



**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



**Meinersfehn, Lange Straße 44**



**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:	Uplengen
Straße, Hausnummer:	Lange Straße 44
Gemarkung:	Meinersfehn
Flur:	1
Flurstück:	6/34
Gesamtfläche:	11.288 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Meinersfehn
Grundbuchblatt:	84, lfd. Nr. 2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 17.11.2023 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes  
Gutachter: Bauunternehmer und Architekt Dipl.-Ing. Ralf von Aswegen  
Gutachter: Immobilienkaufmann und Auktionator Gerhard Ulferts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.11.2023 mit

**9.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Gewerbelage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude (Halle)	13
2.6.2	Bürogebäude	18
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
<b>3.</b>	<b>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	Bodenrichtwerte	25
3.3.2	Vorläufiger Bodenwert	25
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.5	Verkehrswert	28
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>30</b>
	Berechnungen	30
	Merkblatt Gutachterausschuss	31

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 31 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	11.07.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 42/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Altlastenproblematik
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	17.11.2023
weitere Teilnehmer:	der Nutzer

### **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 17.11.2023 (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 (17.11.2023).

## **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.

Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) wird 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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 21.03.2017 (Az.: W2-01/2017)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

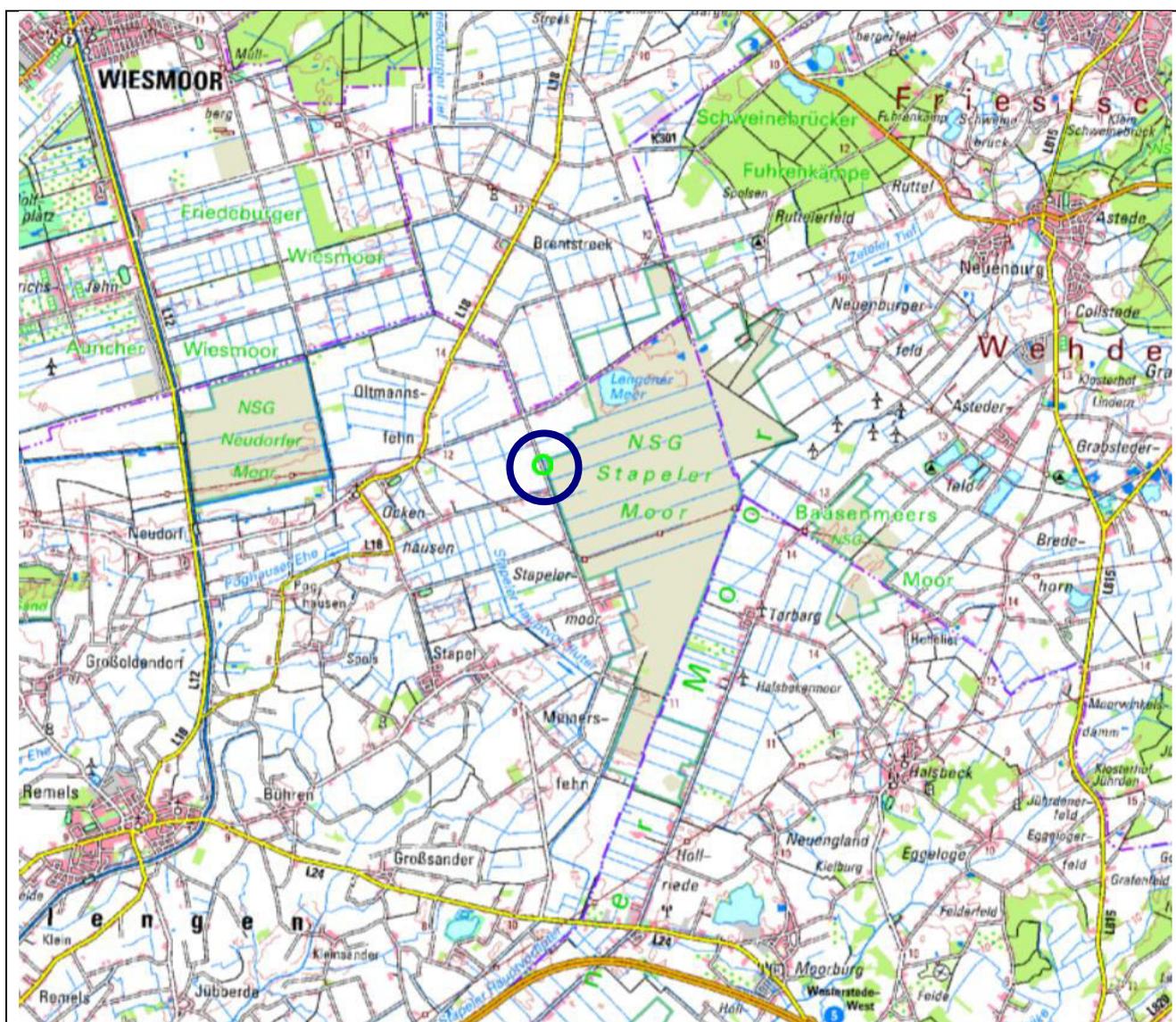
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Meinersfehn der Gemeinde Uplengen an der „Lange Straße“, einer örtlichen Durchgangsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Uplengen (Rathaus in Remels) beträgt ca. 9,5 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. 1 km Entfernung die Landesstraße 18, welche von Remels im Südwesten nach Friedeburg im Nordosten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Westerstede West auf die A 28) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 12 km Entfernung.

Der ca. 35 km entfernte Bahnhof Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich. Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer bestimmt Uplengen als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum. Die Gemeinde hat rd. 11.500 Einwohner. In der Gemeinde Uplengen sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Zentraler Ort und Sitz des Verwaltungszentrums ist Remels. Die Entfernung dorthin beträgt rd. 10 km.

Ein Kindergarten ist in der Ortschaft Stapel vorhanden. Allgemein- und weiterbildende Schulen sind z. T. in Remels, sonst in der ca. 15 km entfernt liegenden Stadt Westerstede (Landkreis Ammerland) vorhanden. In Remels gibt es Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Leer und in Westerstede (35 bzw. 15 km entfernt).

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Gewerbelage**

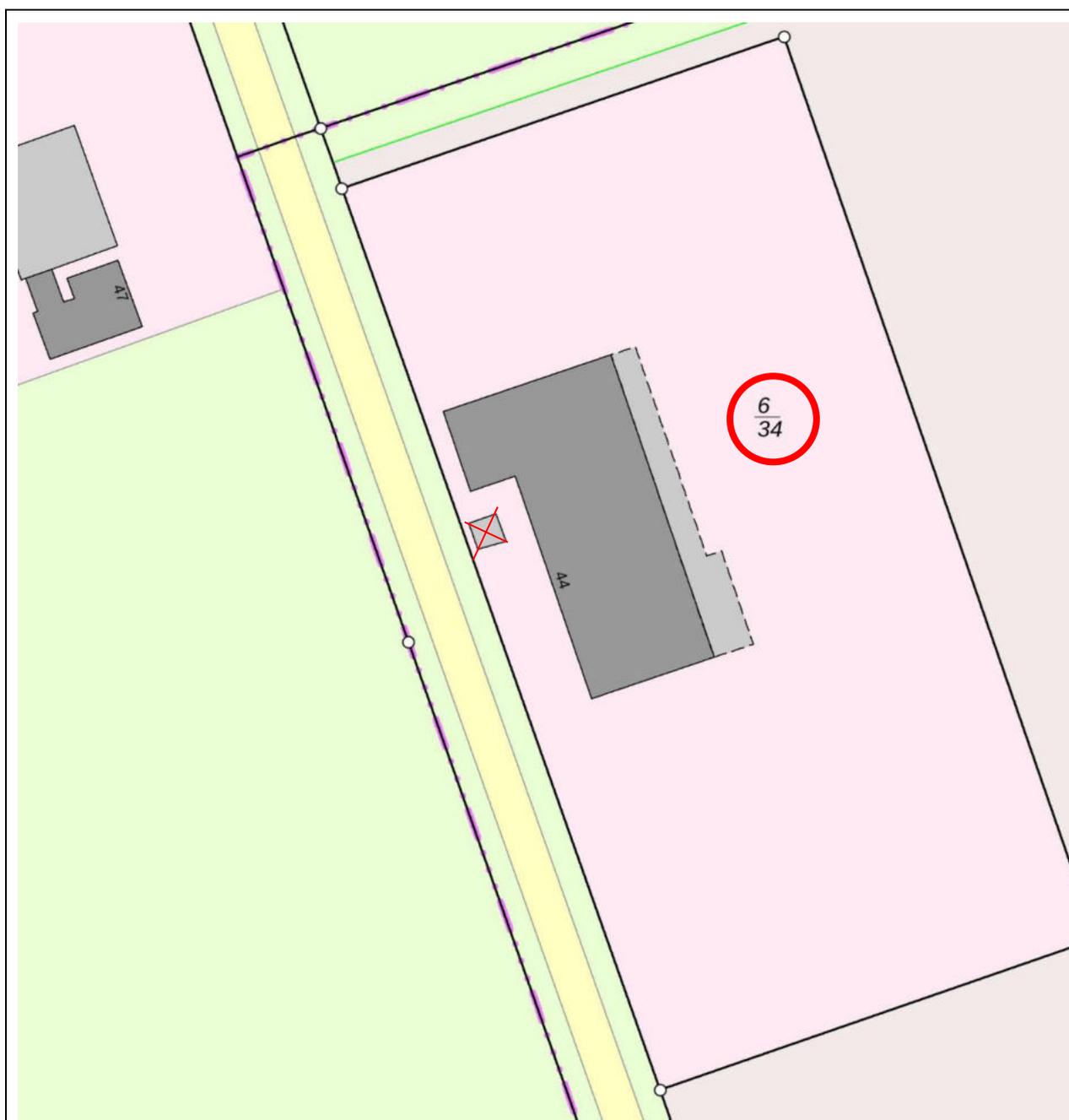
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Feldlage im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die gewerbliche Lage insgesamt als sehr ländlich einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 11.288 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 150 m (Grundstücksbreite) x 75 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist im nordwestlichen Bereich mit einem Lagergebäude mit Büroanbau (ehem. Torfproduktionsanlage) bebaut. Stellplätze und Wege sind dort befestigt. Teilweise sind Ort betonplatten vorhanden. Der südliche und östliche Bereich ist unbebaut und weitgehend ungenutzt. Dieser Bereich ist mit Bäumen und Büschen bestanden und in großen Teilen verwildert. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses beträgt das Flächenverhältnis der beiden Nutzungen (Gewerbefläche, Forst- bzw. Geringstlandfläche) ca. jeweils 50 %.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Lange Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße ohne separatem Rad- / Fußweg und ohne Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gut ausgebaut und mit einer Bitumendecke versehen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung

- Stromversorgung

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist vorwiegend eben, in Teilbereichen gibt es jedoch mehrere Aufschüttungen. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Leer, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises liegt für das Grundstück ein Altlastenverdacht vor. Dem Gutachterausschuss liegen Hinweise auf eventuelle Bodenverunreinigungen vor. Es handelt sich um folgenden Altlastenverdacht.

### **Beurteilung der Altlastenrelevanz:**

Die Einstufung des Flurstückes als Altstandort und damit als altlastenverdächtige Fläche ergibt sich aus der vorherigen Nutzung des Flurstückes. Aktenkundig ist eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1969 für den Bau einer Produktionshalle für das zu der Zeit bereits auf dem Flurstück betriebene Torfwerk sowie der Betrieb einer Torftrocknungsanlage ab 1978. In dem Zusammenhang ist in den Bauplänen ein Dieseltank (10 m<sup>3</sup>) und ein Transformator eingezeichnet. Der Zustand (Reinigung, Ausbau) des Tanks ist aktuell unklar.

Aktenkundig ist eine Nutzung als Torfwerk bis mindestens 1987. Der konkrete Zeitpunkt der Stilllegung des Torfwerkbetriebes ist nicht bekannt. Ein Rückbau der Anlagenbereiche erfolgte augenscheinlich allerdings nicht.

Ab 2011 sind für das Flurstück Abfalllagerungen und Abfallbehandlungen (Verwertung Altfahrzeuge, Schrott- und Altmetallhandel) gemeldet. Seitdem findet auf dem Flurstück (auf den Freiflächen wie auch innerhalb des Gebäudebestandes) eine unsachgemäße und illegale Lagerung von erheblichen Mengen an gefährlichen und ungefährlichen Abfällen statt.

Neben der Nutzung des Flurstückes als Torfwerk ergibt sich auch aufgrund der nicht ordnungsgemäßen Abfalllagerung der Verdacht auf Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen und damit eine Einstufung des Flurstückes als altlastenverdächtige Fläche.

### **Bemerkungen / Hinweise:**

Die Kenntnis über das vorstehend genannte Flurstück beruht auf einer Aktenrecherche und Vorortterminen.

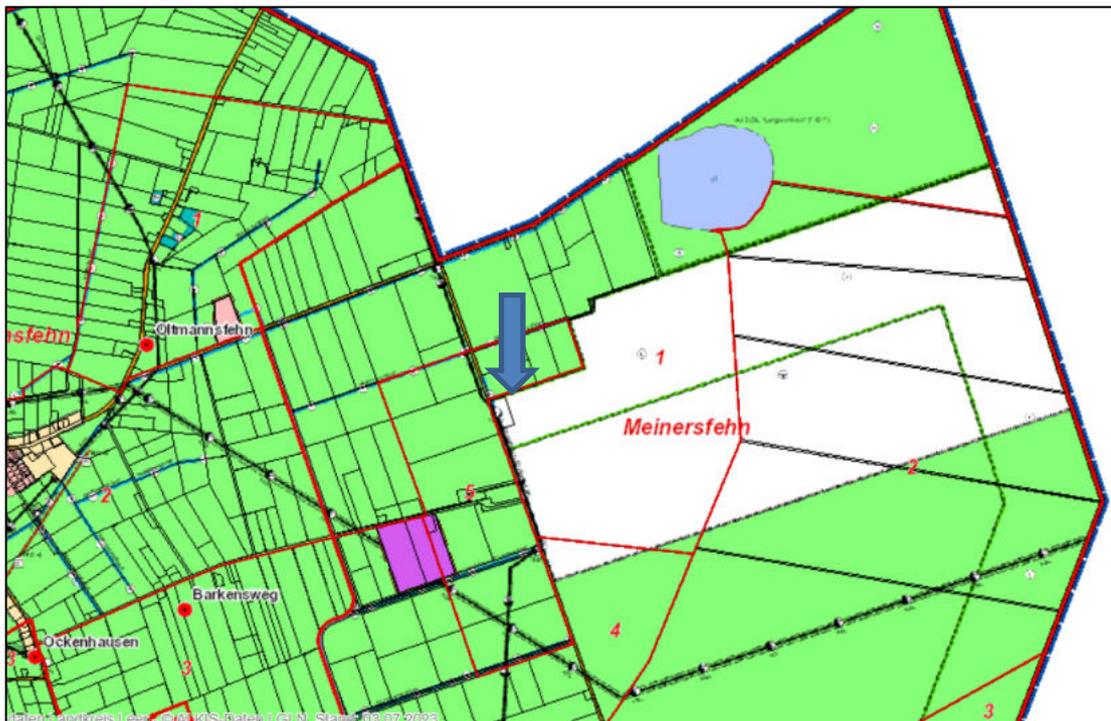
## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 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 Uplengen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als unbebaute Fläche und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist.



#### Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Uplengen handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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 „Lange Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Uplengen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

#### Öffentliche Forderungen

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

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 03.07.2023 außer 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

Laut Auskunft des Nutzers besteht kein gültiger Pachtvertrag mehr. Als ehemaliger Pächter nutzt der aktuelle Nutzer jedoch Teilbereiche des Grundstücks zur Tierhaltung (Katzen, Hühner) weiterhin.

#### 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 Demographische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Uplengen 11.390 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Uplengen von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 3,1 % 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 Uplengen beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **2.5 Entwicklungszustand**

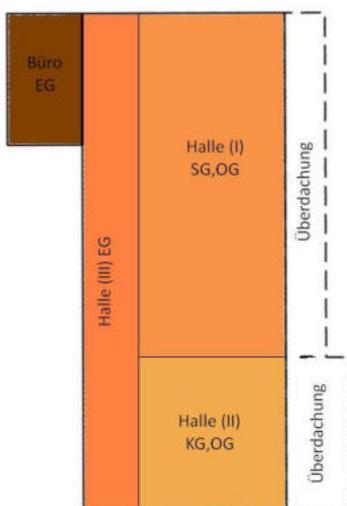
Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für den bebauten und in der Vergangenheit wirtschaftlich genutzten Bereich des Wertermittlungsobjektes der Entwicklungszustand „baureifes Land für privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich“. Der übrige mit vorwiegend Bäumen bestandene östliche und südliche Bereich ist den „forstwirtschaftlichen Flächen“ zuzuordnen.

## 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.

Das Hauptgebäude (Halle) ist in unterschiedlichen Geschosshöhen erbaut. Die unterschiedlichen Geschosshöhen der Gebäudeabschnitte sind der nachfolgenden Skizze zu entnehmen.



Der überwiegende Teil (I) verfügt über ein Sockelgeschoss und ein Obergeschoss

Teil (II) verfügt über ein Kellergeschoss und ein Obergeschoss. Hier sind die Geschosshöhen größer.

Teil (III) verfügt nur über ein Erdgeschoss

### 2.6.1 Hauptgebäude (Halle)

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Lagerhalle
	Geschosse:	Kellergeschoss (ca. 22 %) bzw. Sockelgeschoss (52 %), Obergeschoss (ca. 74 %), tlw. nur Erdgeschoss (ca. 26 %)
<u>Baujahr:</u>		ca. 1971 (gem. Gebäudeversicherung)
	Baugenehmigungen:	mit Bauschein Nr. 7/69 Produktionshalle genehmigt
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	insgesamt rd. 1.770 m <sup>2</sup>
		davon Teil I: ca. 1.056 m <sup>2</sup>
		Teil II: ca. 450 m <sup>2</sup>
		Teil III: ca. 264 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	ca. 1.600 m <sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe Skizze der Gebäudeversicherung (am Ende des Kapitels)
	im Keller- / Sockelgeschoss:	verschiedene Lagerräume
	im Erdgeschoss (EG) Teil 3:	Lagerraum bzw. Gang
	im Obergeschoss (OG):	2 größere Lagerräume
	Einstufung/Besonderheiten:	ehemalige Torfproduktionshalle, Niveauunterschiede

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Stahlstützenkonstruktion über Betonsockelmauer im Bereich des Keller- bzw. Sockelgeschosses, Verkleidung mit alten Wellfaserzementplatten (Asbestverdacht), in Teil II Obergeschoss mit Dämmplatten
Dach:	Satteldach mit Wellfaserzementplatteneindeckung (Asbestverdacht), in Teil II mit Dämmplatten
Außentüren:	Metalltore, tlw. mit integrierter Metalltür
Fenster:	Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung aus dem Baujahr
Innenwände:	überwiegend massiv (Beton)
Innentüren:	keine
Geschossdecken:	Stahlbetondecke zum Obergeschoss
Geschosstreppen:	Metalltreppen
Fußboden, Fußbodenbelag:	Betonfußboden (Teil I und II), Betonsteinpflaster in Teil III
Sanitäreinrichtungen:	keine
Heizung:	nicht vorhanden
Technische Ausstattung:	einfach bzw. nicht mehr vorhanden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	erhebliche Unterhaltungsrückstände, Wellfaserzementplatten tlw. beschädigt, Metalltüren und -tore korrodiert, Fensterglas tlw. gebrochen, Betonwände tlw. defekt, teilweise Metallstützen verbogen, Elektrik abgängig bzw. fehlend, stark vermüllt
Einstufung des Zustandes:	deutlich unterdurchschnittlicher Zustand

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 eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft.

### 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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	50 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	52 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	0 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen; Modernisierungen haben nicht stattgefunden. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses hebt sich der Restnutzwert der Gebäudesubstanz mit den anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten der Bausubstanz auf. Die Gebäudesubstanz ist somit wertneutral.

### Fotos (aufgenommen am 17.11.2023)



Ansicht von der Straße (SW)



südlicher Hallenbereich von Westen



mittlerer Hallenbereich von Westen



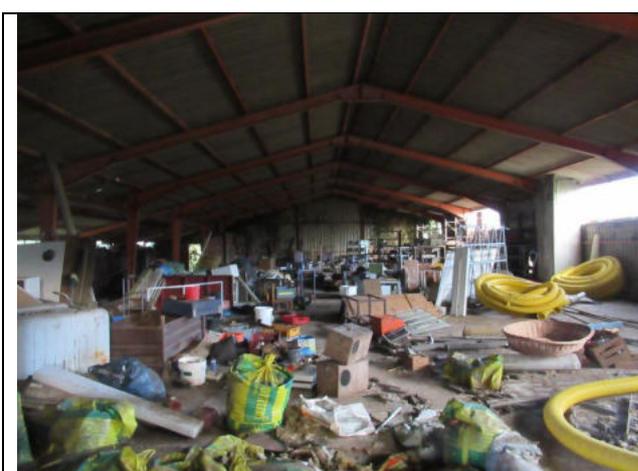
nördlicher Hallenbereich von Nordosten



Zugangstor zum Untergeschoss (Halle I)



Zugangstor Erdgeschoss (Halle III)



Obergeschoss Halle I (Nordseite)



Obergeschoss Halle II (Südseite)



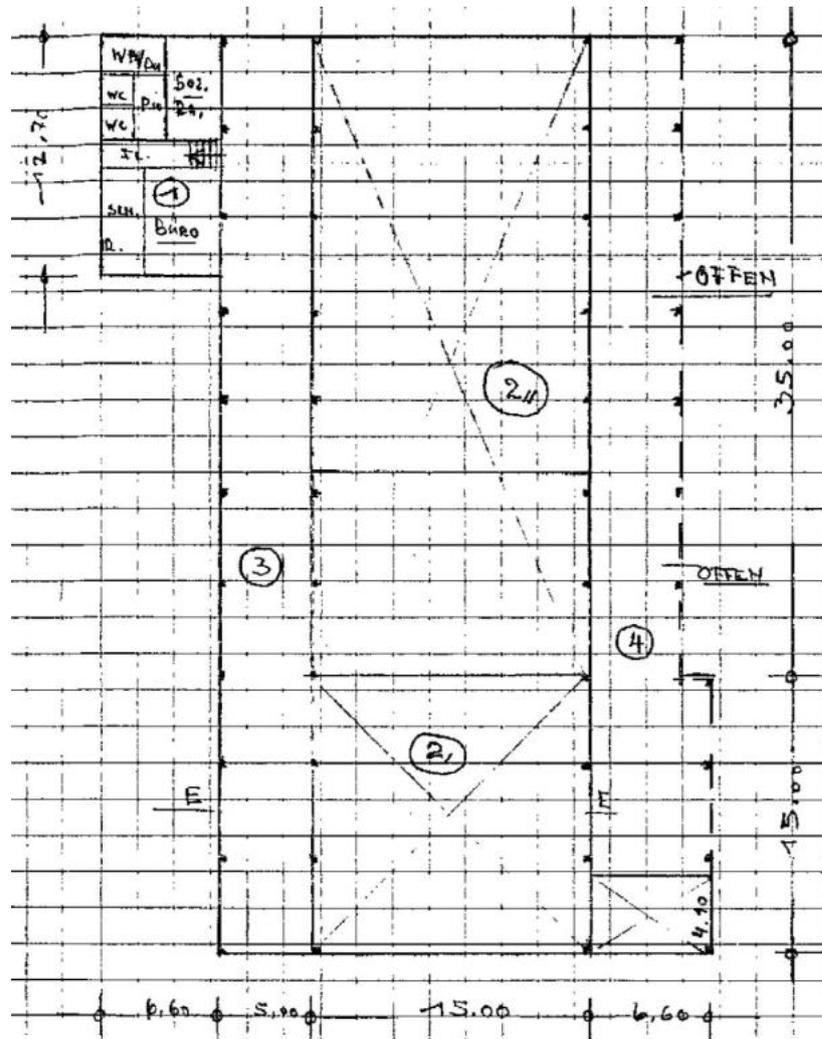
Halle III mit Unrat



Fußboden Obergeschoss mit Löchern

### Grundriss

Quelle: Auszug aus der Brandkassentaxe (1989)



## 2.6.2 Bürogebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Bürogebäude
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	Kriechkeller
<u>Baujahr:</u>		ca. 1950 (gem. Gebäudeversicherung)
	Baugenehmigungen:	konnten nicht nachvollzogen werden
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	rd. 84 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	ca. 70 m <sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>		2 Büro- / Sozialräume, Technikraum, Sanitärbereich (siehe auch Skizze am Ende des Kapitels)

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, ohne Dämmung
Dach:	Satteldach mit Wellfaserzementplatteneindeckung (Asbestverdacht), vermutlich nicht bzw. nur einfach gedämmt
Außentüren:	Holztür mit Glasausschnitt (Einfachverglasung)
Fenster:	überwiegend Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Kunststoffrahmenfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	massiv
Innentüren:	einfache Holztüren
Fußboden, Fußbodenbelag:	Betonfußboden
Sanitäreinrichtungen:	Sanitärräume mit Stand-WC, Urinal, Waschbecken
Heizung:	nicht vorhanden
Technische Ausstattung:	einfach bzw. fehlend
Besondere Bauteile:	keine

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Dachüberstand beschädigt, Dachentwässerung fehlt tlw., Außentür stark beschädigt, Holzfenster reparaturbedürftig, Innenausbau abgängig
Einstufung des Zustandes:	deutlich unterdurchschnittlicher Zustand

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 73 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	0 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen; Modernisierungen haben nicht stattgefunden. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses hebt sich der Restnutzwert der Gebäudesubstanz mit den anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten der Bausubstanz auf. Die Gebäudesubstanz ist somit wertneutral.

Grundriss und Fotos (aufgenommen am 17.11.2023)



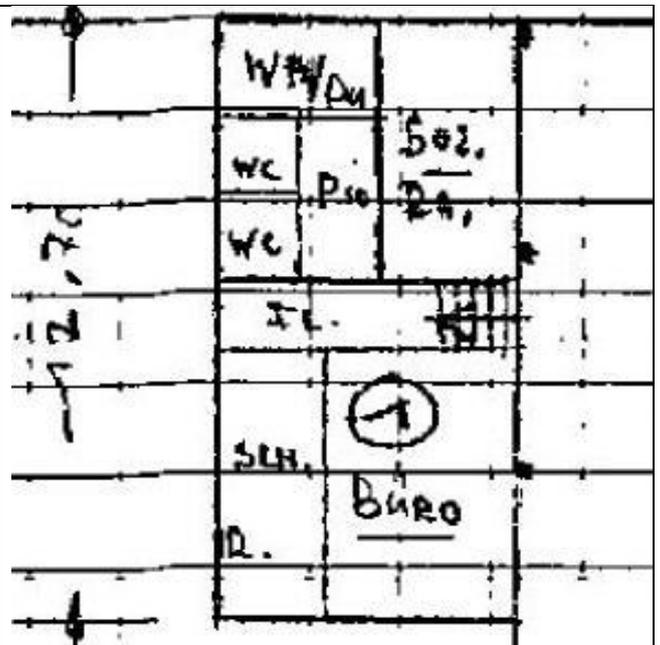
Ansicht von der Straße (Westen)



Ansicht von Nordosten



Sanitärraum



Grundriss (aus Brandkassentaxe 1989)

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage, nach Auskunft des Landkreises liegt keine aktuelle Genehmigung vor. Die vorhandene Kläranlage entspricht nicht mehr den technischen Anforderungen und ist zu erneuern.
<u>Befestigungen:</u>	Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten, zusätzlich zwei Ortbetonplatten auf dem Grundstück
<u>Einfriedung:</u>	im Zufahrtsbereich durch neueren Metallzaun mit Tor; sonst durch Graben und Grüngürtel mit Buschwerk und jungem Baumbestand
<u>Gartenanlage:</u>	Gehölze (Wildwuchs)
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Überdachungen an der Ostseite der Lagerhalle: Stahlstützenkonstruktion, Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung auf Stahlträgern, Eindeckung tlw. beschädigt, Dachentwässerung überwiegend defekt, Stützen tlw. korrodiert
<u>Sonstiges:</u>	Das Grundstück ist in vielen Bereichen mit Unrat (Reifen, Fahrzeugen, Schrott, etc.) belegen

#### Fotos

(aufgenommen am 17.11.2023)



Einfriedung und Hofbefestigung (nördlich Halle)



Zugang nördlich der Halle



Überdachung an Ostseite



Überdachung an Ostseite



Mauerrest im Südwesten



Altreifenlager südlich der Halle



Unratlagerungen im nordwestlichen Bereich



Unratlagerungen im nordwestlichen Bereich



Unratlagerungen im nordwestlichen Bereich



östlicher Bereich (Wildwuchs)

### **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 beibringt. 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.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ist im vorliegenden Fall weitgehend nur der Grund und Boden werthaltig. Die Gebäudesubstanz ist überwiegend abgängig bzw. weist größere Schäden auf. Ein verbleibender Restnutzwert der Gebäude hebt sich mit den später anfallenden Abbruch und Entsorgungskosten auf. Somit ergibt sich der Wert des Grundstücks weitgehend aus dem Bodenwert.

Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

### 3.3 Bodenwert

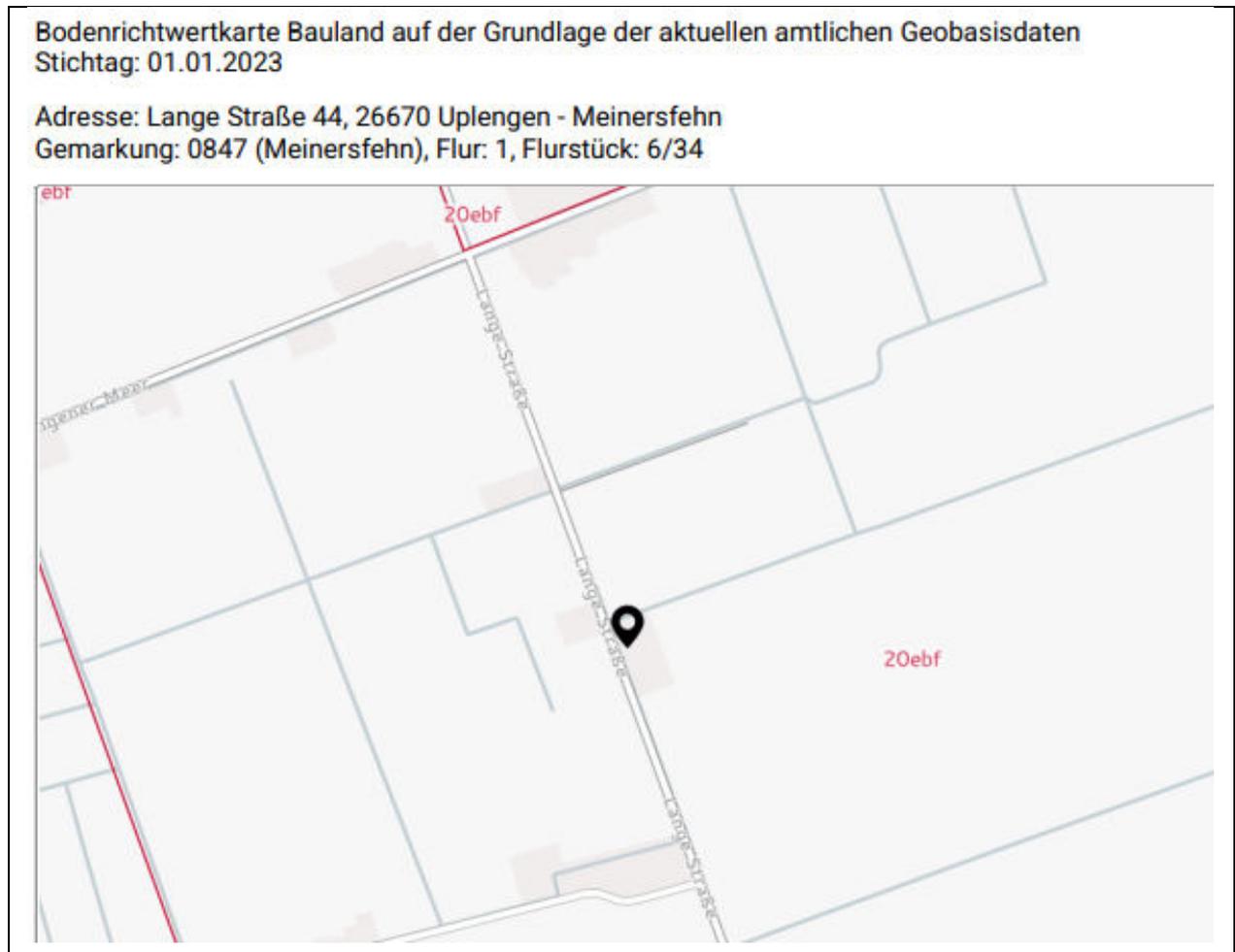
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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

### 3.3.1 Bodenrichtwerte

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



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 für Wohnbauland im Außenbereich von 20 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Ein Kanalbaubeitrag ist in diesen Werten nicht enthalten. Als wertbeeinflussende Eigenschaften ist die Grundstücksgröße mit 1.200 m<sup>2</sup> angegeben.

### 3.3.2 Vorläufiger Bodenwert

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 Besonderheiten sind im vorliegenden Fall aufgrund der deutlichen Übergröße und der Nutzungen als Gewerbeobjekt bzw. als Forst-/Geringstlandfläche gegeben.

Bodenwert der gewerblichen Fläche

Im Landkreis Leer wurden für Baugrundstücke in Gewerbegebieten in ländlichen Bereichen zum Stichtag 01.01.2023 Bodenrichtwerte in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup> bis 20 €/m<sup>2</sup> abgeleitet. Der Mittelwert beträgt 13 €/m<sup>2</sup> und der Medianwert liegt bei 12 €/m<sup>2</sup>.

Unter der Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Lage im Außenbereich direkt am Naturschutzgebiet „Stapeler Moor“ in einem Mooregebiet mit den dadurch verbundenen ungünstigen Bodenverhältnissen leitet der Gutachterausschuss einen Bodenwert von **8,00 €/m<sup>2</sup>** ab.

Bodenwert der Forst-/Geringstlandfläche

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert für Unland / Geringstland von 0,70 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der mittlere Kaufpreis von Forstflächen mit Bestand betrug in den Jahren 2021 und 2022 im Mittel 1,55 €/m<sup>2</sup> bei einer Schwankungsbreite von rd. 0,40 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>.

Unter der Berücksichtigung des vorwiegend jungen und wildwüchsigen Baumbestandes, der Bodenunebenheiten sowie der unmittelbaren Lage an der Gewerbefläche leitet der Gutachterausschuss einen Bodenwert für die Forst-/Geringstlandfläche von **1,00 €/m<sup>2</sup>** ab.

Vorläufiger Gesamtbodenwert

Der vorläufige Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche Gewerbe im Außenbereich	5.644 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	45.152 €
Gehölz / Geringstland	5.644 m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>	5.644 €
<b>vorläufiger Gesamtbodenwert</b>	<b>11.288 m<sup>2</sup></b>		<b>50.796 €</b>

**3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes 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, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte).

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

- werthaltige Außenanlage (Anschlüsse, Plattierung, Einzäunung)
- Verdacht auf Bodenverunreinigungen
- Entsorgung Unrat, Altmaterialien, etc.

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird der Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Öl, etc.) mit einem **Abschlag** in Höhe von **15 %** des vorläufigen Bodenwerts berücksichtigt. Den Zeitwert der Außenanlagen (Plattierungen, Einfriedung) setzt der Gutachterausschuss mit **6.000 €** an.

Schwer kalkulierbar ist die Wertminderung aufgrund des vorhandenen Unrates in den Gebäuden und im Außenbereich. Sowohl der Umfang des Unrats als auch die Entsorgungskosten sind unsicher. Nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamts beläuft sich der Umfang des Unrates auf ca. 80 bis 100 t. Die Entsorgungskosten wurden mit ca. 360 bis 400 €/t angegeben. Somit ergeben sich grob kalkulierte Gesamtkosten von maximal **40.000 €**. Der Gutachterausschuss setzt diesen Betrag als Wertminderung an. Aufgrund der externen Datenangaben haftet der Gutachterausschuss nicht für diese Angaben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Bodenwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

vorläufiger Bodenwert		50.796 €
Zuschlag für Außenanlagen		6.000 €
Abschlag für Verdacht Bodenverunreinigungen	-15%	-7.619 €
Abschlag für Entsorgung Unrat		-40.000 €
Vergleichswert		9.177 €
<b>Bodenwert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b>		<b>9.000 €</b>

### 3.5 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 im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Boden(richt)werte 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 Uplengen, Lange Straße 44 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.11.2023 mit

**9.000 €**

(in Worten: neuntausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 17.11.2023

v. Aswegen	Homes	Ulferts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

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

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

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

Leer, den 23.11.2023



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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (über das BeBPO)

Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### I. Hauptgebäude (Halle)

	Länge	Breite	Fläche
Halle I (SG)	35,20 m	x 15,00 m	= 528,00 m <sup>2</sup>
Halle I (OG)	+ 35,20 m	x 15,00 m	= 528,00 m <sup>2</sup>
			= <b>1.056,0 m<sup>2</sup></b>
Halle II (KG)	15,00 m	x 15,00 m	= 225,00 m <sup>2</sup>
Halle II (OG)	+ 15,00 m	x 15,00 m	= 225,00 m <sup>2</sup>
			= <b>450,0 m<sup>2</sup></b>
Halle III (EG)	50,20 m	x 5,25 m	= 263,55 m <sup>2</sup>
			= <b>263,6 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>= rd. 1.770 m<sup>2</sup></b>

##### II. Bürogebäude

	Länge	Breite	Fläche
Bürogebäude	12,68 m	x 6,65 m	= 84,32 m <sup>2</sup>
			= <b>84,3 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>= rd. 84 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.