



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

- Geschäftsstelle -
beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Aurich

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Westerende 2-4, 26789 Leer

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

21. Aug. 2023 11:11:29

Gutachten Nr. 100/2023

Bearbeitet von
Janssen, Konrad

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
NZZ 135 K 42/17
Ihr Schreiben vom 17.08.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
W2-24/2023

Durchwahl 0491 8008-236
Telefax 0491 8008-250
E-Mail konrad.janssen@lgl.niedersachsen.de
Leer
29.08.2023

Wertermittlungsobjekt Neermoor, Dr.-Herz-Straße 11

Ihr Schreiben vom 17.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie bitten in Ihrem Schreiben um eine Stellungnahme zu den Fragen bzw. Einwendungen des Antragstellers aus dem Schriftsatz vom 16.08.2023.

Zu 1a) Bauordnungsrechtswidriger Zustand

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lag dem Gutachterausschuss eine Aussage des Landkreises Leer vor, dass das Mitteilungsverfahren zur Bauanzeige nach § 69 a NBauO nicht ordnungsgemäß abgeschlossen war. Eine Schlussfolgerung war, dass das Bauvorhaben nur durch ein Baugenehmigungsverfahren nachträglich legalisiert werden könne. Im Nachhinein wurde vom Landkreis Leer diese Aussage revidiert. Der hierfür angebrachte Abzug bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss daher zurückgenommen werden.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren können demnach 6.685 € zum ermittelten Verkehrswert addiert werden.

Zu 1b) Defekte Heizung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Stichtag) war das Gebläse der Heizungsanlage defekt. Die Heizungsanlage wurde nach dem Stichtag repariert. Die vorgelegte Rechnung weist rd. 360 € aus.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren können demnach 360 € zum ermittelten Verkehrswert addiert werden.

Zu 2) Zu- und Abschläge im Sachwertverfahren aufgrund der besonderen Gebäudegeometrie

Der Gutachterausschuss hat die deutlich überdurchschnittlich große Wohnfläche mit einem Abschlag berücksichtigt. Für ein Normobjekt, für das die NHK 2010 abgeleitet wurden, kann eine

Dienststelle
Katasteramt Leer
Westerende 2-4
26789 Leer

Öffnungszeiten:
Mo.-Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Kontakt
Telefon: (0491) 8008-0
Telefax: (0491) 8008-30
eMail: poststelle-gag-aur@lgl.niedersachsen.de
web: www.gag.niedersachsen.de

Bankverbindung:
Konto 1900154144 Nord/LB
BLZ 250 500 00
IBAN
DE 70250500001900154144
BIC NOLADE2HXXX
Steuer-Nr. 54/204/00436

Wohnfläche von rd. 130 m² angenommen werden. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ist bei einer Wohnfläche von über 250 m² ein Abzug in Höhe von 14 % sachgerecht.

Für die weiteren Merkmale

- hoher Bewegungsfreiraum
- fast durchgängig rollstuhlgerechte Aufteilung
- zwei große Bäder und zwei weitere Gäste-WCs. Davon das Bad im Erdgeschoss pflegegeeignet.
- relativ gute Energieeffizienz

ist andererseits jeweils ein Zuschlag anzubringen.

Die Zu- und Abschläge werden untereinander aufgerechnet. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ist insgesamt gesehen noch ein Abschlag in Höhe von 4% sachgerecht (s. Seite 28 im Gutachten).

Zu 3) Sachwertfaktor

Der veröffentlichte Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert bezieht sich auf ein Normobjekt. Die Merkmale des Normobjektes lauten:

- Bodenrichtwert 75 €/m²
- Standardstufe 3,0
- Nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss (Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche = 1,5)
- Regionsfaktor = 1,0

Abweichungen vom Normobjekt werden über die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, d. h. der Sachwertfaktor wird mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Umrechnungskoeffizienten über 1,0 bedeuten Zuschlag, unter 1,0 entsprechend Abschlag.

Jeder ermittelte Umrechnungskoeffizient wirkt einzeln auf den Sachwertfaktor und ist daher jeweils nacheinander mit dem Sachwertfaktor 0,83 zu multiplizieren ($1,0 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,86 = 0,86$).

In diesem Falle:

$$0,83 \times (1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,86) = \mathbf{0,71}$$

Sachwertfaktor Normobjekt x Umrechnungskoeffizienten = **angepasster Sachwertfaktor**

Zu 4) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Punkt 4 wird u.a. noch einmal auf den Abzug für die defekte Heizung eingegangen (s. Nr. 1b).

Auf Seite 33 im Gutachten wird im Textteil fälschlicherweise für den Plattformlift ein Zuschlag von rd. 15.000 € erwähnt (alte Entwurfssassung). Der Gutachterausschuss hat dann aber in seiner Sitzung den Zeitwert mit rd. 17.000 € ermittelt. Dieser Wert ist richtigerweise in die Verkehrswertermittlung eingeflossen und ist anzuhalten.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren können demnach insgesamt rd. 7.000 € (= 6.685 + 360 €) zum ermittelten Verkehrswert addiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Rodenbeek