</sup>
						=	<b>24,7 m<sup>2</sup></b>
WC-Raum	1,73 m	x	1,60 m	x	1,00	=	2,77 m <sup>2</sup>
						=	<b>2,8 m<sup>2</sup></b>

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Diele/Flur	5,99 m x	1,88 m x	1,00 =	11,26 m <sup>2</sup>
-	0,87 m x	0,87 m x	1,00 =	-0,76 m <sup>2</sup>
+	3,41 m x	3,11 m x	1,00 =	10,61 m <sup>2</sup>
-	1,00 m x	1,75 m x	1,00 =	-1,75 m <sup>2</sup>
			=	<b>19,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss = rd.</b>				<b>143 m<sup>2</sup></b>

## Dachgeschoss

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	4,59 m x	3,93 m x	1,00 =	18,04 m <sup>2</sup>
+	1,87 m x	1,24 m x	1,00 =	2,32 m <sup>2</sup>
-	1,06 m x	1,07 m x	0,50 =	-0,57 m <sup>2</sup>
-	6,46 m x	1,02 m x	0,50 =	-3,29 m <sup>2</sup>
			=	<b>16,5 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,59 m x	5,36 m x	1,00 =	24,60 m <sup>2</sup>
-	1,06 m x	1,07 m x	0,50 =	-0,57 m <sup>2</sup>
-	4,59 m x	1,02 m x	0,50 =	-2,34 m <sup>2</sup>
			=	<b>21,7 m<sup>2</sup></b>
Bad	3,22 m x	4,24 m x	1,00 =	13,65 m <sup>2</sup>
-	3,22 m x	0,92 m x	0,50 =	-1,48 m <sup>2</sup>
			=	<b>12,2 m<sup>2</sup></b>
Heizung	4,36 m x	2,10 m x	1,00 =	9,16 m <sup>2</sup>
			=	<b>9,2 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,75 m x	4,77 m x	1,00 =	22,66 m <sup>2</sup>
-	1,27 m x	0,42 m x	1,00 =	-0,53 m <sup>2</sup>
-	4,75 m x	1,02 m x	0,50 =	-2,42 m <sup>2</sup>
			=	<b>19,7 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	5,29 m x	4,51 m x	1,00 =	23,86 m <sup>2</sup>
-	1,82 m x	1,44 m x	1,00 =	-2,62 m <sup>2</sup>
-	5,29 m x	1,02 m x	0,50 =	-2,70 m <sup>2</sup>
			=	<b>18,5 m<sup>2</sup></b>
WC-Raum	1,00 m x	1,43 m x	1,00 =	1,43 m <sup>2</sup>
-	1,00 m x	0,66 m x	0,50 =	-0,33 m <sup>2</sup>
			=	<b>1,1 m<sup>2</sup></b>
Flur	7,82 m x	1,69 m x	1,00 =	13,22 m <sup>2</sup>
-	0,44 m x	0,29 m x	1,00 =	-0,13 m <sup>2</sup>
+	2,00 m x	0,35 m x	1,00 =	0,70 m <sup>2</sup>
+	1,11 m x	1,25 m x	1,00 =	1,39 m <sup>2</sup>
+	2,89 m x	0,21 m x	1,00 =	0,61 m <sup>2</sup>
-	0,89 m x	0,89 m x	1,00 =	-0,79 m <sup>2</sup>
			=	<b>15,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss = rd.</b>				<b>114 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt: 257 m<sup>2</sup>**



II. Nebengebäude

Raum	Länge			Breite			Faktor		Fläche
Garage		11,30 m	x		3,97 m	x	1,00	=	44,86 m <sup>2</sup>
	-	7,29 m	x		0,55 m	x	1,00	=	-4,01 m <sup>2</sup>
								=	<b>40,9 m<sup>2</sup></b>
Geräte		3,59 m	x		2,77 m	x	1,00	=	9,94 m <sup>2</sup>
								=	<b>9,9 m<sup>2</sup></b>
Vorrat		3,43 m	x		2,77 m	x	1,00	=	9,50 m <sup>2</sup>
								=	<b>9,5 m<sup>2</sup></b>
Flur		4,03 m	x		2,22 m	x	1,00	=	8,95 m <sup>2</sup>
	-	1,65 m	x		0,75 m	x	1,00	=	-1,24 m <sup>2</sup>
								=	<b>7,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Erdgeschoss</b>								<b>= rd.</b>	<b>68 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: (3-fach)

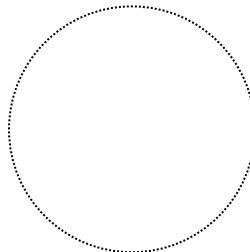
Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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 11.07.2023



---

(Janssen)